



**TÖRÖKBÁLINT VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS
SZABÁLYOZÁSI TERVE**

VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



Budapest, 2015. július



Projektszám: 2-08-556

Törökbálint Város helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét Törökbálint Város Önkormányzatának megbízásából készítette:

	<p>Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft. Műterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet Telefon: (+36-1) 2670508, 2677078 Telefon/fax: (+36-1) 2667561 E-mail: pestterv@pestterv.hu; Honlap: www.pestterv.hu</p>
--	---

A TERV ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDŐK NÉVSORA:

Irányító tervező, projekt menedzser, településrendezés, és szöveg-szerkesztés	 Pekár Zoltán településtervezési vezető tervező	szakképesítés: okl. városgazdasági üzemmérnök, okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök építész kamarai névjegyzéki szám: 01-3463 tervezői jogosultság: TT/1
Településrendezés, tervlap szerkesztés, grafika:	 Gertheis Mátyás	szakképesítés: okl. településmérnök építész kamarai névjegyzéki szám: 01-6220 tervezői jogosultság: TT
Zöldfelületek, környezetrendezés:	 Mándi József vezető területrendező tervezővezető táj- és kertépítész tervező	szakképesítés: okl. táj- és kertépítésmérnök építész kamarai névjegyzéki szám: 01-5149 tervezői jogosultság: TTT, TK
Közlekedés:	 Rhorer Ádám (KÖZLEKEDÉS Kft.) műszaki igazgató	szakképesítés: okl. építőmérnök, okl. városépítés- városgazdasági szakmérnök mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-3157 tervezői jogosultság: K1d-1-Tell, KÉ-SZ, KÉ-T-Tell, KÖ-T
Közműellátás:	 Hanczár Zsoltné (KÉSZ Kft.) vezetőtervező	szakképesítés: okl. gépészmérnök, okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-2418 tervezői jogosultság: TRe-T, TRh-T, TRv-T
	 Bíró Attila (KÉSZ Kft.) vezetőtervező	szakképesítés: okl. építőmérnök mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-2456 tervezői jogosultság: TRe-T, TRh-T, TRv-T, VZ-T vízimérnöki tervező
Örökségvédelem régészeti része:	 Reményi László (MNM NÖK) régész	régész diploma száma: 1230/2001 (ELTE-BTK)
Örökségvédelem építészeti része:	 Lőrincze Zsuzsa (Parler Bt.)	okl. építésmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök, műemlékvédelmi szakértő SZÉSZ-5 01-1462
	 Muszik Lászlóné (Parler Bt.)	okl. építésmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök, műemlékvédelmi szakértő SZÉSZ-5 01-1599

Ügyvezető igazgató:	 Schuchmann Péter
----------------------------	-----------------------------

FIGYELEM! Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás. Ezért a mű részben vagy egészben történő közzétevése, másolása vagy módosítása kizárólag a PESTTERV Kft. külön engedélyének birtokában lehetséges.

Budapest, 2015. július

**TARTALOMJEGYZÉK:**

BEVEZETÉS	4
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ: MŰLEÍRÁS	4
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	10
AZ ÚJ EGYSÉGES SZERKEZETŰ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TERVEZETE	10
I. RÉSZ	10
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK	10
I. Fejezet:	10
Általános előírások	10
II. Fejezet:	11
Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások	11
III. Fejezet:	12
A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások	12
IV. Fejezet:	12
Környezetvédelmi előírások	12
V. Fejezet:	13
Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások	13
VI. Fejezet:	14
Közlekedési előírások	14
VII. Fejezet:	15
Közművek előírásai	15
VIII. Fejezet:	19
Építés általános szabályai	19
IX. Fejezet:	22
Katasztrófavédelem	22
II. RÉSZ:	23
RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK	23
X. Fejezet:	23
Beépítésre szánt területek építési övezeteinek előírásai	23
XI. Fejezet:	67
Beépítésre nem szánt területek övezeteinek előírásai	67
III. RÉSZ:	77
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK	77
MELLÉKLETEK	79
FÜGGELÉKEK	84

**TERVLAP JEGYZÉK:**

-Jóváhagyandó munkarész-

Rajzszám	Jóváhagyandó rajzi munkarész megnevezése	Méretarány
SZT	Szabályozási terv (3 db szelvény, szelvénytípus SZT-1-től SZT-3-ig)	m=1:4.000

-Alátámasztó munkarészek-

Lásd a településszerkezeti tervhez elkészült külön kötetben!

A papír dokumentáció egyes tervlapokat A/4, vagy A/3-as lapméretűre kicsinyített változataikban tartalmazza. A CD dokumentáció változatban ezek a tervlapok is a fenti méretarányoknak megfelelő felbontással, szabadon nagyítható digitális pdf formátumban szerepelnek és így méretarányhelyesen nyomtathatóak ki. A papír térképek esetén a papíryomat tényleges méretarányát a tervlapon szereplő mértékléccel előbb le kell ellenőrizni!

A településszerkezeti terv alátámasztó és jóváhagyandó szöveges, valamint rajzi munkarészei külön kötetben találhatóak!

Budapest, 2015. július



BEVEZETÉS

Törökbálint Város korszerűsített, megújított helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét, az önkormányzat megbízásából cégünk a PESTTERV Kft., a 2008. negyedik negyedévében kötött tervezési szerződés alapján és keretei között készíti. A tervezési feladat lényegében a hatályos településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT), a helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és a szabályozási terv (továbbiakban: SZT) átfogó módosításának, korszerűsítésének elkészítése volt, de alapvetően a korábbi hatályos tervelőzmények érdemi részeire alapozva. A könnyebb hatósági kezelhetőség biztosítása érdekében a HÉSZ és SZT munkarészeit ebben a külön kötetben dokumentáltuk. (A teljes munka alátámasztó munkarészei a TSZT anyagai között, külön kötetben található.) A településtervezési munka 2008-ban a szükséges adatbeszerzésekkel, majd ez alapján a hatályos tervhez korábban elkészült szakági helyszíni vizsgálatok korszerűsítésével indult.

A HÉSZ és SZT elkészítésének elsődleges célja az volt, hogy a 2001-ben jóváhagyott és több módosítással jelenleg is hatályos HÉSZ és SZT a megváltozott önkormányzati igényeknek és a 2013. január 1-e után hatályos jogszabályoknak megfelelően átfogó korszerűsítésre, a módosított jogszabályi jelkulcsnak megfelelően átszerkesztésre kerüljön, továbbá az időközben elkészült SZT-k is beillesztésre kerüljenek, ennek révén pedig létrejöjjön egy új, korszerű egybeszerkesztett egységes tervanyag. E tervmódosítás tehát alapvetően az előbb ismertetett célokat szolgálja, lényeges új -, a korábbi, hatályos tervi megoldásoktól gyökeresen eltérő- tervi megoldásokat jellemzően nem tartalmaz. A most dokumentált tervanyag (HÉSZ és SZT) lényegében a hatályos tervi megoldások továbbfinomított, korszerűsített változata.

A tervezési és járulékos feladatok körének pontos leírása, az egyes munkafázisok ismertetése a megelőző munkafázisokban külön elkészített TSZT vonatkozó fejezeteiben található. Az ott részletezetteket most nem ismételjük meg.

A több szakaszból álló teljes tervezési folyamatban ez az anyag az ún. végső szakmai véleményezési dokumentáció, mely lényegében a HÉSZ és SZT módosítás korábbi egyeztetési dokumentációira épül. Ennek a most elkészült dokumentációnak a jogszabályokban rögzített módon lefolytatandó egyeztetését és esetleges korrigálását követően lesz mód majd a későbbiekben az új HÉSZ és SZT önkormányzati jóváhagyására.

A mostani műleírás szövegváltozások jelmagyarázata:

A legutóbbi - az eltérő véleményeket tisztázó tárgyalásra dokumentált - szövegek tervezete változatlan formában.

~~A legutóbbi szövegtervezet törölt szövege.~~
Újonnan beillesztett szöveg.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ: MŰLEÍRÁS

Az itt most nem dokumentált önálló szakági alátámasztó munkarészek tartalmilag megegyeznek a párhuzamos tervezésben készülő, korábban már külön dokumentált TSZT kötetben közölt munkarészekkel. Az ott közölt információkat most nem ismételjük meg. Ennek jogi alapja a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 8. rész 11.§ (4) és (5) a) bekezdéseiben foglalt rendelkezésekben található, mely szerint:

„(4) A helyi építési szabályzathoz el kell készíteni az 1. melléklet szerinti megalapozó vizsgálat építés helyi rendjének megállapításához szükséges részét és a 3. melléklet szerinti alátámasztó javaslatot, a 16. § (4)–(6) bekezdésében foglaltak figyelembevételével.

(5) A településszerkezeti tervhez készített 1. melléklet szerinti megalapozó vizsgálat és 3. melléklet szerinti alátámasztó javaslat szükség szerint aktualizálva, kiegészítve felhasználható a (4) bekezdés szerinti munkarészekhez.”

Az alábbiakban azonban röviden ismertetjük a HÉSZ és a település egészére szóló SZT készítése során elvégzett feladatokat.



A terv készítése során a TSZT-vel (tervlap és leírás) összhangban az önkormányzat által igényelt mértékig a HÉSZ és a település egészére szóló SZT is megváltoztatásra került. E változások a település egészéhez viszonyítva ugyan nem jelentősek, de tartalmilag, formailag és területi értelemben is az érvényes tervek több elemét érintik.

A lényegesebb területi típusú rajzi változásokat egy áttekinthető térképen (az AT jelű lapon) ábrázoltuk annak érdekében, hogy a hatályos tervekhez képest történő változások jól összevethetők legyenek az előzményi állapottal. Ezt a tervlapot a párhuzamos tervezésben készült TSZT dokumentáció már tartalmazza, ezért ezt most nem ismételtük meg. A szöveges jóváhagyandó munkarészben a formai és tartalmi változtatások összességében olyan mértékűek (pl. a külső jogi környezet változása miatt), hogy emiatt nincs mód a változtatások pontos összevethetőségére (pl. kiemelés, áthúzás) bemutatására, ezért a régi szövegek egységes hatályon kívül helyezését és az új szövegek hatálybaléptetését alkalmaztuk.

Az alábbiakban részletezzük a HÉSZ-t és a település egészére szóló SZT-t érintő önkormányzat által kért főbb módosítási javaslatokat. Az SZT rajzi módosítás leírásában az alább alkalmazott rajzi azonosítók az AT jelű tervlapon találhatóak.

A HÉSZ-BEN MEGVÁLTOZOTT LEGFONTOSABB ELEMEK:	
Azonosító	Leírás (változás indoklása, megjegyzés)
-	A HÉSZ-en a jóváhagyás óta eltelt időben a szakmai, ágazati gyakorlat, a jogi környezet változása miatt részben formai, részben pedig tartalmi korszerűsítéseket, pontosításokat is végrehajtottunk. Ilyenek pl. övezeti jelek, §-ok alatti övezeti táblák, övezeti adattáblázatok, magasabb szintű jogszabályokra való közvetlen hivatkozások átalakítása, övezetek megnevezései, korábbi szöveges mellékletek, függelékek törlése és átalakítása, általános, vagy magasabb rendű jogszabály által már szabályozott előírások törlése, több helyen szabályozott témakörök egységesítése. (A jogszabályok megváltozása miatt.)
-	A tervbe beillesztettük, a HÉSZ általános módosításával összedolgoztuk a hatályban lévő korábban jóváhagyott SZT-hez kapcsolódó kiegészítő előírásokat. Az ellentétes, vagy nehezen értelmezhető előírásokat egységesítettük és egyértelműsítettük, vagy töröltük. (Általános korszerűsítési igényre.)
-	A fentiek miatt új egységes HÉSZ készült a település egészére vonatkozó HÉSZ, a korábban jóváhagyott részterületi HÉSZ-ek, HÉSZ módosítások egybeszerkesztésével, jogszabályi korszerűsítésével, és a lehetséges mértékű egyszerűsítésekkel, egységesítésekkel, szükség szerinti átalakításokkal, törlésekkel. Az újonnan létrejött HÉSZ szövege nem a régi szöveg helyenkénti módosításával állt elő, hanem teljesen új HÉSZ szöveg készült, amelynek egyes szövegrészei a hatályos HÉSZ előírásaival megegyeznek, és arra épülnek. (A jogszabályok megváltozása miatt és általános korszerűsítési igényre.)
-	Az övezeti besorolásoknál és jelöléseknél leköveltük az OTÉK besorolási változásait (pl. a településközpont vegyes terület megszűnését, átalakulását). (Az OTÉK megváltozása miatt.)
-	A hatályos HÉSZ-ben rögzített övezeti jeleket megváltoztattuk, az összedolgozással, egybeszerkesztéssel kiadódó új logikai rendszer szerint átszámoltuk az övezeteket. Terület-felhasználásonként összesítő táblázatokban foglaltuk össze az adott övezetek meghatározó előírásait. Ezzel összehasonlíthatóvá, jól áttekinthetővé váltak az övezeti paraméterek. (Az OTÉK megváltozása és a logikusabb felépítés miatt)
-	A HÉSZ kiegészült a fogalom-meghatározásokkal. (Szabály egyértelműsítés igénye miatt.)
-	Az övezetek többségénél bevezettük és meghatároztuk a legnagyobb szintterületi mutató értékét. (A pontosított paraméterezés igénye miatt.)
-	A HÉSZ a korábbi mellékletek és függelékek helyett új szöveges mellékleteket és függelékeket kapott. (Jogszabály szerkesztési okokból.)
-	A HÉSZ-ben eddig alkalmazott szabályozási paramétereiket egységesítettük. (Jogszabály szerkesztési okokból.)
-	A szakági szabályok is egységesedtek, helyenként egyszerűsödtek. (Jogszabály szerkesztési okokból.)
-	Egyes területekre új övezeti szabályokat dolgoztunk ki, vagy a meglévő paramétereket pontosítottuk. (Megváltozott önkormányzati igényre és jogszabály szerkesztési okokból.)
-	A HÉSZ szabályainak értelmezése egyszerűsítése céljából bevezettük és az SZT-n is lehatároltuk az egyes szövegben hivatkozott és a településen is területazonosításra használt településrész neveket. (Pontosabb értelmezhetőség miatt.)
-	A budaörsi és törökbálinti temetők területét az OTÉK változás miatt átsoroltuk az új KbT-1 és KbT-2 jelű ún. beépítésre nem szánt különleges övezetbe. Egyúttal a budaörsi temető (KbT-1) övezeti paramétereit



	pontosítottuk. (Az OTÉK változás miatt megnyílt lehetőség kihasználása érdekében.)
-	A Tétényi-fennsík területét az OTÉK változás miatt átsoroltuk az új Tk jelű természetközeli terület övezetébe. (Az OTÉK változás miatt megnyílt lehetőség kihasználása érdekében.)
-	Az ún. régészeti érdekű területekre vonatkozó korábbi szabályozásokat töröltük a HÉSZ-ből. (Önkormányzati igényre.)
-	A Tó Park területére vonatkozó korábban hatályos szabályozási paraméterek lényegi részét megtartva, az érdekeltek által is elfogadott módosításokkal új övezetek létrehozásával a HÉSZ-ben és az SZT-n is új besorolásokat rögzítettünk. (Önkormányzati igényre.)
-	A hatályos HÉSZ-ben a mezőgazdasági területekre vonatkozó szabályok az OTÉK 1997-es hatálybalépésének időszakára emlékeztető korszerűtlen és több helyen az alapvető terület-felhasználási szándékkal ellentétes felhasználásra is lehetőséget adtak. Az OTÉK 2003-as módosítása újfajra szabályozási lehetőségeket vezetett be a mezőgazdasági területekre, melyek a mezőgazdasági területek agrárgazdálkodási célú hasznosítását helyezik a középpontba. Eszerint kialakíthatóvá váltak ún. birtoktestek és birtokközpontok, amelyek létesítéséhez szükséges területnagyságok közelítenek az Európai Unióban is jellemző működőképes nagyságú családi gazdálkodásokhoz. A mostani HÉSZ tervezetben a farmgazdasági mezőgazdasági övezetet ezen szabályok figyelembevételével alakítottuk ki. (Általános korszerűsítési és önkormányzati igényre.)
-	A HÉSZ közlekedési és közművesítési előírásait korszerűsítettük, de lényegi új elemeket nem tartalmaznak. A magánutak kialakításának szabályait kidolgoztuk. (Az OTÉK változás miatt.)
-	Az állattartó épületek elhelyezését a korábbi állattartási rendelet alapján a HÉSZ-be beillesztettük. (A jogszabályok megváltozása miatt.)
-	A korábbi önálló parkolási rendelet építésszabályozási tartalmú szövegét a HÉSZ-be beépítettük. (A jogszabályok megváltozása miatt.)
-	Egységesítettük a zöldfelületek kialakítására vonatkozó korábbi heterogén megfogalmazásokat. (Általános korszerűsítési és önkormányzati igényre.)
-	A vegyes területeken a lakáslétesítési lehetőségeket az egyes területek adottságainak és a tervelőzményeknek a figyelembe vételével újraszabályoztuk, finomítottuk. (Általános korszerűsítési és önkormányzati igényre.)
-	A gazdasági területeken a lakáslétesítési lehetőségeket az egyes területek adottságainak és a tervelőzményeknek a figyelembe vételével újraszabályoztuk, finomítottuk. (Általános korszerűsítési és önkormányzati igényre.)
-	A különleges területeken a lakáslétesítési lehetőségeket az egyes területek adottságainak és a tervelőzményeknek a figyelembe vételével újraszabályoztuk, finomítottuk. (Általános korszerűsítési és önkormányzati igényre.)

AZ SZT-N MEGVÁLTOZOTT LEGFONTOSABB ELEMEK:**Általános jellegű módosítások:**

Azonosító	Leírás (változás indoklása, megjegyzés)
-	A teljes tervi rajzolatot a hatályos jogszabályoknak megfelelően átszerkesztettük, valamint a rajzolatot a kül- és belterületek vonatkozásában egységes tervlapon, 1:4.000 ma-ú léptékben mutattuk be. Az összefüggések értelmezhetősége és az áttekinthetőség biztosítása miatt ezen az egységes tervlapon összedolgozva ábrázoltuk az egyes részterületekre korábban elkészített és hatályos szabályozási tervlapok tartalmát is. (A térképi állapot és a jogszabályok megváltozása miatt.)
-	A korábbi tervekből származó hatályos szabályozási vonalakat teljes körűen áttekintettük és az új egységes térképhez igazítottuk, helyenként a nyomvonalakon szükség szerint igazítottunk. Ahol szükséges volt a csatlakozási pontatlanságokat megoldottuk, az önkormányzat által igényelt kisebb módosításokat is beépítettük. (Önkormányzati igényre.)
-	A korábbi terveken szereplő szabályozási vonalak helyett önkormányzati fontossági értékelés alapján helyenként övezethatárokat és KÖM-1 jelű övezeti besorolást, esetenként az ún. be nem építhető telekrész jelölést alkalmaztunk, esetenként a korábbi szabályozást töröltük. (Önkormányzati igényre.)
-	A teljes rajzolatot összhangba hoztuk az átfogóan korszerűsített HÉSZ előírásrendszerével. (Általános korszerűsítési igényre.)
-	A korábbi rajzolatokon szereplő ún. SZTK jeleket töröltük és a hatályos tervben korábban alkalmazott szabályozási „lyukakat” a szükséges övezeti tartalommal és jelekkel kitöltöttük. (Általános korszerűsítési igényre.)
-	A tervlap jelkulcsa, kötelező elemei részben egyszerűsödtek és módosultak, részben kiegészültek. (Általános korszerűsítési igényre.)
-	Az ún. régészeti érdekű területekre vonatkozó korábbi lehatárolásokat töröltük az SZT-ről. (Önkormányzati



	igényre.)
-	Az erdőterületek lehatárolásait az alaptérképnek és a módosítási, fejlesztési elképzeléseknek megfelelően néhány helyen pontosítottuk. (Általános korszerűsítési igényre.)
-	Az autópályák 100-100 m-es védőtávolságait -a korábbi tervváltozatoktól eltérően- a belterületi szakaszokon is ábrázoltuk. (Hatósági igényre igényre.)

AZ SZT-N MEGVÁLTOZOTT LEGFONTOSABB ELEMEK:**Területsspecifikus közlekedéshálózati módosítások:**

Azonosító	Leírás (változás indoklása, megjegyzés)
SZ1	A tervezett nagysebességű vasút és a hegyeshalmi vasúti korrekciója védőtávolságát és a megvalósításhoz biztosított területsávot rögzítettük az SZT-n. (A vasúti nyomvonalak tervezésének megtörténte után az SZT módosítandó a tényleges terület-igénybevétel szerint.) (Jogsabályi kötelezettség miatt.)
SZ2, SZ3	A 8103 j. ök út Érd közeli szakasza és az M7 autópálya közötti közvetlen kapcsolatot megteremtő új útszakaszokat kiszabályoztuk. (Önkormányzati igényre.)
SZ4	A 8102 j. ök. úttól induló tehermentesítő út hiányzó, a Tükkörhegy IV. és a Depo határán haladó, a korábbi iparvágány területén tervezett szakaszát korszerűsítve kiszabályoztuk. (Önkormányzati igényre.)
SZ5	A településszerkezeti tervben az északi tehermentesítő út nyomvonala a hatályos változatához képest kis mértékben módosult a Budaörsi határ mentén és az M7 keresztezése környékén. A szabályozási tervben az útvonalat Törökbálint területén, ahol lehetett kiszabályoztuk. (Önkormányzati igényre.)
SZ6	A Raktárvárosi út 2x2 sávossá való bővítéséhez kapcsolódó, jórészt már megtervezett szabályozásokat áttemeltük, szükség szerint kiegészítettük. (Önkormányzati igényre.)
SZ7	A terven jelöltük a Tó Parknál és a Techno Parknál a tervezett belső gyűjtőutak nyomvonalát, valamint a meglévő és tervezett külső közlekedési kapcsolatokat, parkolókat. (Önkormányzati igényre.)
SZ8	Új elemként jelöltük a terven a budaörsi temetőtől a Pistály kiszolgáló utcái forgalmának kivezetésére a Pistályi utcát. (Önkormányzati igényre.)
SZ9	A terven jelöltük az elővárosi vasút / metró új tengelyvonalát. (Önkormányzati igényre.)

AZ SZT-N MEGVÁLTOZOTT LEGFONTOSABB ELEMEK:**Területsspecifikus övezeti változtatások:**

Azonosító	Érintett terület (változás indoklása, megjegyzés)	Övezeti változás nagysága, jele	
		Megszűnő	Tervezett
SZ10	A Malom dűlő Ny-i végénél. (Önkormányzati igényre.)	0,04 ha, E	0,04 ha, Má-k
SZ11	A település korábbi és meglévő intézményei több településrészen. (OTÉK változása miatt megnyíló lehetőség kihasználása és az adottságok miatt.)	1,2 ha, Vt-2D	1,2 ha, Vi-1
		0,2 ha, Vt-2D	0,2 ha, Vi-5
		0,3 ha, Vt-2C	0,3 ha, Vi-2
		0,4 ha, Vt-2A	0,4ha, Vi-3
		0,6 ha, Vt-3	0,6 ha, Vi-4
	3,2 ha, TV-2	3,2 ha, Vi- 5	
SZ12	A József-hegy korábbi hétvégiházás üdülőterülete. (Önkormányzati igényre.)	7,8 ha, HÜ-1	7,8 ha, Lke-4 és Lke-1
SZ13	A Téglagyár utca, Árpád utca, Forrás utca környezete. (Önkormányzati igényre.)	3,7 ha, B	3,7 ha, Lke-4 és Lke-5
SZ14	A Walla-kilátó és környezete. (Önkormányzati igényre.)	1 ha, TV-2	1 ha, Lke-17
SZ15	A József Attila u. mentén lévő területen. (Önkormányzati igényre.)	0,2 ha, Vt-1/c	0,2 ha, Vt-3
SZ16	A Patak u. menti 499/2,3 hrsz-ú ingatlanok. (Önkormányzati igényre.)	0,2 ha, Lke-1/b	0,2 ha, Lke-4
SZ17	A Munkácsy Mihály utca mentén a Szabadság tér környezetében. (Önkormányzati igényre.)	1,6 ha, KEL-1	1,6 ha, Vt-1
SZ18	A 3217/1, 3213 helyrajzi számú ingatlanok(Önkormányzati igényre.)	0,01 ha, KÖu-1	0,01 ha, Gksz-2
		0,8 ha, KÖu-1	0,8 ha, Gksz-9
SZ19	Az Ida-major korábbi gazdasági területe. (Önkormányzati igényre.)	0,9 ha, IG-6	0,9 ha, Lf-1
SZ20	A 1909/4 1477/59 és a 2330/63 hrsz-ú ingatlanok. (Önkormányzati igényre.)	0,1 ha, KG-6 és K	0,1 ha, Vt-12
SZ21	A Baross utca végénél lévő CBA környezete. (Önkormányzati igényre.)	0,2 ha, Vt-2/b	0,2 ha, Vt-6



SZ22	Az Árpád-köz menti ingatlanok (2055/3 és 2076/3 hrsz.) területe. (Önkormányzati igényre.)	0,2 ha, KÖu-1	0,2 ha, Vt-7 Vt-4
SZ23	A Patak utca menti 499/4 hrsz-ú ingatlan. (Önkormányzati igényre.)	0,3 ha, Lke-1/b	0,3 ha, Vt-1
SZ24	A Bajcsy-Zsilinszky u. menti üzletsor és környezete. (Önkormányzati igényre.)	0,2 ha, KÖu-1	0,2 ha, Vt-5
SZ25	A Dulácska környezetében megépült új iskola területe. (OTÉK változása miatt megnyíló lehetőség kihasználása és az adottságok miatt.)	7,6 ha, JZ-1	7,6 ha, Vi-7
SZ26	A Tó Park tó menti területei. (Önkormányzati igényre.)	36,0 ha, Gksz-8	36,0 ha, Vi-6
		4,8 ha, Gksz-8	4,8 ha, KbZp-1
		5,9 ha, Gksz-8	5,9 ha, KÖm-1
		2,3 ha, Gksz-8	2,3 ha, KÖm-2
		0,5 ha, Gksz-8	0,5 ha, Ev
		0,1 ha, Gksz-11	0,1 ha, Vi-6
		1,0 ha, Gksz-11	1,0 ha, KÖm-1
		4,9 ha, Gksz-11	4,9 ha, Gksz-3
		1,2 ha, KÖu-1	1,2 ha, KÖm-1
		0,01 ha, KÖu-1	0,01 ha, KÖm-2
		0,02 ha, KÖu-1	0,02 ha, KbZp-1
		1,2 ha, KÖu-1	1,2 ha, Vi-6
		1,4 ha, V	1,4 ha, Ev
		2,9 ha, V	2,9 ha, KbZp-1
0,4 ha, V	0,4 ha, KÖm-2		
2,3 ha, V	2,3 ha, Tk		
SZ27	A 3330/2 és a 3330/3 hrsz-ú ingatlanok (EISPRO). (Önkormányzati igényre.)	1,0 ha, KG-3	1,0 ha, Gip-2
SZ28	A Régi Vasútsor menti területek. (Önkormányzati igényre.)	2,0 ha, Má-á	2,0 ha, Gksz-8
SZ29	A Felső-völgyi út menti területek (a kialakult helyzetre tekintettel). (Önkormányzati igényre.)	3,0 ha, MZ	3,0 ha, Üh-1
SZ30	A Raktárvárosi út mentén lévő régészeti park helyén. (Önkormányzati igényre.)	0,5 ha, KÖu-1	0,5 ha, KÖm-2
SZ31	A Köles-dűlőn lévő temető területe és környező területek. (Önkormányzati igényre és az OTÉK változása miatt megnyíló lehetőség kihasználása és az adottságok miatt.)	7,7 ha, Kt	7,7 ha, KbT-2
		0,4 ha, KÖu-1	0,4 ha, KbT-2
		2,1 ha, Jz-2	2,1 ha, KbT-2
		0,5 ha, KÖu-1	0,5 ha, KJz-2
		0,1 ha, Kt	0,1 ha, KÖu-1
		0,01 ha, Gksz-15	0,01 ha, KÖu-1
SZ32	Az ún. budaörsi temető területe. (Önkormányzati igényre és az OTÉK változása miatt megnyíló lehetőség kihasználása és az adottságok miatt.)	4,1 ha, Kt	4,1 ha, KbT-1
		4,7 ha, MÁ	4,7 ha, KbT-1
SZ33	A Géza-fejedelem útja melletti terület, a Turul-szobor helye. (Önkormányzati igényre.)	0,2 ha, Vt-8	0,2 ha, Zkp-1
SZ34	A Szent István utca és a Dózsa György utca közötti terület. (Önkormányzati igényre.)	1,3 ha, EV	1,3 ha, Zkp-1
SZ35	A Levendulás területe. (Önkormányzati igényre.)	9,7 ha, MÁ	9,7 ha, Ev
		0,3 ha, MÁ	0,3 ha, Mk-2
		0,01 ha, MÁ	0,01 ha, Gip-4
SZ36	A Róka-hegyi és Kerek-domb környéki területek. (Önkormányzati igényre.)	6,5 ha, MGY	6,5 ha, Ev
1,5 ha, MF		1,5 ha, Ev	
18,3 ha, MF		18,3 ha, Ek-1	
0,6 ha, EV		0,6 ha, Ek-2	
SZ39	A diósdí határ közelében lévő területek. (Önkormányzati igényre.)	9,6 ha, MF	9,6 ha, Ev
SZ40		6,7 ha, MF	6,7 ha, Ev
SZ41	A Virág-tanya környékén, a szomszédos erdőterületekhez kapcsolódóan. (Önkormányzati igényre.)	3,8 ha, MÁ	3,8 ha, Ev
SZ42	Nagy -Erdő Városcsopont feletti része (OTÉK változás miatt). (Önkormányzati igényre.)	59,9 ha, ET	59,9 ha, Ek



SZ43	A Méhecske utca környezetében lévő kertés mezőgazdasági területek. (Önkormányzati igényre.)	2,9 ha, EG	2,9 ha, Má-k
SZ44	A különleges gyepmesteri telep területe. (Önkormányzati igényre.)	0,2 ha, GYT	0,2 ha, Má-k
SZ45	A Szarvas-mező. (Önkormányzati igényre.)	5,2 ha, EG	5,2 ha, Má-k
SZ46		26,1 ha, EG	26,1 ha, Má-k
SZ47	A Hosszúréti-patakon a Pistály É-i oldalán tervezett záportározó területe (az ARGON-GEO és a Körkép Kft. tanulmánytervével összhangban). (Önkormányzati igényre.)	0,5 ha, MÁ	0,5 ha, V-1
		3,0 ha, EV	3,0 ha, V-1
		0,1 ha, IG-5	0,1 ha, V-1
SZ48	A Károlyi Mihály utcától D-re tervezett új záportározó. (Önkormányzati igényre.)	2,3 ha, EV	2,3 ha, V-1
SZ49	A Tétényi-fennsík. (OTÉK változása miatt megnyíló lehetőség kihasználása és az adottságok miatt.)	108,9 ha, MGY	108,9 ha, Tk
SZ50	A Tükörhegy területén található önkormányzati tulajdonban lévő kút környezete.	0,03 ha, IG-5	0,03 ha, Zkp-1
SZ51	Az M0 és az Auchan közötti területsáv. (Önkormányzati igényre.)	1,4 ha, MÁ	1,4 ha, Ev
SZ52	A Kazinczy Ferenc utcai kegyeleti park. (Önkormányzati igényre.)	0,6 ha, KEP	0,6 ha, Zkp-1
SZ53	A Bajcsy-Zsilinszky út melletti 695/4 hrsz ingatlan (Önkormányzati igényre.)	0,1 ha, KÖu-1	0,1 ha, Lke-1
SZ54	A Városközpontban, a Kálvária köz mentén (Önkormányzati igényre.)	0,5 ha, Vt-1	0,5 ha, Vi-1
		0,1 ha, KÖu-1	0,1 ha, Vi-1
		0,3 ha, Zkp-1	0,3 ha, Vi-1
SZ55	Tükörhegy, Kastély utca közterületi rendezése	0,1 ha, KÖu-1	0,1 ha, Lke-4
SZ56	A Budaörsi szennyvíztisztító mögötti területeken (Önkormányzati igényre.)	2,5 ha, Ev	2,5 ha, Má-k
		1,3 ha, Z	1,3 ha, Má-k
???	Az új gyepmesteri telep területe a Rác-zugban. (Az elhelyezkedése a Budaörsrel közös tárgyalás eredménye lesz)	?? ha, Má-f	?? ha, KbGy-1



JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

AZ ÚJ EGYSÉGES SZERKEZETŰ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TERVEZETE

Törökbálint Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2015. (.....) önkormányzati rendelete
a város helyi építési szabályzatáról

Törökbálint Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38-40. §-ában és a 9. mellékletében meghatározott szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. RÉSZ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. Fejezet: Általános előírások

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

- (1) A rendelet (továbbiakban: HÉSZ) hatálya Törökbálint Város közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A HÉSZ hatálya alá tartozó területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni, valamint ezekre az építési munkákra hatósági engedélyt adni, az általános érvényű országos jogszabályok és helyi vonatkozó egyéb előírások betartása mellett kizárólag a HÉSZ és mellékletei együttes alkalmazásával szabad.
- (3) A HÉSZ mellékletei a HÉSZ szerves részét képezik, ezért azok módosítása csak a HÉSZ módosítására vonatkozó jogszabályoknak megfelelően lehetséges. A függelékek nem képezik a HÉSZ részét, ezért azok tartalma a HÉSZ-től függetlenül változtatható.
- (4) A HÉSZ rajzi melléklete:
 - R1. melléklet: Szabályozási tervlap (3 db szelvény, szelvénytípus SZT-1-től SZT-3-ig)
- (5) A HÉSZ szöveges melléklete:
 - SZ1. melléklet: Fogalom-meghatározások
 - SZ2. melléklet: Településrészek felsorolása
- (6) A HÉSZ szöveges függelékei:
 - 1. számú függelék: A HÉSZ-hez kapcsolódó egyéb hatályos önkormányzati rendeletek listája.
 - 2. számú függelék: Az országos műemléki védelem alatt álló építmények jegyzéke.
 - 3. számú függelék: A helyi értékvédelem alatt álló építmények és településrészek jegyzéke.
 - 4. számú függelék: Régészeti lelőhelyek listája
 - 5. számú függelék: A legfontosabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzéke.
 - 6. számú függelék: Összefoglaló övezeti paramétertáblák.



II. Fejezet: Az épített környezet és a településképi alakítására vonatkozó előírások

2. Településképi véleményezés, településképi bejelentés helyi építészeti-műszaki tervtanács

2. §

- (1) Építési munka végzését megelőzően a településképi bejelentési eljárásról szóló rendeletnek megfelelő esetekben és módon a településképi bejelentési eljárást le kell folytatni.
- (2) Építési munka végzését megelőzően a településképi véleményezési eljárásról szóló rendeletnek megfelelő esetekben és módon a településképi véleményezési eljárást le kell folytatni.
- (3) Építési munka végzését megelőzően, a helyi építészeti-műszaki tervtanácsról szóló rendeletnek megfelelő esetekben és módon meg kell kérni a helyi építészeti-műszaki tervtanács állásfoglalását.

3. Művi értékek védelmének általános előírásai

3. §

- (1) Az ingatlan (építmény) tulajdonosának, és kezelőjének a régészeti, az építészeti, a történeti vagy településképi jelentőségű értékek védelmét, fenntartását és szakszerű fejlesztését biztosítani kell.
- (2) Művi értékvédelem alatt álló területeken építési munkát végezni csak a vonatkozó országos és helyi jogszabályokkal összhangban lévő értékvédelmi szakági alátámasztó munkarész alapján lehet.

4. Régészeti értékvédelem előírásai

4. §

- (1) Az előkerülő régészeti emlékek megelőző feltárásával, leletmentésével, bemutatásával kapcsolatban a területileg illetékes régészeti hatósággal kell egyeztetni.
- (2) A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince- és mélygarázs építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények építése, tereprendezés) végzésére, telekalakításra csak a területileg illetékes örökségvédelmi szakhatóság engedélyével kerülhet sor.
- (3) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során régészeti lelet, vagy emlék kerül elő, a munkálatokat azonnal fel kell függeszteni és haladéktalanul értesíteni kell a területileg illetékes múzeumot.

5. Országos védelem alatt álló építészeti értékek előírásai

5. §

Az országos műemléki védelem alatt álló építményeket a 2. számú függelék tartalmazza.

6. Országos védelem alatt álló művi értékek környezetére vonatkozó előírások

6. §

Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetét az SZT jelöli.



7. Helyi védelem alatt álló művi értékek előírásai

7. §

- (1) Külön rendelet tartalmazza az épített környezet helyi védelme alá vont egyes elemeinek jegyzékét.
- (2) A helyi védelem érvényesítését az épített környezet helyi védelméről szóló rendelet, valamint a HÉSZ együttes betartásával kell biztosítani.
- (3) A helyi védettség alatt álló épületek és a szomszédos ingatlanok csatlakozó épületei esetében nem kötelező a zárt sorú beépítés alkalmazása. Ebben az esetben hézagosan zárt sorú alkalmazható.

III. Fejezet:

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

8. Országos, vagy helyi jelentőségű védett természeti területek előírásai

8. §

- (1) Az országos jelentőségű védettségű területek közé az országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védetté nyilvánított természeti területek és a Természet védelméről szóló törvény erejénél fogva ("ex lege") védett természeti területek tartoznak.
- (2) A helyi jelentőségű védett természeti területek közé önkormányzati rendeletben védetté nyilvánított természeti területek tartoznak.

9. Egyéb természetvédelmi kijelölés alá eső természeti és természetközeli állapotú területek előírásai

9. §

Az SZT-n jelölt egyéb természetvédelmi kijelölés alá eső természeti és természetközeli állapotú területek közé a Natura 2000 hálózat területei; az Országos ökológiai hálózat területei, és a földtani természeti értékek (nyílt karszt területek) területek tartoznak.

IV. Fejezet:

Környezetvédelmi előírások

10. A föld védelmének általános előírásai

10. §

- (1) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:
 - a) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,
 - b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),
 - c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni, az eredeti terepszint jellegének megtartásával, a HÉSZ egyéb rendelkezéseinek figyelembe vételével.
- (2) A pincék, pincerendszerek feltöltésére (visszatöltésre) szennyezett anyag, talaj nem használható. A talajvédelmi hatóságtól beszerzett előzetes minőség-tanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.



11. A vizek védelmének általános előírásai

11. §

- (1) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem lehetséges. Belterületeken a szennyvíz csak közcatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető.
- (2) Külterületen, ha a szennyvíz közcatornába nem vezethető, akkor zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.
- (3) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.
- (4) Vízügyi nyilvántartásban szereplő felszíni víz partételtől, vagy ivóvíz nyerőhelytől számított 100 m-en belül trágyatároló nem létesíthető.
- (5) Az OTrT szerinti országos vízminőség-védelmi terület övezetével érintett területen belül:
 - a) ásott kút, különálló árnyékszék, állattartó-telep, komposztálótelep nem létesíthető.
 - b) nem burkolt felületen hulladék, potenciálisan szennyezőanyag ideiglenesen sem helyezhető el.
 - c) nagy kiterjedésű parkolási célú burkolt felületekről a csapadékvíz elvezetése csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül történhet.

12. Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai

12. §

A település területén a kommunális hulladék szervezett gyűjtését és elszállítás, valamint a szelektív hulladékgyűjtést, az Önkormányzat által megbízott szervezetnek, vállalkozásnak kell végezni, az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletének megfelelően.

V. Fejezet:

Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

13. A temetők védőtávolságának előírásai

13. §

- (1) A meglévő, vagy tervezett, újonnan létesítendő temető, vagy temető bővítési terület védőtávolsága szabályozási vonaltól, és övezethatártól befelé mért 30 m-es távolság, amelynek SZT-n jelölt részét telken belül, védő zöldsávként kell kialakítani.
- (2) A temető védőtávolságon belüli részén koporsós és kriptás temetkezés nem folytatható.

14. A szennyvíztisztítók védőtávolságainak előírásai

14. §

- (1) A szennyvíztisztítók védőtávolságát a tervlap ábrázolja. A védőtávolságnak az alkalmazott tisztítási technológiától függő megállapítása, vagy csökkentése az illetékes közegészségügyi hatóság feladata.
- (2) A védőtávolságon belül csak az illetékes közegészségügyi hatóság által engedélyezett funkciójú építmény helyezhető el.

15. A közúti és vasúti közlekedési területek védősávjainak előírásai

15. §

- (1) Az országos közutak külterületi szakaszainak mentén a jogszabályokkal összhangban a 17. § (2) bekezdésében meghatározott védősávot kell biztosítani. A védősávot csak a vonatkozó jogszabályokban rögzített esetekben és módon lehet felhasználni.
- (2) Az országos közforgalmú vasútvonal mentén a környezeti hatásvizsgálathoz kötött új vasúti



létesítmények esetén a jogszabályokkal összhangban 100 m széles, meglévő vasútvonal esetén 50 m széles védősávot kell biztosítani, amelyen belül csak a vonatkozó ágazati jogszabályokban előírt feltételeknek megfelelően helyezhető el építmény.

16. A közművek védősávjainak előírásai

16. §

- (1) A közműlétesítmények és a közműhálózatok nyomvonalai mentén az SZT-n ábrázolt, és az egyes ágazati előírásokban meghatározott mértékű védősávokat biztosítani kell.
- (2) A védősávokon belül csak az ágazati előírásokban meghatározott módon és az adott közmű üzemeltetőjének, továbbá az érintett szakhatóság külön engedélyével lehet engedélyköteles tevékenységet folytatni.

VI. Fejezet: Közlekedési előírások

17. Általános közlekedési előírások

17. §

- (1) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
 - a) M0, M1 és M7 autópálya: K.I.A
 - b) A közigazgatási területen áthaladó összekötő- és bekötőutak:
külterületen: K.V.A
belterületen: B.IV.c.B
 - c) Egyéb települési utak, utcák:
Gyűjtő utak: B.V.c.B
Kiszolgáló utak: B.VI.d.A
- (2) A közúti közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek szélessége az úttengelytől mérve:
 - a) Gyorsforgalmi utak nyomvonala mentén 100-100 m.
 - b) Az országos közutak külterületi szakaszán 50-50 m.
- (3) Az országos mellékúthálózat részét képező utak 50 m-es védőterületén belül az úttengelytől minimum 20 m-re építhető kerítés, minimum 30 m-re építhető épület. A külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 10-10 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.

18. §

- (1) Az építmények (épületek) jogszabályok szerinti parkoló igényét általában telken belül kell kielégíteni. Amennyiben ez nem lehetséges, akkor:
 - a) az Ófalu, a Jázmin u. és környezete, a Városközpont területén belüli már beépült ingatlanoknál, továbbá
 - b) országos vagy helyi védelem alatt álló létesítmény ingatlanánálműszakilag indokolt esetben a parkolási igény közterületen is kielégíthető.
- (2) A magánutakkal kapcsolatos általános szabályok:
 - a) A magánutak műszaki kialakításánál a közforgalmú utakra érvényes előírások szerint kell eljárni, valamint a közutakra érvényes előírások szerint kell a közművek elhelyezését megoldani.
 - b) A magánutak kialakítása, fenntartása és üzemeltetése során a kiszolgált összes telek vonatkozásában folyamatosan érvényesítendő a tűz- és életvédelem, valamint a vagyon és a közszolgáltatások biztonsága.
 - c) A magánút mindenkor tulajdonosa a magánút rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja az adott út által feltárt telkek esetében, azaz a magánúttal feltárt telkeknél folyamatosan biztosítandó a telkek megközelíthetősége.
 - d) Magánutak vízelvezetésének, a csapadékvíz kezelésének, tisztításának, gyűjtésének megoldása a tulajdonos feladata.



- (3) Magánutak kialakításánál figyelmen kívül kell hagyni az övezeti paramétereiket. A közforgalom elől elzárt és el nem zárt magánutak legkisebb szélessége általában 8,0 méter a következő kivételekkel:
 - a) A legfeljebb két telket kiszolgáló magánutak legkisebb szélessége 4,0 méter.
 - b) A legalább három és legfeljebb tíz telket kiszolgáló magánutak legkisebb szélessége 6,0 méter.
- (4) A közúti és a vasúti közlekedési területek övezeti előírásai a 148., 149. 150. és 151. §-okban találhatóak.
- (5) A telekbehajtókat úgy kell kialakítani (szükség esetén a kapuk hátrahúzásával), hogy a behajtó, vagy kihajtó jármű a saját forgalmi sávján, az ellentétes irányú forgalmi sáv igénybevétele nélkül tudjon bekanyarodni, vagy kikanyarodni.
- (6) A telekbehajtó és a közterületi járda burkolata az útszakasz egységes megjelenése érdekében illeszkedjen a már kialakult állapothoz.

VII. Fejezet: Közművek előírásai

18. Általános közműellátási és elektronikus hírközlési előírások

19. §

- (1) A meglévő és a tervezett közcélú:
 - a) vízellátás,
 - b) vízvezetés (szenny- és csapadékvíz),
 - c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),
 - d) elektronikus hírközléshálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben -, ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja- a közművek és biztonsági övezetük helyigényét a Földhivatalnál szolgalmi jog, vezetékjog bejegyzésével kell fenntartani, az arra vonatkozó előírások betartásával.
- (2) A közművesítésre kerülő területen
 - a) telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
 - b) közművek elhelyezésénél:
 - ba) településképi megjelenésre,
 - bb) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
 - bc) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségrefigyelemmel kell lenni.
- (3) Új út építésénél, út rekonstrukciónál:
 - a) törekedni kell a tervezett közművek egyidejű megépítésére, a meglévő közművek szükséges felújítására,
 - b) gondoskodni kell a csapadékvizek ártalommentes elvezetéséről és elhelyezéséről, beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
 - a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - b) a kivételesen indokolt esetben földben maradó vezeték (csatorna esetén legfeljebb 30-as átmérőig), létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
- (5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:
 - a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
 - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
- (6) A közművek nyomvonalát érintő területen tereprendezési és feltárási munkát csak az érintett közmű üzemeltetők hozzájárulásával, szükség esetén felügyeletével szabad végezni.
- (7) A településen épület építése, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
 - a) a belterület egészén, és a beépítésre szánt területeken biztosítható:
 - aa) a villamosenergia ellátás,



- ab) a vezetékes ivóvíz ellátás,
- ac) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
- ad) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;
- b) a külterületeken lévő beépítésre nem szánt területeken biztosítható:
 - ba) a villamosenergia ellátás,
 - bb) az illetékes közegészségügyi szakhatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

19. Vízellátás

20. §

- (1) A vízbázisok:
 - a) vízmű kutak,
 - b) források,
 - c) egyéb kutakvédelmének biztosítására kijelölt hidrogeológiai védőterületen belül az arra vonatkozó rendeletben előírt területhasznosítási korlátozást figyelembe kell venni.
- (2) A hidrogeológiai védőterület:
 - a) kijelöléssel nem rendelkező közüzemi vízellátásra szolgáló fúrt kút körül legalább 10 m sugarú körnek megfelelő nagyságú belső védőterület biztosítandó;
 - b) vízügyi hatósági eljárás keretében kijelölés alatt álló hidrogeológiai védőövezetek esetében a vonatkozó jogszabályi előírások betartása szükséges;
 - c) kijelölt hidrogeológiai védőterületre a kijelölő határozat, valamint a vonatkozó jogszabályi előírások betartása szükséges.
- (3) Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál:
 - a) dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezetéket építeni nem szabad,
 - b) azbesztcement anyagú csővezetéket építeni nem szabad,
 - c) a közterületi hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében lehetőleg körvezetéként kell kiépíteni,
 - d) az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapokat kell elhelyezni.
- (4) Beépítésre szánt területen új vízhálózat:
 - a) csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,
 - b) nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózat üzembe helyezését megelőzően.

20. Szennyvízelvezetés, -kezelés és -elhelyezés

21. §

- (1) A talaj, talajvíz védelme érdekében a szennyvíz szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg sem megengedett.
- (2) Szennyvíz bevezetés:
 - a) nyílt árokba,
 - b) időszakos, vagy állandó vízfolyásba,
 - c) felhagyott kutakba tilos.Ilyen előfordulása esetén azt azonnal meg kell szüntetni.

22. §

- (1) A beépítésre szánt közcsatorna hálózattal rendelkező területen új épületet már csak akkor lehet építeni, ha a szennyvízkezelés és tisztítás közüzemi, vagy közcélú szolgáltatással biztosítható.
- (2) A beépítésre szánt még nem csatornázott területén új beépítést, építési engedély köteles beruházást megvalósítani csak akkor lehet, ha:
 - a) a közcsatorna hálózat továbbépítésével a közcsatorna-hálózatra rácsatlakozik,
 - b) vagy, ha a telken belül víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáró műtárgyba gyűjtik a



- szennyvizeket és a vízfogyasztással arányos szennyvízmennyiségek elszállíttatása számlával folyamatosan igazolható.
- (3) A beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizek gyűjtése, tárolása - vízzárósági próbával igazoltan - kivitelezett zárt műtárgyban történhet, valamint elszállítása számlával folyamatosan igazolható.
 - (4) Beépítésre nem szánt területen egyedi szennyvíztisztító berendezés az egyéb feltételek fennállása esetén is a legalább 5.000 m² telekterületet elérő nagyságú ingatlanon létesíthető.

23. §

- (1) Szennyvízáttemelő műtárgy védőtávolság igénye:
 - a) egyedileg meghatározott méret,
 - b) egyedileg meg nem határozott általános esetben:
 - ba) búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,
 - bb) búzzár, zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.
- (2) Szennyvízáttemelő és szennyvíztisztító telep védőtávolságán belül az illetékes közegészségügyi szakhatóság által meghatározott rendeltetés helyezhető el.

21. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

24. §

- (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, stb.) egyéb célra hasznosítani, a medret érintő bármilyen korrekciót végezni csak a vonatkozó jogszabályok alapján szabad.
- (2) Új vízfelületet (pl. tavat) létesíteni csak a vonatkozó jogszabályok alapján szabad. Látvány tavat létesíteni csak akkor szabad, ha a szükséges víz utánpótlás állandóan biztosítható.
- (3) Vízfelületek karbantartásának céljára:
 - a) állami karbantartású vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén min 6-6 m-es,
 - b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén min 3-3 m-es,
 - c) tavak, tározók part éleitől min 6-6 m-es sávot szabadon kell hagyni.

25. §

- (1) A csapadékvíz elvezetésére vízelvező rendszert, szikkasztó árkot kell kiépíteni úgy, hogy:
 - a) csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.
 - b) a csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy, szénhidrogén származékkal való szennyezési veszély esetén pedig olajfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
 - c) a csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítókéességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás esetén. A beruházás ebben az esetben csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (2) A magántelkeken és a magánutakon keletkező csapadékvizek visszatartását első sorban saját telken belül kell szakszerűen megoldani, telken belüli elszikkasztással vagy ciszternában való tározással. Új épület építése esetén a ciszterna tározó térfogata az adott ingatlan minden egyes 50 m² burkolt felületére számítva legalább 0,75 m³ nagyságú legyen. Ha a csapadékvizek visszatartása telken belüli elszikkasztással vagy ciszternában való tározással műszakilag nem lehetséges, akkor egyedi megoldás alkalmazása érdekében a hálózat és a befogadó kezelőjének előzetes engedélyével.
- (3) A telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvező hálózatba bekötni.
- (4) A nyílt árkos vízelvező hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják és az átereszt méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen. Az átereszt műszakilag megfelelően biztosított állékonysággal kell megvalósítani.



- (5) A 20, vagy annál több gépkocsit befogadó parkolók esetén:
- a pakolót kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, és vízzáró burkolattal kell ellátni.
 - a parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a közcsatornába (akár nyílt, akár zárt a vízvezető rendszer).
 - szilárd burkolat nélküli, vagy gyephézagos burkolatú parkoló létesítése tilos.
- (6) A csapadékvizek elvezetésére zárt csapadékcsatornás elvezető rendszert kell kiépíteni:
- A Nemzetközi Üzleti Park területén.
 - A Raktárvárosi út környezetében lévő területen.
 - A Településközpont területén.
 - A Tó Park területén.
 - A Dulácska környezetében.

22. Villamosenergia ellátás

26. §

- (1) Belterület már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a villamosenergia ellátás hálózatai és az elektronikus hírközlési hálózatok is föld feletti vezetésűek:
- villamosenergia hálózati rekonstrukciót,
 - közvilágítási hálózati rekonstrukciót
- a meglévő oszlopsorra, és közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (2) Az erdőterület kivételével beépítésre nem szánt területen egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (3) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha erdőirtás igénye merülne fel a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni.

23. Földgázellátás

27. §

- (1) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.
- (2) Házi gáznyomás-szabályozó az előkert nélküli zártosú beépítés kivételével az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el. A berendezés csak:
- a telkek előkertjében létesíthető,
 - udvarán helyezhető el, vagy
 - az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető,
 - zártosú beépítés utcai homlokzata esetén falba süllyesztéssel helyezhető el.

24. Vezetékes elektronikus hírközlés

28. §

- (1) A belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területeken, a Településközpont területén, a Hosszúréti-patak környezetében, az Iparterületen, a Tó Park a Dulácska környezete területén új vezetékes hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, vagy közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot csak földalatti elhelyezéssel lehet kivitelezni. Az elektromos hálózat fejlesztésével összefüggésben megszűnő



- oszlopsor esetén az oszlopsor megszüntetésével egy időben a szolgáltató köteles saját költségén az elektronikus hírközlési vezeték terepszint alatti elvezetéséről gondoskodni.
- (3) Új elektronikus hírközlési hálózatokat, beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
 - (4) Már beépített területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is
 - a) műemléki környezetben,
 - b) településközpontban,
 - c) sétáló utcává alakítandó utcában,
 - d) területgazdálkodási igény miatt (pl. közlekedés célú területbővítési igény miatt),
 - e) városképvédelmi környezetbencsak föld alatti elhelyezéssel kivitelezhető

25. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

29. §

- (1) Új antenna csak a városképi szempontok érvényesítésével és a környezethez illeszkedően helyezhető el.
- (2) Belterületen belül, valamint a külterület beépítésre szánt területein az antennák elhelyezésénél a következő követelményeknek kell megfelelni:
 - a) Antenna csak már meglévő építményre telepíthető a gazdasági övezetek kivételével.
 - b) Ha meglévő épület, építmény tetejére valamely okból nem lenne telepíthető az új antenna, akkor gazdasági övezetek kivételével az antenna önállóan csak multifunkcionális (pl. sportpálya térvilágítás, vendéglátó egységgel együtt építve, kilátó, vadles stb.) kialakítással telepíthető.
 - c) Lakó telken antenna nem telepíthető.
 - d) Gazdasági övezetekben önálló tartószerkezettel telepített antenna lakóépületektől csak legalább 100 méter távolságra helyezhető el.
- (3) A mikrohullámú összeköttetés biztosításához szükséges magassági korlátozást be kell tartani.

VIII. Fejezet: Építés általános szabályai

26. Telekalakítás

30. §

- (1) Az adott övezetre vonatkozó egyedi előírások hiányában építési övezetben új nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (2) Önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott magánutat csak a HÉSZ közlekedési előírásai és az adott övezetre vonatkozó szabályok szerint lehet kialakítani.
- (3) Közműépítmények elhelyezésére az övezeti előírásoktól eltérő méretű és alakú telek is kialakítható.
- (4) Telekalakítás (telekcsoport újraosztása, telekfelosztás, telekegyesítés, és telekhatárrendezés) az SZT-n jelölt szabályozási vonalak, beépítésre szánt területi határvonalak és az övezethatárok betartásával, továbbá az övezeti szabályoknak megfelelően csak úgy lehetséges, hogy a kialakuló új telkekre csak egy övezet előírásai vonatkozzanak.
- (5) Ha egy adott meglévő telek területe egyszerre beépítésre szánt és beépítésre nem szánt övezet területébe tartozik, akkor a telken építési munka csak akkor végezhető, ha az érintett telket a tulajdonos előbb az SZT-n jelölt szabályozási vonalak, beépítésre szánt területi határvonalak és az övezethatárok betartásával, továbbá az övezeti szabályoknak megfelelően az övezethatár mentén megosztja és ezzel telekrendezési szempontból egyértelműen megítélhető helyzetet hoz létre.
- (6) A beépítésre szánt területek építési övezeteiben a kialakítható telek legkisebb területe 1 m².



27. Építési munka előkészítése, tereprendezés

31. §

- (1) Építési munka végzése előtt geotechnikai jelentés alapján kell igazolni az adott telek beépíthetőségét, ha:
 - a) vízfelületek vagy mély fekvésű, vizenyős területek közelében tervezett, a felszíni és a talajvizek áramlását vagy minőségét veszélyeztető beruházásról van szó és az a vízügyi hatóság nyilvántartása szerint, vagy az SZT rajzolata alapján indokolt;
 - b) a terület építésföldtani adottságai alapján valószínűsíthető talajmechanikai probléma megjelenése;
 - c) a tervezett építmény méretei, terhelése vagy az alkalmazni kívánt szerkezet különlegessége megköveteli a különleges körülmények tekintését.
- (2) Az elő-, oldal és hátsókerti sávban általában a csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint közötti legnagyobb eltérés legfeljebb 1,0 méter lehet, kivéve ahol az övezeti előírás másképp rendelkezik. Kivétel ez alól a pinceszintet megközelítő lejárók szűk környezete, mely a lejárók, lejárók területére és az ezekhez szükséges támfalak, rézsűk szélessége által igénybevett területekre terjed ki. A tereprendezéssel kialakuló új terepalakulatnak a telekhatáron illeszkednie kell a környező területek terepadottságaihoz.
- (3) Az épületek melletti feltöltés, vagy bevágás mértéke az eredeti terepszinthez képest támfal alkalmazása nélkül, csak rézsűvel legfeljebb 1,0 m, támfallal legfeljebb 2,0 m lehet. Építési munkához kötődő tereprendezés csak úgy végezhető, hogy általa a létesítendő új építmény (épület) utcafronti megjelenése a környezetbe illeszkedjen. Az adott övezetre vonatkozó egyedi szabályok az e bekezdésben rögzített szabályoktól eltérően is rendelkezhetnek.

32. §

- (1) A Volt Laktanya területén minden esetben geotechnikai jelentés alapján kell tisztázni az adott telekrész veszélymentes beépíthetőségét, különös tekintettel a közet- és talajállékonyságra valamint a vízkártételre.
- (2) A Volt Laktanya területén csak az eredeti terepszint eléréséig lehetséges feltöltést alkalmazni.
- (3) A Tó Park területén minden esetben geotechnikai jelentés alapján kell tisztázni az adott telekrész veszélymentes beépíthetőségét.

28. Általános építési előírások, építmények kialakítása

33. §

- (1) Ha egy telekre több övezet építési övezet előírása vonatkozik, akkor az építési hely meghatározásánál az SZT-n jelölt szabályozási vonalakat, beépítésre szánt területi határvonalakat és az övezethatárokat telekhatárként kell figyelembe venni.
- (2) Az elő- oldal- és hátsókertek méretét általában az adott övezetre vonatkozó előírások tartalmazzák. Övezeti előírások hiányában az elő- oldal- és hátsókertek méretét a környezetben kialakult beépítésnek megfelelően, továbbá az egyéb jogszabályok előírásait betartva esetileg kell meghatározni. Amennyiben az SZT-n jelölt be nem építhető telekrész közvetlenül határos az adott telek megközelítését biztosító közterülettel, vagy magánúttal, akkor ettől a be nem építhető telekrész megnevezésű területtől a beépítésnél legkisebb távolságként legalább az övezetre meghatározott előkerti értéket meg kell tartani.
- (3) Az övezeti előírások táblázataiban „az előkert mérete” sorban egy rögzített pontos értékkel meghatározott előkerti érték azonos az utca felőli kötelező építési vonallal. Ezekben az övezetekben az új épületek utca felőli homlokzati hosszának legalább 50%-át, a Munkácsy Mihály utca mentén legalább 90%-át erre az építési vonalra kell elhelyezni. Ennek az általános előírásnak a betartásától csak az adott övezetre vonatkozó eltérő előírások esetén lehet eltekinteni.
- (4) Oldalhatáros beépítés alkalmazása esetén az oldalhomlokzatnak az oldalhatártól mért legfeljebb 1,0 m-es távolságon belül kell elhelyezkednie. Ez a szabály nem vonatkozik az oldalhatáron álló beépítésűként meghatározott övezetekben az egyéb feltételek fennállása esetén megvalósítható szabadonálló beépítés alkalmazásának esetére.
- (5) Ahol az építési helyen belül az építési telek hossz- vagy keresztirányú átlagos lejtése eléri a 10%-ot, a tárgyi övezetre megadott legnagyobb épületmagasság értéke legfeljebb 10%-kal



- megnövelhető.
- (6) Belterületen önálló létesítésű új terepszint alatti építményként csak az övezetre meghatározott melléképítmények, és földdel borított pince építhető, ahol egyúttal az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó szabályokat is be kell tartani.

34. §

- (1) Utcai telekhatáron csak olyan kerítést szabad létesíteni, amely:
- legfeljebb 1,80 m magas,
 - legalább 30%-os átláthatóságot biztosít, és
 - amely a környezetbe való illeszkedés általános szabályainak és az egyéb általános előírásoknak is megfelel.
- Oldal- és hátsókerti kerítés, valamint az eltérő használatú telekrészek lekerítésére szolgáló kerítés legfeljebb 1,8 m magas kerítés lehet. Ezekről a szabályokról az adott övezetre vonatkozó konkrét egyedi előírások szerint lehet eltérni.
- (2) A Tó Park területén a közlekedési, a zöldterületi, az erdő, és a természetközeli övezetek nem keríthetők le az adott övezetre vonatkozó eltérő egyedi szabályok figyelembe vételével.
- (3) A Tó Park területén épített kerítés legfeljebb 50 cm-es lábazattal rendelkező, legfeljebb 1,5 m magas és legalább 90 %-os átláthatóságot biztosító, továbbá a környezetbe való illeszkedés általános szabályainak és az egyéb általános előírásoknak is megfelelő kialakítású lehet.
- (4) Lakókocsi, üdülősátor csak a vonatkozó egyéb jogszabályoknak megfelelően helyezhető el azokban az övezetekben, melyekben a HÉSZ azt kifejezetten lehetővé teszi.
- (5) Az építési helyeket keresztező, vagy azon belül lévő infrastruktúra-területeket (belső használatú utak, vasutak, közművek nyomvonalát, parkolók területét és védősávjainak területét) csak abban az esetben lehet beépíteni, ha az érintett út, vasút, parkoló, közmű úgy kerül kiváltásra vagy megszüntetésre, hogy az új nyomvonal területe és védősávja már nem érinti az építés céljára ténylegesen igénybe venni kívánt területet.

35. §

- (1) Az épület utcai homlokzatán, látható helyre technológiai létesítmény (pl. klímaberendezés, szellőző, szerelt kémény stb.) nem helyezhető el, az csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető.
- (2) Az építményeken a környezethez illeszkedő homlokzat színezés (pasztell színek) és tetőfedési anyagok alkalmazására kell törekedni.
- (3) A lakó, a településközpont és az üdülő építési övezetekben lévő épületeken általában magastetőt kell alkalmazni, tetőfedésként cserepeslemez és hullámpala nem használható. A tető hajlásszögének meghatározásánál igazodni kell a környezetben kialakult állapothoz és utcaképhez, melyen belül a tető hajlásszöge 25-45 fok között választható meg. Más tetőforma csak akkor alkalmazható, ha a településképi véleményezési eljárás során igazolt az eltérő tetőforma harmonikus és esztétikus környezetbe való illeszkedése.
- (4) Lakó-, településközpont- és üdülőövezetekben melléképület az alábbiak szerint létesíthető:
- a) melléképület csak a főépület létesítésével egyidejűleg, vagy azt követően létesíthető,
 - b) melléképület beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépíthetőség 50%-át és legfeljebb P+F+T szint kialakítású lehet,
 - c) melléképület megengedett legnagyobb épületmagassága legfeljebb az építési övezetben meghatározott érték 1,0 m-rel csökkentett értéke, de legfeljebb 4,5 m lehet.
- (5) Az előkert, az oldalkert és a hátsókert előírt legkisebb méretén belül növényház (üvegház), fóliasátor nem helyezhető el.
- (6) Ha a telek meglévő beépítése, nem felel meg az építési övezet beépítési módja szerinti építési helynek, a meglévő főépületen tetőtér beépítés, emeletráépítés, egyszeri bruttó 30 m²-t meg nem haladó, építési helyen belüli bővítés, átalakítás, új rendeltetési egység kialakítását nem eredményező építési tevékenység végezhető, ha egyéb előírásokat nem sért.



29. A zöldfelületek kialakításának és fenntartásának általános előírásai

36. §

- (1) Beépítésre nem szánt területeken a közlekedési és közműterületek kivételével, az új zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.
- (2) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen lévő fasor fenntartását, a hiányzó elemek pótlását - a környezeti hatások figyelembe vételével - közműegyeztetett terv alapján kell elvégezni.
- (3) A közutak fásítása során csak előnevelt, többször iskolázott, útsorfa minőségű várostűrő fajok, külterületen csak honos fajok alkalmazhatók.
- (4) Fakivágás csak az Önkormányzat fakivágásról és pótlásról szóló rendelete alapján végezhető.
- (5) SZT-n jelölt védő zöldsávot többszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használatával.
- (6) A kötelezően kialakítandó védő zöldsáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. A védő zöldsáv 3 szintű növényállománya a következők szerint alakítandó ki: *fa (jellemzően 60% lombos, 40% örökzöld fa), magas cserje, alacsony cserje.*
- (7) Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket legkésőbb az épületek használatba vételéig, vagy a használatba vételt követő legfeljebb egy éven belül ki kell alakítani.
- (8) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett területfelhasználás-változás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.

30. Reklám, hirdetés

37. §

A hirdető berendezések, reklámok elhelyezése és létesítése során a reklámhordozókról szóló helyi rendelet szabályai szerint kell eljárni.

31. Állattartó építmények

38. §

- (1) Haszonállattartás, vagy állattenyésztés céljára szolgáló építmény kizárólag a következő övezetekben helyezhető el: Lf-1; Gip-5; Má-f; Mk-1 és Mk-2 övezetek.
- (2) Állattartás céljára szolgáló új építmény a védőtávolság és beépítési százalék betartásával az alábbi minimális telekterület alapján létesíthető a következő övezetekben:
 - a) Lf-1 övezetben: 1500 m² felett;
 - b) Gip-5 övezetben: 5000 m² felett;
 - c) Má-f övezetben: 1000 m² felett;
 - d) Mk-1 övezetben: 3000 m² felett;
 - e) Mk-2 övezetben: 720 m² felett.
- (3) Állattartó építmény beépítésre szánt terület esetén legalább a főépülettel azonos építészeti igényességű műszaki megoldásokkal és minőségben (pl. anyaghasználat, kidolgozottság, homlokzati és tető kialakítás, megjelenés) készülhet el.

IX. Fejezet: Katasztrófavédelem

39. §

Az SZT-n jelölt, élet-és vagyonbiztonságra veszélyes löszpartfallal érintett és azokkal közvetlenül határos ingatlanokon csak geotechnikai jelentés alapján lehet építeni.



II. RÉSZ: RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

X. Fejezet: Beépítésre szánt területek építési övezeteinek előírásai

32. A lakóövezetek általános előírásai

40. §

- (1) Kisvárosias lakóövezetben elhelyezhető épület az adott övezetre vonatkozó egyedi előírások figyelembe vételével lakó, valamint a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.
- (2) Kertvárosias lakóövezetben elhelyezhető épület az adott övezetre vonatkozó egyedi előírások figyelembe vételével legfeljebb kétlakásos lakó; a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó; hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és sport rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Falusias lakóövezetben elhelyezhető épület lakó; mező- és erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú; kereskedelmi, szolgáltató; szállás jellegű és sport rendeltetést tartalmazhat.
- (4) Az adott övezet előírásaiban meghatározott legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult építési telken is lehetséges az építés, ha az összes egyéb előírás betartható.
- (5) A kialakítandó új építési telek legkisebb szélessége az adott övezetre vonatkozó egyedi előírás hiányában, ha az adott övezetre megállapított beépítési mód:
 - a) szabadon álló, akkor legalább 18,0 m;
 - b) oldalhatáron álló, akkor legalább 16,0 m;
 - c) ikres, akkor legalább 14,0 m;
 - d) zárt sorú, vagy csoportos, akkor legalább 10,0 m.
- (6) A lakó övezetekben csak a lakó rendeltetés megvalósulása után, vagy azzal egyidőben lehet melléképületben elhelyezhető rendeltetést megvalósítani.

41. §

- (1) A kertvárosias lakóövezetekben egy építési telken legfeljebb két épület, egy fő- és egy melléképület építhető, és ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetés megváltoztatására is alkalmazni kell. Ennek az előírásnak a betartásától csak az adott övezetre vonatkozó eltérő előírások esetén lehet eltekinteni.
- (2) A kertvárosias lakóövezetekben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; föld alatti elhelyezésű közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény helyezhető el.
- (3) Az utcai telekhatártól mért 40 m-nél hosszabb telkek esetén az utcai telekhatártól mért 40 m-en túltelekrész nem építhető be, azaz a 40 m-es távolság egyben az építési telek hátsókerti építési határvonala is. Meglévő nyeles telek esetén ez a távolság a nyélnek a beépíthető telekrészhez való csatlakozásától számítandó. Ennek az előírásnak a betartásától csak az adott övezetre vonatkozó eltérő előírások esetén lehet eltekinteni.
- (4) Ha az övezeti előírás ettől eltérően nem rendelkezik, akkor az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján számított nagyság minden megkezdett 150 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.
- (5) A telek előtti közterületi zóldsávot áttörő gépkocsi behajtó, vagy parkoló utcafronti szélessége csak egy behajtó esetében legfeljebb 5 m széles lehet, de az összes szélesség több behajtó és parkoló esetén sem haladhatja meg a 8 métert.
- (6) Az elő-, oldal és hátsókerti sávban a csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint közötti legnagyobb eltérés legfeljebb 0,5 méter lehet. Az épületek melletti feltöltés, vagy bevágás mértéke az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 1,0 m lehet. Kivételt képeznek ezek alól szabályok alól a pinceszintet megközelítő lehajtók, lejárók szűk környezete, mely a lehajtók, lejárók területére és az ezekhez szükséges támfalak, rézsűk szélessége által igénybevett területekre terjed ki.

**33. Az Lk-1 jelű kisvárosias lakóövezet****42. §**

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	1.500
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,2
Legnagyobb épületmagasság (m)	9,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30
Az előkert legkisebb mérete (m)	6,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

(2) Az épület a lakó rendeltetésen kívül csak szállás jellegű rendeltetést tartalmazhat.

(3) Egy telken több lakó rendeltetést tartalmazó épület is elhelyezhető.

(4) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladékartály-tároló; kerti építmény; zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(5) Az övezetben melléképület nem helyezhető el.

34. Az Lk-2 jelű kisvárosias lakóövezet**43. §**

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Zártsorú
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	350
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	6,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
Az előkert mérete (m)	3,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

(2) Lakóépület csak egyalakásos lehet.

(3) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladékartály-tároló; kerti építmény helyezhetők el.

(4) Az építési övezetben építési munkát csak a HÉSZ 42.§ (7) bek-ben szereplő partfal stabilizálást követően lehet végezni.

(5) Magastető hajlásszöge 35 és 45 fok közötti értékkel létesítendő.

35. Az Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezet**44. §**

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Oldalhatáron álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	700
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30



Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,5
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
Az előkert mérete (m)	Az utcaképhez igazodóan
Az oldalkert mérete (m)	Az utcaképhez igazodóan
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

- (2) Az övezet József-hegyi részén épületet építeni csak geotechnikai jelentés alapján és a keletkező csapadékvizek ártalommentes elhelyezésének (pl. ciszterna, szikkasztó), vagy elvezetésének megoldásával lehet.
- (3) Az övezetben sport rendeltetés nem helyezhető el.
- (4) Szabadon álló beépítést csak akkor lehet alkalmazni, ha egyidejűleg fennáll, hogy:
- a telek legkisebb szélessége legalább 22 m;
 - a tárgyi telek környezetében kialakult beépítés is megengedi a szabadon álló beépítés alkalmazását.
- (5) Amennyiben terepszint alatti beépítés is megvalósul a telken, akkor a legnagyobb szintterületi mutató értéke 0,15-tel megnövelt értékkel vehető figyelembe.
- (6) Az Ófalu területén kizárólag jellegében utcára merőleges tetőgerincű épület, építmény építhető. Ettől az előírástól csak az adott telek közvetlen szomszédságában már kialakult, eltérő beépítési állapot esetén lehet eltekinteni.
- (7) Az Ófalu területén az utcai homlokzatmagassági legnagyobb értéke 4,5 m.
- (8) Az Ófalu területén az új beépítés illeszkedjen a településrészre jellemző hagyományos építészeti megjelenéshez (tömegarányok, tetőforma, homlokzatkialakítás nyílászárók aránya, osztása, színezés, kerítés, anyaghasználat). Ennek érdekében az Ófalu területén lévő lakóövezetekben:
- a) az épületek elhelyezése során illeszkedni kell az Ófaluban kialakult hagyományos beépítés telepítési jellegzetességeihez (tényleges beépítési forma, épületek helye stb.);
 - b) az épületeken kizárólag magastető létesíthető, 40-45 fok közötti tetőhajlásszögű kialakítással, az utcára merőleges gerincvonallal és hagyományos cserépfedéssel;
 - c) a homlokzatok csak vakolt kialakítással készülhetnek, melytől eltérő homlokzati kialakítás előzetes tervtanácsi egyeztetést igényel;
 - d) homlokzaton szabálytalan, tört, hasított elemekből készített kő vagy kerámia burkolat csak lábazon alkalmazható, vízszintes vagy lépcsőzetes záródással. Nyílászárók aránya, osztása, anyaghasználata illeszkedjen a hagyományos környezethez, utcafronti homlokzaton garázsajtó nem létesíthető, csak középen felnyíló kapubehajtó,
 - e) utcai kerítés a településrész hagyományaihoz illeszkedő kialakítással (pl.:tégla, kő, fa, kovácsoltvas) készülhet;
 - f) az utcai kerítés létesítését és az előkertben elhelyezett építmény elhelyezését megelőzően a településképi véleményezésről és a településképi bejelentésről szóló külön rendeletben foglaltaknak megfelelően kell eljárni.
 - g) a közterületeken a parkok egyéb zöldfelületek kialakítását megelőzően a közterületen ültethető növényekkel, utcabútorokkal és egyéb építményekkel kapcsolatban a településképi véleményezésről és a településképi bejelentésről szóló külön rendeletben foglaltaknak megfelelő eljárásokat le kell folytatni.

36. Az Lke-2 jelű kertvárosias lakóövezet

45. §

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Zárt sorú
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	700
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,5
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
Az előkert mérete (m)	0,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint



A hátsókerth legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
(2) Zárt sorú beépítésen kívül oldalhatáron álló beépítést akkor lehet alkalmazni, ha egyidejűleg fennáll, hogy: <ul style="list-style-type: none">- a telek legkisebb szélessége legalább 14 m;- a tárgyi telek környezetében kialakult beépítés is megengedi az oldalhatáron álló beépítés alkalmazását.	
(3) A József Attila utcában a jelölt részen a beépítés az építési vonalhoz igazodjon.	
(4) Az övezetben nem lehet magánutat létesíteni.	
(5) Az új beépítés illeszkedjen a településrészre jellemző hagyományos építészeti megjelenéshez (tömegarányok, tetőforma, homlokzatkialakítás nyílászárók aránya, osztása, színezés, kerítés, anyaghasználat).	
(6) Amennyiben terepszint alatti beépítés is megvalósul a telken, akkor a legnagyobb szintterületi mutató értéke 0,15-tel megnövelt értékkel vehető figyelembe.	

37. Az Lke-3 jelű kertvárosias lakóövezet

46. §

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	900
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett -900 m ² teleknagyság felett- (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt -900 m ² teleknagyság felett- (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató -900 m ² teleknagyság felett- (épület m ² / telek m ²)	0,6
Legnagyobb épületmagasság (m)	6,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
Az előkert mérete (m)	5,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	3,0
A hátsókerth legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

- (2) A fenti övezeti paraméterektől eltérően a meglévő 700 és 900 m² közötti teleknagyságú építési telkek esetén a legnagyobb beépítettség terepszint felett 20 %, a legnagyobb beépítettség terepszint alatt 20 %, a legnagyobb szintterületi mutató 0,4 épület m² / telek m².
- (3) Az övezetben melléképület nem helyezhető el.
- (4) A telek beépített területe legfeljebb 300 m² lehet.
- (5) Az előkert méretétől abban az esetben lehet eltérés, ha az adott ingatlanon és annak közvetlen környezetében az 5,0 m-es előkert helyett már más érték alakult ki. Ebben az esetben a szomszédos épületek beépítési vonalához kell igazodni.
- (6) Amennyiben terepszint alatti beépítés is megvalósul a telken, akkor a legnagyobb szintterületi mutató értéke 0,15-tel megnövelt értékkel vehető figyelembe.

38. Az Lke-4 jelű kertvárosias lakóövezet

47. §

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Oldalhatáron álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	700
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,5
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
Az előkert mérete (m)	Az utcaképhez igazodóan
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint



A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
(2) Az övezet József-hegyi részén épületet építeni csak részletes talajmechanikai vizsgálatok alapján és az elkészült statikai munkarészek megállapításainak megfelelően, továbbá a keletkező csapadékvizek ártalommentes elhelyezésének (pl. ciszterna, szikkasztó), vagy elvezetésének megoldásával lehet.	
(3) Ha saroktelket kívánnak megosztani, akkor a telekalakítás abban az esetben is lehetséges, ha a létrejövő új telkek területe az övezetre meghatározott 700 m ² -t nem éri el, de a 650 m ² -t meghaladja.	
(4) Az övezet temetővel határos tömbjében az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 14,0 m.	
(5) A Régi Vasútsor – Bajcsy-Zsilinszky utca – Bajor Gizi utca – Határ út – Kazinczy Ferenc utca által határolt területen található legalább 800 m ² területű, két közterülettel határos, átmenő építési telkek az övezeti minimumtól eltérően két közelítően azonos nagyságú telekrészre megoszthatók.	
(6) A 30%-os legnagyobb terepszint feletti és alatti beépítettséget csak a Patak utca mentén a 499/2 és 499/3 helyrajzi számú ingatlanokon lehet kihasználni. Minden egyéb más esetben a legnagyobb terepszint feletti és alatti beépítettség mértéke 25 %.	
(7) Szabadon álló beépítés is alkalmazható, ha egyidejűleg fennáll, hogy: - a telek legkisebb szélessége legalább 18 m; - a tárgyi telek környezetében kialakult beépítés is megengedi a szabadon álló beépítés alkalmazását.	
(8) Amennyiben terepszint alatti beépítés is megvalósul a telken, akkor a legnagyobb szintterületi mutató értéke 0,15-tel megnövelt értékkel vehető figyelembe.	

48. §

- (1) Magánút csak a Tükörhegy déli lejtőjén alakítható ki.
- (2) A József-hegy területén ciszterna létesítése kötelező, csapadékvizek szikkasztása a csúszásveszély miatt nem megengedett.
- (3) Az övezet Városközpont területén lévő részén belül az új beépítéseknek illeszkednie kell a településrésze jellemző hagyományos építészeti megjelenéshez (pl. tömegarányok, tetőforma, homlokatkialakítás nyílászárók aránya, osztása, színezés, kerítés, anyaghasználat).

39. Az Lke-5 jelű kertvárosias lakóövezet

49. §

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	900
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	20
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	40
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	25
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,5
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb épületmagasság (m)	3,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
Az előkert legkisebb mérete (m)	5,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	3,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

- (2) A Jázmin utca környezetében az SZT-n jelölt terepszint alatt beépíthető területen belül kizárólag vendéglátás és borkereskedelem célját szolgáló pince helyezhető el. Telkenként legfeljebb 2 db pince építhető, egyenként legfeljebb 6,0 m szélességben.
- (3) A Jázmin utca környezetében a Diósdai út és az Akácok utca között új beépítéshez az építészeti-műszaki dokumentációnak tartalmaznia kell talajmechanikai szakvéleményt.
- (4) Az épületekben sport rendezés nem helyezhető el.
- (5) A Téglagyár u-val határos ingatlanokra nem vonatkozik a 41.§ (3) bekezdésében rögzített előírás.



- (6) Amennyiben terepszint alatti beépítés is megvalósul a telken, akkor a legnagyobb szintterületi mutató értéke 0,15-tel megnövelt értékkel vehető figyelembe.

40. Az Lke-6 jelű kertvárosias lakóövezet

50. §

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Ikres
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	550
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	25
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	25
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,5
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
Az előkert legkisebb mérete (m)	5,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
A hátsóker legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

- (2) Amennyiben terepszint alatti beépítés is megvalósul a telken, akkor a legnagyobb szintterületi mutató értéke 0,15-tel megnövelt értékkel vehető figyelembe.

41. Az Lke-7 jelű kertvárosias lakóövezet

51. §

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Zárt sorú (Sorházas)
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	200
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,6
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
Az előkert mérete (m)	Az utcaképhez igazodóan
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
A hátsóker legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

- (2) Az épületben csak egy lakásos lakó rendeltetés helyezhető el.

42. Az Lke-8 jelű kertvárosias lakóövezet

52. §

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Csoportos
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	180
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	6,0
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	25,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,6
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
Az előkert mérete (m)	Az utcaképhez igazodóan



Az oldalkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

43. Az Lke-9 jelű kertvárosias lakóövezet

53. §

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	1.200
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	20
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	20
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,5
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	70
Az előkert mérete (m)	7,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	3,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

(2) Az övezetben csak lakó rendeltetés és legfeljebb kétlakásos épület helyezhető el.

(3) A telek beépített területe legfeljebb 300 m² lehet.

(4) Azok a telkek, amelyek a Bem József utcával (hrsz: 3433) és a 4441 hrsz-ú úttal egyaránt közvetlenül érintkeznek, és feltárhatók, azoknak kötelező építési vonala a 4441 hrsz-ú úttól 7,0 m-re van.

44. Az Lke-10 jelű kertvárosias lakóövezet

54. §

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	1.800
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	15
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,2
Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	70
Az előkert legkisebb mérete (m)	5,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	3,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	6,0

(2) Az építési övezetre nem vonatkozik a 41. § (3) bekezdésében rögzített előírás.

45. Az Lke-11 jelű kertvárosias lakóövezet

55. §

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	4.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	40
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,2



Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	70
Az előkert legkisebb mérete (m)	5,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	3,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	6,0

- (2) Az újonnan kialakítható legkisebb építési telek területe az országos közút szabályozásával érintett telkek esetén 3.600 m², a Felsővölgyi út mentén lévő telkek esetén 1.800 m².
- (3) Vízmű gépház, transzformátor állomás műtárgyai részére az építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek kialakítható.
- (4) A 0226/4 és 0222/1 hrsz-ú külterületi dűlőutak tengelyétől számított 15 m-en belül építmény nem helyezhető el.
- (5) A 0224/26 hrsz-ú árok mentén a telek határától számított 3-3 m-es sávot karbantartás céljára szabadon kell hagyni.
- (6) Az építési övezetre nem vonatkozik a 41. § (3) bekezdésében rögzített előírás.

46. Az Lke-12 jelű kertvárosias lakóövezet

56. §

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	5.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	15
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	15
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,4
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	60
Az előkert legkisebb mérete (m)	5,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	3,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	10,0

- (2) Az építési telek területének minden megkezdett 5.000 m²-e után legfeljebb egy épület létesíthető.
- (3) Az előkert mélysége magán gyalogúttól legalább 7,5 m. Az építési határvonal meghatározásánál az Lke-6 jelű övezet határától legalább 10 m távolságot meg kell tartani.
- (4) Telekbejáratot létesíteni a Séta utca, vagy annak erdő melletti folytatásáról nem lehet.
- (5) Az építési övezeten belül önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott új, a jelenlegi út kiegészítésére, vagy helyettesítésére szolgáló magánút kialakításánál betartandó, hogy a magánút telkének legkisebb szélessége több telek kiszolgálása esetén legalább 10,5 m, legfeljebb 5 telek kiszolgálása esetén legalább 8 m, legnagyobb esése legfeljebb 15 % lehet. Járműforgalom előtt elzárt magán gyalogút legkisebb szélessége 3,0 m.
- (6) Az építési telek legalább 50%-án összefüggő, egységes és intenzív, többszintű növényállományt kell telepíteni és fenntartani. Ennek a védelmi funkciójú, intenzív telepítésű többszintes növényállománynak a kialakítása során, az erre a célra kialakított területrészt legalább 60%-án erdő jelleggel őshonos fákat, 30%-án őshonos cserjéket kell telepíteni. A kialakítás kertépítészeti terv alapján történhet. Az épületek használatbavételének előfeltétele az előírt zöldfelületek megvalósítása.
- (7) Az építési övezetre nem vonatkozik a 44. § (3) bekezdésében rögzített előírás.

47. Az Lke-13 jelű kertvárosias lakóövezet

57. §

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Zártsorú
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	350
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-



Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,6
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb épületmagasság (m)	3,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
Az előkert mérete (m)	Az utcaképhez igazodóan
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

- (2) Az övezetben csak lakó és vendéglátó rendeltetés helyezhető el.
- (3) Amennyiben terepszint alatti beépítés is megvalósul a telken, akkor a legnagyobb szintterületi mutató értéke 0,15-tel megnövelt értékkel vehető figyelembe.
- (4) Az SZT-n jelölt élet- és vagyonbiztonságra veszélyes partfalszakasz által érintett telken építési munkát csak a HÉSZ katasztrófavédelmi előírásaiban szereplő partfal stabilizálást követően lehet végezni.
- (5) A tetőn csak hagyományos cserépfedés alkalmazható.

48. Az Lke-14 jelű kertvárosias lakóövezet

58. §

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	350
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	25
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	25
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,4
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb épületmagasság (m)	3,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
Az előkert mérete (m)	Az utcaképhez igazodóan
Az oldalkert mérete (m)	Az utcaképhez igazodóan
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

- (2) Az övezetben csak lakó, valamint kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés helyezhető el.
- (3) Az SZT-n jelölt terepszint alatt beépíthető területen elhelyezkedő pincék kizárólag vendéglátás és borkereskedelmi célra hasznosíthatók.
- (4) Amennyiben terepszint alatti beépítés is megvalósul a telken, akkor a legnagyobb szintterületi mutató értéke 0,15-tel megnövelt értékkel vehető figyelembe.
- (5) A tetőn csak hagyományos cserépfedés alkalmazható.

49. Az Lke-15 jelű kertvárosias lakóövezet

59. §

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	1.200
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	25
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	25
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,4
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb épületmagasság (m)	3,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50



Az előkert legkisebb mérete (m)	5,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	3,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

- (2) Az övezet lparterülettel közvetlenül határos tömbjének kivételével az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 20,0 m.
- (3) A telek beépített területe legfeljebb 400 m² lehet.
- (4) Az övezetben hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és sport rendeltetés nem helyezhető el.
- (5) Az övezet lparterülettel határos tömbjében lévő épületekben négylakásos lakó rendeltetés is elhelyezhető.
- (6) Az övezet lparterülettel határos tömbjében a szabályozási terven jelölt sávban kötelező 15 m széles védő zöldsáv kialakítása.

50. Az Lke-16 jelű kertvárosias lakóövezet

60. §

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	6.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	25
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	25
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,4
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb épületmagasság (m)	3,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
Az előkert legkisebb mérete (m)	5,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	3,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

- (2) Az építési telken legfeljebb négylakásos lakóépület helyezhető el. Az övezetben hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és sport rendeltetés nem helyezhető el.
- (3) Az építési övezet területén minden teljes 1.000 m² telekterületen helyezhető el egy lakóépület.
- (4) Az előkert legkisebb mérete a budaörsi határ mentén tervezett út irányában 10 m.
- (5) Az övezet lparterülettel határos tömbjében a szabályozási terven jelölt sávban kötelező 15 m széles védő zöldsáv kialakítása.

**51. Az Lke-17 jelű kertvárosias lakóövezet****61. §**

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	2.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,5
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
Az előkert mérete (m)	Az utcaképhez igazodóan
Az oldalkert mérete (m)	Az utcaképhez igazodóan
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

(2) Építési munka végzése előtt az illetékes örökségvédelmi hatósággal egyeztetni kell.

(3) Az építés külön nem szabályozott egyéb feltételeit az illetékes örökségvédelmi hatóság a műemléki szempontok alapján az egyeztetés során egyedileg határozza meg.

52. Az Lke-18 jelű kertvárosias lakóövezet**62. §**

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	1.200
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,6
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
Az előkert legkisebb mérete (m)	7,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

(2) Az elhelyezhető lakások száma egyenlő az építési telek területe osztva 275-nel.

(3) Az övezetben elsősorban sorházas beépítés arculatát eredményező többlakásos beépítést kell megvalósítani (sortársasház). Az övezetben létesíthető épület legnagyobb hossz mérete 42 m.

(4) A telken belül és a szomszédos telkeken lévő épületek közötti legkisebb távolság 9 m.

(5) A Balassi Bálint utcától északra lévő és a Nádasy Tamás utcától délre lévő, az adott utcával határos ingatlanoknál az ingatlanon elhelyezni kívánt épületek legmagasabb pontjának magassága nem haladhatja meg az utcák vonatkozó szakaszának középvonalán mért referenciamagasság + 6,0 m értéket.

63. §

(1) Az övezetben nem kötelező magastetős megoldást alkalmazni. Ha a beépítésnél nem magastetős megoldás készül, akkor kivételesen a legnagyobb épületmagasság értéke lehet legfeljebb 6,0 m. Ebben az esetben magastető utólag sem létesíthető és tetőtér nem alakítható ki.

(2) Önálló garázsépületként csak támfalgarázs, vagy mélygarázs létesíthető.

(3) Telken belül lakásonként 2 parkolóhely biztosítása kötelező.

(4) A Nádasy Tamás utca felől behajtó nem létesíthető.

**53. Az Lf-1 jelű falusias lakóövezet****64. §**

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Oldalhatáron álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	5.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,4
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
Az előkert legkisebb mérete (m)	5,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	4,0
A hátsókeret legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

- (2) Egy építési telken legfeljebb két lakás helyezhető el.
- (3) Az állattartásra vonatkozó előírások betartásával az övezetben állattartó építmény is elhelyezhető.
- (4) Az egyéb jogszabályban rögzített melléképítmények közül bármely létesítmény elhelyezhető.
- (5) Szabadon álló beépítést is alkalmazható, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 20 m szélesség), valamint a szomszédos telkeken kialakult beépítés is megengedi a szabadon álló beépítés alkalmazását.
- (6) Gazdasági tevékenységet kiszolgáló csarnok esetében a legnagyobb alkalmazható épületmagasság értéke 7,5 m.
- (7) Az egy építési telken elhelyezhető lakó rendeltetésű épületek összes bruttó földszinti alapterülete nem lehet nagyobb 300 m²-nél. Egy épület bruttó földszinti alapterülete nem lehet nagyobb 1.000 m²-nél

54. A településközpont és intézményi övezetek általános előírásai**65. §**

- (1) Településközpont építési övezetekben az övezetre vonatkozó egyedi előírások figyelembe vételével elhelyezhető lakó; igazgatási, iroda; kereskedelmi, szolgáltató, szállás; kulturális közösségi szórakoztató; és sport rendeltetésű.
- (2) Intézményi építési övezetekben az övezetre vonatkozó egyedi előírások figyelembe vételével az elhelyezhető igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális; iroda; kereskedelmi, szolgáltató, szállás; kulturális, közösségi szórakoztató; hitéleti; és sport rendeltetésű; az előző rendeltetéseket tartalmazó épületben az övezeti előírások szerint lakás rendeltetés is.
- (3) Egy telken legfeljebb egy lakóépület létesíthető és legfeljebb két lakás helyezhető el. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetés megváltoztatására is alkalmazni kell.
- (4) Ténylegesen zárt sorú beépítés és lakó rendeltetés esetén a zárt sorú épületrész utcára merőleges mélysége legfeljebb 12,0 m lehet.
- (5) A melléképítmények közül az egyedi övezeti előírásokat figyelembe véve közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (6) Ha az övezeti előírás ettől eltérően nem rendelkezik, akkor a legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület nagyság minden megkezdett 150 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.
- (7) Az adott övezetre vonatkozó egyedi előírás hiányában a településközpont és intézményi övezetekben kialakítandó új építési telek legkisebb szélessége 18,0 m.

**55. A Vt-1 jelű településközpont vegyes övezet****66. §**

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Zártsorú
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	700
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,3
Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30
Az előkert mérete (m)	0,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
A hátsókeret legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

(2) Jellemzően zártsorú beépítés alkalmazható. Kivételes esetben szabadon álló beépítés is alkalmazható, ha egyidejűleg fennáll, hogy:

- a telek legkisebb szélessége legalább 40 m;
- a tárgyi telek környezetében kialakult beépítés megengedi a szabadon álló beépítés alkalmazását és egyúttal
- a tervezett létesítményben tervezett funkció kifejezetten igényli a szabadon álló beépítés alkalmazását.

(3) Az épületeket jellemzően 40-45 fokos magastetővel, és az utcával párhuzamos gerinccel kell kialakítani, ettől eltérő esetben az illeszkedést településképi véleménnyel kell alátámasztani.

(4) Az új beépítés illeszkedjen az épített örökséghez (tömegarányok, tetőforma, homlokzatkialakítás, nyílászárók aránya, osztása, színezés, kerítés, anyaghasználat).

(5) Az utcai homlokzatmagassági legnagyobb értéke 6,6 m.

(6) Utcafronti homlokzaton garázsajtó nem létesíthető, csak középen felnyíló kapubehajtó.

67. §

A Munkácsy Mihály utcával határos építési telkek utcafrontján lévő épületekben, vegyes rendeltetésű épület esetén lakás csak az épület emeleti és tetőtéri szintjén létesíthető.

56. A Vt-2 jelű településközpont vegyes övezet**68. §**

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Zártsorú
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	5.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,3
Legnagyobb épületmagasság (m)	8,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30
Az előkert mérete (m)	Az utcaképhez igazodóan
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
A hátsókeret legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

(2) Az épületben sport és nem zavaró hatású egyéb gazdasági rendeltetés nem helyezhető el.

(3) Az új igazgatási intézmények és a hozzájuk tartozó díszter megépítésével együtt a tér és az épület alatt legalább egy szinten parkolót kell kialakítani.

(4) A Munkácsy Mihály utcával határos építési telkek utcafrontján lévő épületekben, vegyes rendeltetésű épület esetén lakás csak az épület emeleti és tetőtéri szintjén létesíthető.

**57. A Vt-3 jelű településközpont vegyes övezet****69. §**

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Zártsorú
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	500
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,3
Legnagyobb épületmagasság (m)	6,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30
Az előkert mérete (m)	Az utcaképhez igazodóan
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

- (2) Az épületben sport és nem zavaró hatású egyéb gazdasági rendeltetés nem helyezhető el.
- (3) A Munkácsy Mihály utcával határos építési telkek utcafrontján lévő épületekben, vegyes rendeltetésű épület esetén lakás csak az épület emeleti és tetőtéri szintjén létesíthető.
- (4) A Szent István u. Kálvária domb felé eső oldala mentén lévő, továbbá a Géza Fejedelem u-val határos ingatlanoknál a legnagyobb beépítettség terepszint felett és alatt 40%.
- (5) Oldalhatáron álló beépítést csak akkor lehet alkalmazni, ha egyidejűleg fennáll, hogy:
- a telek legkisebb szélessége legalább 14 m,
 - a tárgyi telek környezetében kialakult beépítés is indokolja az oldalhatáron álló beépítés alkalmazását, és igazolása településképi véleményezési eljárás keretében bizonyított.

70. §

- (1) Az épületeket jellemzően 40-45 fokos magastetővel, és az utcával párhuzamos gerinccel kell kialakítani, ettől eltérő esetben az illeszkedést településképi véleménnyel kell alátámasztani. Az új beépítés illeszkedjen az épített örökséghez (tömegarányok, tetőforma, homlokzat kialakítás, nyílászárók aránya, osztása, színezés, kerítés, anyaghasználat).
- (2) Az utcai homlokzatmagassági legnagyobb értéke 6,6 m.
- (3) Utcafronti homlokzaton garázsajtó nem létesíthető, csak középen felnyíló kapubehajtó.
- (4) A tervlapon jelölt ingatlanon (hrsz 514) keresztül kötelező a gyalogos átjárás biztosítása. A gyalogos út mellett kerítés nem létesíthető.

58. A Vt-4 jelű településközpont vegyes övezet**71. §**

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	1.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,3
Legnagyobb épületmagasság (m)	6,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
Az előkert legkisebb mérete (m)	5,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	5,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

- (2) Lakó rendeltetés nem létesíthető.
- (3) Az övezet Hosszúrét-patak - Árpád-köz - Árpád utca által határolt területén belül a legnagyobb beépítettség terepszint felett 20%, a legnagyobb beépítettség terepszint alatt 20%, a



legnagyobb szintterületi mutató 0,5.

59. A Vt-5 jelű településközpont vegyes övezet

72. §

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Csoportos
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	100
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	80
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	80
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,3
Legnagyobb épületmagasság (m)	6,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	10
Az előkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

(2) Lakó rendeltetés nem létesíthető.

(3) Az épületek Bajcsy Zsilinszky út felé eső homlokzata kötelező építési vonal.

(4) Az övezetben bármely épület átalakítása, vagy újjáépítése csak a teljes tömbre készített egységes építészeti terv alapján valósítható meg.

60. A Vt-6 jelű településközpont vegyes övezet

73. §

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	1.800
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,3
Legnagyobb épületmagasság (m)	6,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	10
Az előkert legkisebb mérete (m)	5,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	6,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

(2) Az övezetben csak a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi rendeltetésű épület létesíthető, lakó rendeltetés nem lehetséges.

(3) Az építési telek közterületi telekhatára nem keríthető le. A telek épülete körüli meglévő út, járda és parkoló területeinek közcélú használatát biztosítani kell.

61. A Vt-7 jelű településközpont vegyes övezet

74. §

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	2.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35



Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,5
Legnagyobb épületmagasság (m)	6,0
Legkisebb épületmagasság (m)	3,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30
Az előkert legkisebb mérete (m)	5,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	3,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

- (2) Az épületben csak kereskedelmi, szolgáltató, szállás; oktatási, egészségügyi rendeltetés helyezhető el. Lakó rendeltetés nem létesíthető.
- (3) A melléképítmények közül csak közmű-becsatlakozási műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény helyezhetők el.
- (4) Az 5,0 m szabályozási szélességű közterület menti előkert felől árufeltöltés tilos.
- (5) Az Lke-15 jelű lakóövezet felé 10 m széles védő zóldsáv kialakítása kötelező.

62. A Vt-8 jelű településközpont vegyes övezet

75. §

Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	700
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	25
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	25
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,3
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
Az előkert legkisebb mérete (m)	5,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	3,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

63. A Vt-9 jelű településközpont vegyes övezet

76. §

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	800
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,5
Legnagyobb épületmagasság (m)	6,0
Legkisebb épületmagasság (m)	3,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30
Az előkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	3,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

- (2) Az övezetben csak lakó; kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés helyezhető el.
- (3) Önálló lakóépület nem létesíthető, és az épületek földszintjén lakás nem alakítható ki. Egy telken legfeljebb egy lakás létesíthető.
- (4) A melléképítmények közül csak közmű-becsatlakozási műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény helyezhetők el.

**64. A Vt-10 jelű településközpont vegyes övezet****77. §**

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	2.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	30
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	6,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30
Az előkert legkisebb mérete (m)	Építési vonal jelöli
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	Építési vonal jelöli
A hátsókert legkisebb mérete (m)	Építési vonal jelöli

- (2) Az övezetben létesíthető lakás kizárólag szolgálati lakás lehet. A lakások összes bruttó alapterülete nem haladhatja meg az adott telken lévő összes beépítés bruttó alapterületének a legfeljebb 10%-át.
- (3) Az övezetben a 67.§ (1) bekezdésében említett rendeltetéseken kívül elhelyezhető hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés.
- (4) Az építési telkeken épületet az általános szabályok betartása mellett az 5 m és a 22 m szabályozási szélességű út mentén 10 m előkerti (kötelező építési vonal), legalább 3,25 m oldalkerti és legalább 10 m hátsókerti távolságok által határolt építési helyen belül, lehet elhelyezni.
- (5) Az övezet Égett-völgygel, Szabadházi hegygel és Pistállyal közvetlenül határos részein történő épület elhelyezéseknél a közös övezethatártól legalább 20 m távolságot kell tartani, az erdőterülettel közvetlenül határos telekrészekben a hátsókert legkisebb mérete 6,5 m.

65. A Vt-11 jelű településközpont vegyes övezet**78. §**

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	2.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	30
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,3
Legnagyobb épületmagasság (m)	10,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30
Az előkert mérete (m)	10,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	5,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	10,0

- (2) Az övezetben létesíthető lakás kizárólag szolgálati lakás lehet. A lakások összes bruttó alapterülete nem haladhatja meg az adott telken lévő összes beépítés bruttó alapterületének a legfeljebb 10%-át.
- (3) Az övezetben a 67.§ (1) bekezdésében említett rendeltetéseken kívül elhelyezhető hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés.
- (4) Az övezetben a Gksz-16 jelű övezet határártól mért 100 m-es távolságon belüli területeken az adott beruházáshoz és terhelési hatásterületére önállóan elkészített részletes (épület és pince) statikai vizsgálatok alapján helyezhető el épület.

**66. Vt-12 jelű településközpont vegyes övezet****79. §**

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	500
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25
Az előkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

(2) Az övezetben lakóépület és igazgatási épület nem helyezhető el.

67. A Vt-13 jelű településközpont vegyes övezet**80. §**

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	2.500
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,3
Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	35
Az előkert legkisebb mérete (m)	7,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	4,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

(2) Az övezetben igazgatási, iroda; kereskedelmi, szolgáltató, szállás; kulturális közösségi szórakoztató; és sport, valamint lakó rendeltetés helyezhető el. Az építési telek minden 800 m² telekterülete után egy lakás helyezhető el.

(3) Az ingatlanon elhelyezni kívánt épületek legmagasabb pontjának magassága nem haladhatja meg a Nádasy Tamás utca vonatkozó szakaszának középvonalán mért referenciamagasság + 6,0 m értéket.

(4) Az övezetben a melléképítmények közül nem helyezhető el az építménynek minősülő antennatartó szerkezet.

(5) Önálló garázsépületként csak támfalgarázs, vagy mélygarázs létesíthető.

(6) A Nádasy Tamás utca felől behajtó nem létesíthető.

68. A Vt-14 jelű településközpont vegyes övezet**81. §**

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	2.500
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35



Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,3
Legnagyobb épületmagasság (m)	9,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30
Az előkert legkisebb mérete (m)	10,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	5,0
A hátsókerth legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

- (2) Az épületben lakó rendeltetés létesítése esetén csak a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló szolgálati lakás létesíthető.

69. A Vi-1 jelű intézményi övezet

82. §

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Zártorú
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	4.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,3
Legnagyobb épületmagasság (m)	12,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
Az előkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
A hátsókerth legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

- (2) A Munkácsy Mihály utcával határos építési telkek utcafrontján lévő épületekben, vegyes rendeltetésű épület esetén lakás csak az épület emeleti és tetőtéri szintjén létesíthető.

- (3) Kivételesen szabadon álló beépítés is alkalmazható, ha egyidejűleg fennáll, hogy:

- a telek legkisebb szélessége legalább 40 m;
- a tárgyi telek környezetében kialakult beépítés megengedi a szabadon álló beépítés alkalmazását és egyúttal
- a tervezett létesítményben tervezett funkció kifejezetten igényli a szabadon álló beépítés alkalmazását.

- (1) A legnagyobb épületmagasság értéke csak igazgatási, iroda rendeltetést tartalmazó épület esetén 12,0 m, minden más esetben 8,5 m.

70. A Vi-2 jelű intézményi övezet

83. §

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	3.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	15
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	15
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,3
Legnagyobb épületmagasság (m)	20,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
Az előkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
A hátsókerth legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

- (2) Az építési munkák közül kizárólag a meglévő épületek műemléki felújítása végezhető. Új épület, építmény a területen nem helyezhető el. Az övezetben lakás nem létesíthető.

**71. A Vi-3 jelű intézményi övezet****84. §**

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	1.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,3
Legnagyobb épületmagasság (m)	6,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	35
Az előkert mérete (m)	0,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	4,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

(2) Az övezetben lakás nem létesíthető.

72. A Vi-4 jelű intézményi övezet**85. §**

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	5.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,3
Legnagyobb épületmagasság (m)	6,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
Az előkert legkisebb mérete (m)	5,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

(2) Az épületben csak hitéleti; nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális; sport rendeltetés helyezhető el. Az övezetben lakás nem létesíthető.

73. A Vi-5 jelű intézményi övezet**86. §**

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	2.500
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,3
Legnagyobb épületmagasság (m)	9,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30
Az előkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

(2) Az épületben lakó rendeltetés létesítése esetén csak a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló szolgálati lakás létesíthető.

**74. A Vi-6 jelű intézményi övezet****87. §**

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	10.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	13,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
Az előkert legkisebb mérete (m)	15,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	6,5
A hátsókerter legkisebb mérete (m)	6,5

- (2) Az övezetben csak egyéb más rendeltetéseket tartalmazó épületen belül helyezhető el a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás. Önállóan lakás rendeltetés nem létesíthető.
- (3) Az intézményi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások létesítése során az adott épületben létesített lakások nettó alapterülete nem haladhatja meg az épület nettó alapterületének 10%-át, de legfeljebb telkenként 200 m²-t, melybe nem számítandó bele a közlekedők, a garázs és egyéb pinceszinti helyiségek alapterülete.
- (4) Amennyiben terepszint alatti beépítés is megvalósul a telken, akkor a legnagyobb szintterületi mutató összesített értéke 1,6 azzal a megoszlással, hogy a szintterületi mutató értéke a terepszint felett 1,0, a terepszint alatt 0,6.

88. §

- (1) Az övezetnek az SZT-n be nem építhető telekrészként jelölt, a KÖm-2 és a Kzp-1 jelű övezetekkel párhuzamos, a tó partjához legközelebbi 25 m széles sávjában zöldfelületeket kell kialakítani. Ebben a sávban épület és térszíni parkoló nem építhető.
- (2) Az övezet SZT-n jelölt, előző bekezdésben rögzített 25 m-es sávján túli, azzal közvetlenül határos újabb 10 m-es sávjában az övezetben egyébként megengedett bármely funkciójú épület elhelyezhető, de az ebben a zónában lévő épület(rész)ek legnagyobb homlokzatmagassága legfeljebb 7,0 m lehet.
- (3) A víztározó közelében lévő telekrészekben belül egybefüggő, telken belüli zöldfelületeket (parkosított felületeket) kell kialakítani és fenntartani.
- (4) A keletkező csapadékvizek elhelyezésére telken belüli zárt csapadékvíz tároló, vagy szikkasztó műtárgyakat kell alkalmazni.

75. A Vi-7 jelű intézményi övezet**89. §**

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	5.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	50,0
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	11,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40



Az előkert legkisebb mérete (m)	5,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	6,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	6,0

- (2) Az építési hely határa az ültetési kötelezettséggel érintett terület menti szakaszokon a védő zöldsávtól mért 5 m távolságra helyezkedik el.
- (3) Az ültetési kötelezettséggel érintett területen a védő zöldsávok telepítésénél többszintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani. A telepítéshez elsősorban a tájra jellemző őshonos, és a gyorsan növvő és szennyszennyezés tűrő, ellenálló fa- és cserjefajok használhatók.
- (4) Sportpálya térvilágítását szolgáló lámpaoszlop épületmagassági megkötés nélkül helyezhető el.
- (5) A közművek kialakításánál be kell tartani, hogy a közműnyomvonalakat elsődlegesen közterületen kell megvalósítani. Meglévő közművek az egyéb szabályok betartásával is csak akkor maradhatnak magánterületen, ha kellő megközelítésük időben függetlenül akadálymentesen biztosított.

76. A gazdasági építési övezetek általános előírásai

90. §

- (1) Kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetekben az adott övezetre vonatkozó különleges előírások figyelembe vételével elhelyezhető épületben elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú rendeltetések helyezhetők el. A kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetekben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el. A kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények rendeltetése csak az adott övezetben elhelyezhető épületek rendeltetésének megfelelő rendeltetés lehet.
- (2) A gazdasági tevékenységi célú épületen belül elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, melynek alapterülete - az adott övezetre vonatkozó egyedi előírás hiányában - nem haladhatja meg a telken lévő és tervezett épületek alapterületének 10%-át, de legfeljebb 200 m²-t.
- (3) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetekben az övezetekre vonatkozó egyedi előírásokat figyelembe véve a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.
- (4) Ipari gazdasági övezetben elhelyezhető rendeltetés az adott övezetre vonatkozó előírásban található.
- (5) Az ipari gazdasági építési övezetekben az adott övezetre vonatkozó különleges előírások figyelembe vételével a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

91. §

- (1) Ha az övezeti előírás ettől eltérően nem rendelkezik, akkor a gazdasági övezetekben a zöldfelületek területének legalább 1/3-án többszintes növényállományt kell kialakítani, és a zöldfelületek területének legfeljebb 1/3-án alakítható ki egyszintű (gyepszint) növényzet.
- (2) Ha az övezeti előírás ettől eltérően nem rendelkezik, akkor az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület nagyság minden megkezdett 200 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.
- (3) Új zöldfelület kialakítása esetén kertépítészeti kiviteli tervet kell készíteni.

77. A Gksz-1 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

92. §

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
---------------	---------------



A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	2.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	60
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	60
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	15,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20
Az előkert legkisebb mérete (m)	10,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	10,0
A hátsóker legkisebb mérete (m)	15,0

- (2) Új építési telek csak akkor alakítható ki, ha a telekalakítással létrejövő új építési telek közútról, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető.
- (3) A kialakítható magánút legkisebb szélessége 15 m. A magánutak területén a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények valamint utcabútorok helyezhetők el, és utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (4) Magánút mentén az előkert nagysága kötetlen
- (5) A Hosszúréti-patak melletti sávban az építési hely határa a patak telekhatárát 10 m-nél jobban nem közelítheti meg.

78. A Gksz-2 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

93. §

Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	3.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	40,0
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	13,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20
Az előkert legkisebb mérete (m)	10,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	7,0
A hátsóker legkisebb mérete (m)	13,0

79. A Gksz-3 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

94. §

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	1.500
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	12,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
Az előkert legkisebb mérete (m)	5,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	6,0
A hátsóker legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

- (2) Az épületben logisztikai rendeltetés nem létesíthető.
- (3) A Tó utca felé az előkert kötelező nagyságát a kialakult állapotnak megfelelően esetleg kell



- meghatározni, de amelynek nagysága legalább 12,0m.
- (4) A Tó Park területén az új építési telek legkisebb területe 5.000 m².
 - (5) A Tó Park területén az övezetben csak olyan gazdasági rendeltetések helyezhetők el, amelyek a lakóterületekre előírt környezetterhelési kibocsátási határértékeket nem haladják meg.
 - (6) A Tó Park területén az egyes gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások létesítése során az adott épületben létesített lakások nettó alapterülete nem haladhatja meg az épület nettó alapterületének 10%-át, de telkenként legfeljebb 200 m²-t, melybe nem számítandó bele a közlekedők, a garázs és egyéb pinceszinti helyiségek alapterülete.

95. §

- (1) Csak a Tó Park területén amennyiben terepszint alatti beépítés is megvalósul a telken, akkor a legnagyobb szintterületi mutató összesített értéke 1,6 azzal a megoszlással, hogy a szintterületi mutató értéke a terepszint felett 1,0, a terepszint alatt 0,6. Minden más esetben a legnagyobb szintterületi mutató értéke 1,0.
- (2) A Tó Park területén az épületek, építmények kialakításával igazodni kell a meglévő, és a tervezett terep adottságaihoz. A tereprendezés és építés során folyamatosan gondoskodni kell a víztározó kifolyását biztosító, a vízügyi hatóság által is elfogadott megfelelő kapacitású vízelvezetési megoldásról. A víztározó vízelvezető rendszere a vízügyi hatóság által is elfogadott megoldással telken belül kiváltható, áthelyezhető.
- (3) A Tó Park területén a keletkező csapadékvizek elhelyezésére telken belüli zárt csapadékvíz tároló, vagy szikkasztó műtárgyakat kell alkalmazni.

80. A Gksz-4 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

96. §

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	5.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	40
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	13,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20
Az előkert legkisebb mérete (m)	10,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	6,5
A hátsókerter legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

- (2) Az épületben logisztikai rendeltetés nem létesíthető.
- (3) A Volt Laktanya területén lévő építési telken az általános szabályok betartása mellett a 10 m előkert (kötelező építési vonal), legalább 7,5 m oldalkerti és legalább 15 m hátsókerter távolságok által határolt építési helyen belül, lehet épületet elhelyezni.

81. A Gksz-5 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

97. §

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	5.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	40,0
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	50,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35



Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	12,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30
Az előkert mérete (m)	10,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	6,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	12,0

- (2) Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területére, legkisebb szélességére és legkisebb mélységére vonatkozó értékeknek csak abban a Diósi út menti tömbben nem kell teljesülniük, ahol az SZT végrehajtásával a tömb teljes területe nem éri el az 5.000 m²-t. Az ebbe a tömbbe tartozó telek tovább nem osztható, de az egyéb szabályok betartásával beépíthető.
- (3) Az övezetben a Gksz-16 jelű övezet határától mért 100 m-es távolságon belüli területeken az adott beruházáshoz és terhelési hatásterületére önállóan elkészített részletes (épület és pince) statikai vizsgálatok alapján helyezhető el épület.
- (4) Az SZT-n jelölt helyen, 20 m széles, többszintes növényállományú védő zóldsávot kell kialakítani, ahol csak a tájra jellemző őshonos fa és cserjefajok telepíthetők.

82. A Gksz-6 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

98. §

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	5.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	50,0
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	13,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
Az előkert legkisebb mérete (m)	10,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	7,5
A hátsókert legkisebb mérete (m)	13,0

- (2) Az épületben logisztikai rendeltetés nem létesíthető.

83. A Gksz-7 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

99. §

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	5.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	20
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	90
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,8
Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
Az előkert legkisebb mérete (m)	5,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	5,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

- (2) Az építési övezet területén, az SZT-n jelölt, pincékkel, pincerendszerekkel érintett területen épületet, építményt elhelyezni a beépítés feltételeit meghatározó geotechnikai dokumentáció alapján lehet.
- (3) Az előkert mérete a Séta út és a Szőlő utca mentén legalább 10,0 m.
- (4) A „Mélyudvar”, a „Béke-udvar” és az „Anna-udvar” területén az SZT-n jelölt „nyitott pincerendszer építési helye” területen belül épület csak az építési hely határától mért 8,0 m-en



- belül helyezhető el.
- (5) A övezetekben a melléképítmények közül csak közmű-becsatlakozási műtárgy; hulladékartály-tároló; kerti építmény; zászlótartó oszlop helyezhetők el.

84. A Gksz-8 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

100. §

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	10.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	13,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
Az előkert legkisebb mérete (m)	15,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	6,5
A hátsókerter legkisebb mérete (m)	6,5

- (2) A Tó Park területén az M0 szervízúti csatlakozás és a Techno Park irányába tervezett felüljáró által közrezárt területen belül, továbbá a Régi vasút sor menti területeken az új építési telek legkisebb területe 5.000 m².
- (3) Az övezetben csak olyan gazdasági rendeltetések helyezhetők el, amelyek a lakóterületekre előírt környezetterhelési kibocsátási határértékeket nem haladják meg.
- (4) A Tó Park területén az egyes gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások létesítése során az adott épületben létesített lakások nettó alapterülete nem haladhatja meg az épület nettó alapterületének 10%-át, de legfeljebb telkenként 200 m²-t, melybe nem számítandó bele a közlekedők, a garázs és egyéb pinceszinti helyiségek alapterülete.
- (5) A Techno Park területén, továbbá a Régi Vasútsor és környéke területén az oldalkert legkisebb mérete 7,5, a hátsókerter legkisebb mérete 13,0 m.
- (6) Az övezet Régi vasút sor menti területein lakó rendeltetés nem létesíthető.
- (7) A Tó Park területén parkolóházat létesíteni az övezetnek csak az SZT-n „PARKOLÓHÁZ” felirattal jelölt részén lehet.

101. §

- (1) Csak a Tó Park területén amennyiben terepszint alatti beépítés is megvalósul a telken, akkor a legnagyobb szintterületi mutató összesített értéke: 1,6 azzal a megoszlással, hogy a szintterületi mutató értéke a terepszint felett 1,0, a terepszint alatt 0,6. Minden más esetben a legnagyobb szintterületi mutató értéke 1,0.
- (2) A Tó Park területén a telekalakítások, tereprendezések és építések során gondoskodni kell az M0 felől a víztározóba jutó csapadékvizeket levezető árok, szükség szerinti - részleges, vagy teljes - nyomvonalai áthelyezéséről, megfelelő kapacitású műszaki kiváltásáról. A beépítés és az árok kiváltás kialakítása során a vonatkozó magasabb rendű jogszabályok előírásait be kell tartani és a vízügyi hatóság által is elfogadott megoldást kell alkalmazni.
- (3) A Tó Park területén a keletkező csapadékvizek elhelyezésére telken belüli zárt csapadékvíz tároló, vagy szikkasztó műtárgyakat kell alkalmazni.

85. A Gksz-9 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

102. §

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	5.000



A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	40
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	13,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30
Az előkert legkisebb mérete (m)	10,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	7,5
A hátsókert legkisebb mérete (m)	15,0

(2) A vasút telkével közös telekhatárt a beépítés 15 m-nél jobban nem közelítheti meg.

86. A Gksz-10 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

103. §

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	2.500
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	20
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,5
Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
Az előkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

(2) Az övezetekben a melléképítmények közül csak közmű-becsatlakozási műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; zászlótartó oszlop helyezhetők el.

87. A Gksz-11 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

104. §

Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	2.500
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	13,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25
Az előkert legkisebb mérete (m)	10,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	6,5
A hátsókert legkisebb mérete (m)	13,0

88. A Gksz-12 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

105. §

Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	2.500



A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	8,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25
Az előkert legkisebb mérete (m)	10,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	5,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	10,0

89. A Gksz-13 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

106. §

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	5.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	13,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25
Az előkert legkisebb mérete (m)	5,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	7,5
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

(2) Az építési telkek szabadon alakíthatók az övezetre vonatkozó telekméret minimum betartásával, ha:

- az újonnan kialakítandó telkek mindegyikének legkisebb utcafronti szélessége a 35,00 métert meghaladja;
- az újonnan kialakítandó telkek mindegyikén az építési hely legkisebb mérete 20,00 méternél nagyobb;
- az újonnan kialakítandó telkek mindegyike a területet feltáró másodrendű utakról mind gyalogosan, mind 15 m fordulási sugarú tehergépkocsival megközelíthető. A területen áthaladó, vagy azzal határos külterületi jellegű, vagy dűlő utakról az egyes telkek gépkocsival történő feltárása nem megengedett.

(3) A szennyvíztisztító védőtávolságával érintett területrészek esetében az illetékes közegészségügyi hatóságot szakhatóságként meg kell keresni.

(4) A Raktárvárosi út melletti tömbökben az építési vonalat a szabályozási tervlap jelöli.

90. A Gksz-14 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

107. §

Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	2.500
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	30
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	13,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25
Az előkert legkisebb mérete (m)	10,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	7,5



A hátsókert legkisebb mérete (m)	15,0
----------------------------------	------

91. A Gksz-15 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

108. §

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	1.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	20,0
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20
Az előkert legkisebb mérete (m)	10,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	4,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	10,0

(2) Az övezetben elhelyezhető épület temetőfenntartó és sírkőkészítő, valamint a kiszolgálásához kapcsolódó kiegészítő rendeltetést tartalmazhat. A gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a kezelő személyzet számára szolgáló lakás csak akkor létesíthető, ha ahhoz az illetékes közegészségügyi szakhatóság külön engedélyében hozzájárul.

92. A Gksz-16 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

109. §

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	8.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	50,0
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	100,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	10,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30
Az előkert legkisebb mérete (m)	10,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	5,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	10,0

(2) Telekalakítás csak úgy lehetséges, ha a telekalakítás során létrejövő új telekhatárok a felszín alatti pincerendszert legfeljebb két, önállóan is fenntartható és működtethető részre osztják fel, figyelembe véve a pincerendszer fő és mellékjáratait, valamint az egyéb felszín alatti és felszín feletti műtárgyait.

(3) Az övezetben csak az adott beruházáshoz és terhelési hatásterületére önállóan elkészített részletes (épület és pince) statikai és talajmechanikai vizsgálatok alapján helyezhető el épület.

(4) A tervlapon jelölt helyen 10 m szélességű többszintes növényállomány telepítésével védő zóldsávot kell kialakítani.

93. A Gksz-17 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

110. §

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	1.000



A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	45
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	10,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30
Az előkert legkisebb mérete (m)	-
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	-
A hátsókert legkisebb mérete (m)	-

- (2) A melléképítmények közül siló-, ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, nem helyezhető el.

94. A Gksz-18 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

111. §

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	5.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	40,0
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	50,0
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	10,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30
Az előkert mérete (m)	10,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	5,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	10,0

- (2) Az övezetben a Gksz-16 jelű övezet határától mért 100 m-es távolságon belüli területeken az adott beruházáshoz és terhelési hatásterületére önállóan elkészített részletes (épület és pince) statikai vizsgálatok alapján helyezhető el épület.

- (3) A tervlapon jelölt védő zöldsávokat 3 szintes növényállomány telepítésével kell kialakítani.

95. A Gksz-19 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

112. §

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	5.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	12,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25
Az előkert legkisebb mérete (m)	5,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	6,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	6,0

- (2) Az övezet előírások a szomszédos szennyvíztisztító Gksz-19 jelű övezetet érintő védőtávolságának megszűnését eredményező korszerűsítésének befejezését követő napon lép hatályba.

- (3) Az övezetben kialakítható nyúlványos telek, melynél a nyúlvány legkisebb szélessége 16,0 m.

- (4) Az övezeten belül önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánút legkisebb szélessége 16 m, legnagyobb meredeksége 10 % lehet. Magánútként kialakított zsákutca legnagyobb



- hossza 500 m lehet, amelynek a végén egy legalább 20x20 m-es (vagy 20 m átmérőjű) végfordulót kell kialakítani.
- (5) Az övezetben létesíthető magánutakkal kapcsolatos egyéb általános szabályok:
- A magánutak műszaki kialakításánál a közforgalmú utakra érvényes előírások szerint kell eljárni.
 - A magánutak kialakítása, fenntartása és üzemeltetése során a kiszolgált összes telek vonatkozásában folyamatosan érvényesítendő a tűz- és életvédelem, valamint a vagyon és a közszolgáltatások biztonsága.
 - A magánút mindenkor tulajdonosa a magánút rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja az adott út által feltárt telkek esetében, azaz a magánúttal feltárt telkeknel folyamatosan biztosítandó a telkek megközelíthetősége.
 - A magánutak megvalósításának és üzemeltetésének feltételeiről az önkormányzattal egyezségeket kell kötni.
- (6) Az építési telkek megközelítése kizárólag a 18 m szabályozási szélességű közút, vagy egyéb magánutak irányából lehetséges.

113. §

- Az övezetben az illetékes közegészségügyi hatóság előzetes egyetértése esetén elhelyezhető: mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású könnyűlogisztikai gazdasági tevékenységi célú épület és az ezt az elsődleges funkciót kiegészítő egyéb funkciójú épület. Könnyűlogisztikai gazdasági tevékenységi cél minden, a lakóterületi környezeti kibocsátási értékeket meg nem haladó, végszerelési jellegű termelési, raktározási, kiskereskedelmi és áru átcsomagoló tevékenység.
- Az épületek elhelyezésénél az SZT-n útsatlakozás, kapu, behajtó létesítési tilalommal jelölt telekhatároktól legalább az adott övezetre meghatározott hátsókeri távolságot kell megtartani.
- Az övezet Raktárvárosi és Szabadházi utakkal határos 25 m széles sávján belül lévő épület(rész)re érvényes kiegészítő előírás, hogy egy adott épület(rész) legmagasabb pontjának magassága az adott szakaszon nem haladhatja meg a szomszédos közterületi útburkolati szakasz legnagyobb magassága + 10,0 m értéket. Az épület(rész) legmagasabb pontjának meghatározása során figyelmen kívül kell hagyni az épület(rész)en elhelyezett antennákat, kéményt és egyéb tetőszerelvényeket.
- Az övezet egésze a korlátozott épületmagassági zónába tartozik. Ez azt jelenti, hogy az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság értéke nem minden esetben használható ki teljesen. Kilátásvédelmi okokból az övezetben csak olyan módon építhető épület, hogy az épület legmagasabb pontjának magassága nem érheti el az SZT-n jelölteknek megfelelően a 146,0 mBf, vagy a 148,0 mBf, vagy a 158,00 mBf magassági értéket. Az épület legmagasabb pontjának meghatározása során figyelmen kívül kell hagyni az épületen elhelyezett antennákat, a kéményt és az egyéb tetőszerelvényeket.

96. A Gip-1 jelű egyéb ipari gazdasági építési övezet

114. §

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	75.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	15
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	0
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,15
Legnagyobb épületmagasság (m)	11,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25
Az előkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
A hátsóker legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

- (2) Az épületben kizárólag a téglagyári üzemi rendeltetés és az ezt az elsődleges rendeltetést kiszolgáló rendeltetések helyezhetők el. Az épületnek nem minősülő építmények rendeltetésének a megengedett épületrendeltetéseknek meg kell felelnie.

**97. A Gip-2 jelű egyéb ipari gazdasági építési övezet****115. §**

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Oldalhatáron álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	1.500
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,8
Legnagyobb épületmagasság (m)	15,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25
Az előkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
A hátsókeret legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

- (2) Az épületben kizárólag az ipari tevékenység üzemi rendeltetései és az ezt az elsődleges rendeltetést kiszolgáló rendeltetések helyezhetők el. Az épületnek nem minősülő építmények rendeltetésének a megengedett épületrendeltetéseknek meg kell felelnie.
- (3) A szabadon álló beépítés is alkalmazható, ha egyidejűleg fennáll, hogy az ahhoz szükséges telekméret biztosított, valamint a szomszédos telkeken kialakult beépítés is megengedi a szabadon álló beépítés alkalmazását.

98. A Gip-3 jelű egyéb ipari gazdasági építési övezet**116. §**

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	1.500
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	45
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	45
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,6
Legnagyobb épületmagasság (m)	12,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25
Az előkert legkisebb mérete (m)	5,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	6,0
A hátsókeret legkisebb mérete (m)	6,0

- (2) Az épületekben az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási rendeltetések és az ezt az elsődleges rendeltetést kiszolgáló rendeltetések helyezhetők el azzal, hogy az övezetben a környezetbe bűzös vagy fertőzésveszélyes anyagot kibocsátó rendeltetés nem telepíthető. Tűz és robbanásveszélyes rendeltetés csak a tűzvédelmi előírások maradéktalan teljesítése mellett telepíthető. Az övezetre vonatkozó különleges előírások figyelembe vételével az épületekben az egyéb feltételek teljesülése esetén kivételesen elhelyezhetők a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el. Az épületnek nem minősülő építmények rendeltetésének a megengedett épületrendeltetéseknek meg kell felelnie.
- (3) Az előkert legkisebb mérete általában 5 m. Ettől a szabálytól a következő esetben lehet eltérni. Telekalakításnál a meglévő épületek esetén a KÖm-1 jelű, a közforgalom elől el nem zárt magánutakkal határos telekhatárok mentén az előkert legkisebb mérete 0 m.
- (4) Az építési helyből kinyúló, meglévő épület:
- felújítható,
 - lapostetős épület - szintterületének növelése nélkül - magastetős épületté alakítható,
 - lapostetős épület magastetős épületté alakítható az alábbi feltételekkel:
ca) a tetőtér nem építhető be



- cb) a tető hajlásszöge max. 30°
cc) térdfal építése nem megengedett.”
- (5) Meglévő épület hasznos alapterületének növelése, vagy új építmény létesítése kizárólag az építési helyen belül történhet.
- (6) A telekbehajtókat úgy kell kialakítani (szükség esetén a kapuk hátrahúzásával), hogy a behajtó, vagy kihajtó jármű a saját forgalmi sávján, az ellentétes irányú forgalmi sáv igénybevétele nélkül tudjon bekanyarodni, vagy kikanyarodni.

99. A Gip-4 jelű egyéb ipari gazdasági építési övezet

117. §

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	400
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,8
Legnagyobb épületmagasság (m)	11,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25
Az előkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

- (2) Az építési övezetben kizárólag a közműtelephelyek és a hírközlési rendeltetések helyezhetők el. Az épületnek nem minősülő építmények rendeltetésének a megengedett épületrendeltetéseknek meg kell felelnie.
- (3) A szennyvíztisztító megszüntetése után és esetén, amennyiben szennyvízátemelő létesítmény marad a területen, úgy a szennyvízátemelő létesítmény kialakításánál olyan műszaki megoldást kell alkalmazni, amelynél az átemelő védőtávolsága részben sem érinti a szennyvíztisztító telkével határos környező beépítésre szánt építési övezetek területeit.
- (4) A Malom-dűlő területén található 042/6.hrsz-ú önkormányzati hulladékudvar területén településgazdálkodási rendeltetés is elhelyezhető.

100. A Gip-5 jelű környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági építési övezet

118. §

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	5.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,8
Legnagyobb épületmagasság (m)	11,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
Az előkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

- (2) Az épületekben a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó mezőgazdasági rendeltetések; az ipari, az energiaszolgáltatási rendeltetések helyezhetők el, ha az azokban lévő rendeltetésekhez szükséges védőterületek a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák. Az egyéb feltételek teljesülése esetén -, amennyiben az övezetben kizárólag a más jogszabályban az egyéb ipari területre megengedett funkciók valósulnak meg- kivételesen elhelyezhetők a gazdasági tevékenységi célú épületen



belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások is, de önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el. Az épületnek nem minősülő építmények rendeltetésének a megengedett épületrendeltetéseknek meg kell felelnie.

- (3) Az állattartásra vonatkozó előírások betartásával az övezetben állattartó építmény is elhelyezhető.
- (4) A melléképítmények közül az egyéb jogszabályban felsoroltak közül bármely létesítmény elhelyezhető.

101. A Gip-6 jelű egyéb ipari gazdasági építési övezet

119. §

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	10.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	40
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,8
Legnagyobb épületmagasság (m)	11,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25
Az előkert legkisebb mérete (m)	15,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	15,0
A hátsóker legkisebb mérete (m)	15,0

- (2) Az épületben az ipari, az energiaszolgáltatási rendeltetések helyezhetők el, ha az azokban lévő rendeltetésekhez szükséges védőterületek a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák. Élelmiszer feldolgozás, raktározás épületei nem helyezhetők el. Az épületnek nem minősülő építmények rendeltetésének a megengedett épületrendeltetéseknek meg kell felelnie. Az övezetre vonatkozó különleges előírások figyelembe vételével és az egyéb feltételek teljesülése esetén kivételesen elhelyezhetők a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.
- (3) Az épületek terepszint feletti bruttó alapterülete egyenként nem haladhatja meg a 10.000 m²-t.
- (4) Az építési övezet területét a Raktárvárosi út - 8102. j. tervezett út kereszteződésében tervezett körforgalomról leágazva kell kiszolgálni. A Raktárvárosi út, Szabadházi út – Égett-völgyi út felől új közúti kapcsolat nem létesíthető.
- (5) Az épületek, építmények 5000 m²-nél nagyobb tetőfelülete esetén legalább a tető felületének 75%-án extenzív tetőkertet kell létesíteni legalább 10 cm-es termőréteg-vastagsággal.
- (6) A terepszint alatti beépítések, mélygarázsok tetőfödeme felett legalább 0,5 méter vastagságú termőközeg borításról gondoskodni kell.

102. A Gip-7 jelű egyéb ipari gazdasági építési övezet

120. §

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	2.500
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	40
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,6
Legnagyobb épületmagasság (m)	11,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25
Az előkert legkisebb mérete (m)	10,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	15,0
A hátsóker legkisebb mérete (m)	15,0



- (2) Az épületben az ipari, az energiaszolgáltatási rendeltetések helyezhetők el, ha az azokban lévő rendeltetésekhez szükséges védőterületek a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák. Élelmiszer feldolgozás, raktározás épületei nem helyezhetők el. Az övezetre vonatkozó különleges előírások figyelembe vételével és az egyéb feltételek teljesülése esetén kivételesen elhelyezhetők a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.
- (3) A Raktárvárosi út - 8102. j. út kereszteződésében kialakított körforgalomról leágazó belső út kiépülése után a Raktárvárosi úti meglévő kapubejárót meg kell szüntetni. A terület kiszolgálását az új belső útról kell megoldani. A Raktárvárosi út felől új közúti kapcsolat nem létesíthető.
- (4) A terepszint alatti beépítések, mélygarázsok tetőfödéme felett legalább 0,5 méter vastagságú termőközeg borításról gondoskodni kell.

103. A Gip-8 jelű egyéb ipari gazdasági építési övezet

121. §

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	10.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	20
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	20
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,4
Legnagyobb épületmagasság (m)	8,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
Az előkert legkisebb mérete (m)	10,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	15,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	15,0

- (2) Az épületben az ipari, az energiaszolgáltatási rendeltetések helyezhetők el, ha az azokban lévő rendeltetésekhez szükséges védőterületek a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák. Élelmiszer feldolgozás, raktározás épületei nem helyezhetők el. Az övezetre vonatkozó különleges előírások figyelembe vételével és az egyéb feltételek teljesülése esetén kivételesen elhelyezhetők a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.
- (3) A régészeti leletek fölötti védő tető létesítése esetén a védő tető legmagasabb pontja 11,0 méter magas lehet.
- (4) Az építési övezet területét a Raktárvárosi út - 8102. j. út kereszteződésében kialakított körforgalomról leágazó szervizútról, vagy a Szabadházi út felől kell kiszolgálni. A Raktárvárosi út felől új közúti kapcsolat nem létesíthető.

104. Az üdülő építési övezetek általános előírásai

122. §

- (1) Az üdülőházas üdülő építési övezetben csak üdülőépületek, kemping és az ehhez kapcsolódó kiszolgáló rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (2) A hétvégiházas üdülő építési övezetekben legfeljebb két üdülőegységes üdülő rendeltetés és a terület rendeltetésével összhangban lévő alapellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató funkciójú épületek helyezhetők el az övezetre vonatkozó különleges előírások figyelembe vételével.
- (3) Az üdülő építési övezetekben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladékartály-tároló; kerti építmény helyezhetők el.
- (4) Az adott övezetre vonatkozó egyedi előírás hiányában a hétvégiházas üdülőövezetekben kialakítandó új építési telek legkisebb szélessége, ha az adott övezetre megállapított beépítési mód:
 - a) szabadon álló, akkor legalább 18,0 m;
 - b) oldalhatáron álló, akkor legalább 16,0 m.



- (5) A hétvégiházazas üdülőövezetekben egy építési telken legfeljebb két épület, ezen belül egy telken legfeljebb egy üdülőépület helyezhető el.

123.§

- (1) Az övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult és üdülő, vagy lakóépülettel már rendelkező építési telken is lehetséges az építés, ha a régi helyett új üdülő, vagy lakóépület épül, továbbá az összes egyéb előírás betartható.
- (2) A telek beépített területe - az övezeti egyedi előírások figyelembe vételével - legfeljebb 300 m² lehet.
- (3) Az üdülőövezetekben az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület nagyság minden megkezdett 150 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.
- (4) A telek előtti közterületi zóldsávot áttörő gépkocsi behajtó, vagy parkoló utcafronti szélessége csak egy behajtó esetében legfeljebb 5 m széles lehet, de az összes szélesség több behajtó és parkoló esetén sem haladhatja meg a 8 métert.
- (5) Az elő-, oldal és hátsókerti sávban a csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint közötti legnagyobb eltérés legfeljebb 0,5 méter lehet. Az épületek melletti feltöltés, vagy bevágás mértéke az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 1,0 m lehet. Kivételt képeznek ezek alól szabályok alól a pinceszintet megközelítő lehajtók, lejárók szűk környezete.

105. Az Üü-1 jelű üdülőházaz üdülő építési övezet

124.§

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	15.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	15
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	15
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,2
Legnagyobb épületmagasság (m)	6,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
Az előkert legkisebb mérete (m)	5,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	3,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	6,0

- (2) A telekhatáron a csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint közötti legnagyobb eltérés támfal (támfalkerítés) alkalmazása esetén legfeljebb 2,50 m lehet.
- (3) A melléképítmények közül és zászlótartó oszlop elhelyezhető.
- (4) Az övezetben az egyéb szabályok előírásait betartva legfeljebb 2,5 m magas kerítés építhető. Az Üü-1 és Kvp-1 azonosító jelű építési övezetek közös határán (a vagyon- és környezetvédelem érdekében, vagy támfal építési céllal) tömör kerítés is alkalmazható.

106. Az Üh-1 jelű hétvégi házas üdülő építési övezet

125.§

- Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	650
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,2



Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	60
Az előkert legkisebb mérete (m)	5,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	3,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

107. Az Üh-2 jelű hétvégi házas üdülő építési övezet

126.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Oldalhatáron álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	1.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,2
Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	60
Az előkert legkisebb mérete (m)	5,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

- (2) Új beépítés csak a min 10 m széles telken lehetséges. Az ennél kisebb szélességű telkeken a meglévő épületek nem bővíthetők.
- (3) Az építés övezetben 16,0 m vagy annál nagyobb telekszélesség esetén: szabadon álló beépítés is alkalmazható, ebben az esetben az oldalkert legkisebb mérete 3 m.
- (4) A legalább 2 oldali közterület-szabályozással érintett u.n. átmenő és sarok telkek beépítési mértéke – amennyiben a közterület-szabályozás mértéke meghaladja az eredeti telekmérethez képest a 10%-ot – az építési övezetben előírthoz képest 3 %-al növelhető.
- (5) A telek beépített területe nem haladhatja meg a 200 m²-t.
- (6) Üdülőegységenként legalább egy garázs, vagy épített személygépkocsi parkolóhely létesítése kötelező. A garázst az üdülőépülettel egy építészeti tömeget alkotó módon kell elhelyezni, ha a terepadottságok és közlekedési kapcsolatok indokolják támfalgarázs elhelyezhető.
- (7) A melléképítmények közül hűsfüstölő, jégverem, zöldségverem, zászlótartó oszlop is elhelyezhető el.

108. Az Üh-3 jelű hétvégi házas üdülő építési övezet

127.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Oldalhatáron álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	1.500
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	15
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,5
Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	60
Az előkert legkisebb mérete (m)	5,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	4,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

- (2) 16,0 m vagy annál nagyobb telekszélesség esetén: szabadon álló beépítés is alkalmazható, ebben az esetben az oldalkert legkisebb mérete 3 m.

**109. Az Üh-4 jelű hétvégi házas üdülő építési övezet****128.§**

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	1.500
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,2
Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	60
Az előkert legkisebb mérete (m)	5,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	3,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	6,0

- (2) Az övezetben az általában elhelyezhető rendeltetéseken túlmenően a következő rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- a terület rendeltetésével összhangban lévő szállás, vendéglátó;
 - sport.
- (3) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét többszintes növényállomány alkalmazásával kell kialakítani, kizárólag egyszintű növényzet (gyepszint) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/3-át boríthatja.

110. A beépítésre szánt különleges területek építési övezeteinek általános előírásai**129.§**

- A különleges területek építési övezeteiben elhelyezhető rendeltetések felsorolását az egyedi övezeti előírások tartalmazzák.
- A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladékartály-tároló; kerti építmény; zászlótartó oszlop helyezhetők el.
- Ha az övezeti előírás ettől eltérően nem rendelkezik, akkor a zöldfelületek területének legalább 1/3-án többszintes növényzetet kell kialakítani, és a zöldfelületek területének legfeljebb 1/3-án alakítható ki egyszintű (gyepszint) növényzet.
- Új zöldfelület kialakítása esetén kertépítészeti kiviteli tervet kell készíteni.

111. A KSp-1 jelű - beépítésre szánt - különleges sportterületi építési övezet**130.§**

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	50.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,25
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	60
Az előkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

- (2) Az nagy kiterjedésű, sportolási célú övezetben sport és az azt kiszolgáló egyéb rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetre nem vonatkozik a 129. § (4) bekezdésében rögzített általános előírás.

**112. A KSp-2 jelű - beépítésre szánt - különleges sportterületi építési övezet****131.§**

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	2.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	20
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	20
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,5
Legnagyobb épületmagasság (m)	6,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
Az előkert legkisebb mérete (m)	5,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	3,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

(2) A nagy kiterjedésű, sportolási célú övezetben sport és az azt kiszolgáló egyéb rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el. A Géza Fejedelem útja menti közparkkal határos övezetben az előzőeken túlmenően közösségi szórakoztató, vendéglátó épületek, építmények is elhelyezhetők.

(3) A legnagyobb alkalmazható épületmagasság értéke tornacsarnok esetén 11,0 m.

(4) Az építési övezetre nem vonatkozik a 129. § (4) bekezdésében rögzített általános előírás.

113. A KSr-1 jelű - beépítésre szánt - különleges sport-, rekreációs építési övezet**132.§**

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	10.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	15
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	15
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,6
Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	60
Az előkert legkisebb mérete (m)	10,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	3,75
A hátsókert legkisebb mérete (m)	7,5

(2) Az építési övezetben sport-rekreációs (tenispálya, uszoda, sportcsarnok), kemping, hotel, valamint oktatási rendeltetésű és az ezeket kiegészítő rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el.

(3) Az egyéb szabályok betartásával lakókocsi, üdülősátor elhelyezhető.

(4) Az építési övezetre nem vonatkozik a 129. § (4) bekezdésében rögzített általános előírás.

114. A KSr-2 jelű - beépítésre szánt - különleges sport-, rekreációs építési övezet**133.§**

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	10.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	50,0
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	100,0



Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,6
Legnagyobb épületmagasság (m)	12,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
Az előkert legkisebb mérete (m)	10,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	15,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	15,0

- (2) Az övezetben bármilyen sport, rekreációs és az ezeket kiegészítő rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el.
- (3) A legnagyobb alkalmazható épületmagasság értéke tornacsarnok esetén 15,0 m.
- (4) Az építési övezetre nem vonatkozik a 129. § (4) bekezdésében rögzített általános előírás.
- (5) Az övezetben tervtanácsai vélemény alapján 6,0 magas szélkerék is elhelyezhető.

115. A KJz-1 jelű - beépítésre szánt - különleges jelentős zöldfelületet igénylő építési övezet

134.§

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	5.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	9,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
Az előkert legkisebb mérete (m)	5,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	6,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	6,0

- (2) Az övezetben oktatási központok, iroda, szállás, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és nagy kiterjedésű sportolási rendeltetésű épületek, építmények és az elsődleges rendeltetéseket, valamint az övezetben meglévő gazdasági tevékenységet kiszolgáló raktárépület helyezhetők el.
- (3) Az övezetben elhelyezhető raktárépület alapterülete legfeljebb 800 m² lehet.
- (4) Tilos a telkek közötti feltárása a Damjanich u irányából.
- (5) Az építési hely határa a telken belül kötelezően létesítendő 25 m széles többszintes védő zöldsávtól mért 5 m távolságra helyezkedik el.
- (6) A 25 m széles védő zöldsáv területén található épületek, épületrészek elbontandók, a meglévő terepszint alatti építmények kivételével.

116. A KJz-2 jelű - beépítésre szánt - különleges jelentős zöldfelületet igénylő építési övezet

135.§

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	2.500
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,6
Legnagyobb épületmagasság (m)	11,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
Az előkert legkisebb mérete (m)	10,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	7,5



A hátsókerth legkisebb mérete (m)	11,0
(2) Az építési övezetben oktatási központok; egészségügyi (kórház, szanatórium, gyógy szálló, gyógyüdülő stb.); nagy kiterjedésű, sportolási; különleges idegenforgalmi és rekreációs rendeltetésű és az ezeket kiszolgáló egyéb rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el, ha az azokban lévő rendeltetésekhez szükséges védőterületek a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák.	
(3) Az övezet Raktárvárosi úttal határos SZT-n jelölt részén a kialakítható építési telek legkisebb területe 5.000 m ² .	
(4) Az előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület nagyság minden megkezdett 200 m ² -e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.	

117. A KJz-3 jelű - beépítésre szánt - különleges jelentős zöldfelületet igénylő építési övezet

136.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	15.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,5
Legnagyobb épületmagasság (m)	11,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
Az előkert legkisebb mérete (m)	10,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	15,0
A hátsókerth legkisebb mérete (m)	15,0

- (2) Az építési övezetben oktatási központ; egészségügyi (kórház, szanatórium, gyógy szálló, gyógyüdülő stb.); nagy kiterjedésű, sportolási; különleges idegenforgalmi és rekreációs; nagy alapterületű iroda rendeltetésű és az azt kiszolgáló egyéb rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el, ha az azokban lévő rendeltetésekhez szükséges védőterületek a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák.
- (3) Az előkert mérete a 11,0 m-nél nagyobb szabályozási szélességű utak mentén legalább 15,0 m, a 11,0 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak mentén legalább 10,0 m.
- (4) Az épületek terepszint feletti bruttó alapterülete egyenként nem haladhatja meg a 7.000 m²-t. Az épületek zárt, de az átlátást biztosító, legfeljebb 5,0 m széles átjárókkal összeköthetők.
- (5) Csak olyan kerítés létesíthető, amelynél a legfeljebb 50 cm-es lábazat feletti rész legalább 70%-ban áttört.
- (6) Az építési övezet területét a 8102 j. út súlypontjában elhelyezkedő 3339/6 hrsz-ú feltáró útról kell kiszolgálni. A Pannon út felől közúti kapcsolat nem létesíthető.

137.§

- (1) A tervezett létesítmények rendeltetészerű használatához szükséges parkolók legalább 50%-át épületben vagy térszín alatt kell elhelyezni.
- (2) A terepszint alatti beépítések, mélygarázsok tetőfödeme felett legalább 0,5 méter vastagságú termőközeg borításról gondoskodni kell.

118. A KJz-4 jelű - beépítésre szánt - különleges jelentős zöldfelületet igénylő építési övezet

138.§

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	35.000



A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,5
Legnagyobb épületmagasság (m)	20,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
Az előkert legkisebb mérete (m)	10,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	15,0
A hátsókeret legkisebb mérete (m)	15,0

- (2) Az övezetben oktatási központok; egészségügyi (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő stb.); nagy kiterjedésű, sportolási; különleges idegenforgalmi és rekreációs; nagy alapterületű iroda rendeltetésű és az azt kiszolgáló egyéb rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el, ha az azokban lévő rendeltetésekhez szükséges védőterületek a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák.
- (3) Az előkert mérete a 11,0 m-nél nagyobb szabályozási szélességű utak mentén legalább 15,0 m, a 11,0 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak mentén legalább 10,0 m.
- (4) Az épületek terepszint feletti bruttó alapterülete egyenként nem haladhatja meg a 7.000 m²-t. Az épületek zárt, de az átlátást biztosító, legfeljebb 5,0 m széles átjárókkal összeköthetők.
- (5) Csak olyan kerítés létesíthető, amelynél a legfeljebb 50 cm-es lábazat feletti rész legalább 70%-ban áttört.
- (6) Az építési övezet területét a Diósi út - 8102. j. út kereszteződésében kialakított körforgalomról leágazva, ill. a 8102 j. út súlypontjában kijelölt belső feltároló útról kell kiszolgálni. A Pannon út felől közúti kapcsolat nem létesíthető.

139.§

- (1) A tervezett létesítmények rendeltetészerű használatához szükséges parkolók legalább 40%-át épületben vagy térszín alatt kell elhelyezni.
- (2) A terepszint alatti beépítések, mélygarázsok tetőfödéme felett legalább 0,5 méter vastagságú termőközeg borításról gondoskodni kell.

119. A KVp-1 jelű - beépítésre szánt - különleges vízpark építési övezet

140.§

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	5.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,25
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
Az előkert legkisebb mérete (m)	10,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	10,0
A hátsókeret legkisebb mérete (m)	10,0

- (2) A nagyterjedésű sportolási célú övezetben csak vízi (vidám)park alakítható ki, és az ehhez az elsődleges rendeltetéshez kapcsolódó egyéb kiegészítő, kiszolgáló rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el.
- (3) A legnagyobb épületmagasság értéke a csúszdák és a térhatároló fallal nem bíró építmények esetén 10 m.
- (4) A beépítés az M0 telkét legfeljebb 40 m-es távolságra közelítheti meg.
- (5) Az SZT-n utak, parkolók létesítésére kijelölt területsávban csak az építési telken megvalósított funkciókhoz szükséges férőhelyszámú fásított parkolók, belső utak, közművek és növényzet telepíthető.
- (6) A védő zöldsávokat kertészeti kiviteli terv alapján kell kialakítani.

**141.§**

- (1) A vízipark megvalósítása csak jóváhagyott vízjogi létesítési engedélyezési tervek alapján történhet. A medencevizek elvezetésének módjának meghatározásába az illetékes vízügyi, környezetvédelmi és közegészségügyi hatóságokkal be kell vonni.
- (2) Az övezet közúti megközelítését a jelenlegi útsatlakozás megtartásával, a meglévő közlekedési övezeten keresztül a 8103 j. ök. útra történő közvetlen közúti csatlakozással kell megoldani.
- (3) Az övezetben az egyéb szabályok előírásait betartva legfeljebb 2,5 m magas kerítés építhető. Az Üü-1 és KVp-1 azonosító jelű építési övezetek közös határán (a vagyon- és környezetvédelem érdekében, valamint támfal építési céllal) tömör kerítés is alkalmazható.

120. A KPP-1 jelű - beépítésre szánt - különleges pince, prэшáz építési övezet**142.§**

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Zárt sorú
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	50
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	40
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	60
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	4,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
Az előkert legkisebb mérete (m)	0,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
A hátsó kert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

- (2) Az övezetben csak vendéglátó rendeltetésű épületek és építmények, borkereskedelmi pincék, valamint prэшázak helyezhetők el.
- (3) 200 m² feletti telekméret esetén a tulajdonos számára lakás is elhelyezhető.
- (4) Geotechnikai szakvélemény alapján az építési telkekhez kapcsolódóan terepszint alatti építményként pince alakítható ki az SZT-n erre a célra kijelölt területen belül. Telkenként 1 db pince helyezhető el.
- (5) Az övezetben csak hagyományos kő vagy vakolt homlokzat, fa nyílászáró és cserépfedés alkalmazható.

121. A KOkt-1 jelű - beépítésre szánt - különleges oktatási építési övezet**143.§**

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	60.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	2,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	12,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
Az előkert legkisebb mérete (m)	10,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	15,0
A hátsó kert legkisebb mérete (m)	15,0

- (2) Az övezetben oktatási, nevelési, egyéb iroda, egyházi, egészségügyi, szociális, sport, a diákok



- és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetésű és az ezeket kiszolgáló egyéb rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el.
- (3) A diákok és a személyzet számára szolgáló lakások alapterülete nem haladhatja meg a telken lévő és tervezett épületek alapterületének 10%-át.
 - (4) A legnagyobb alkalmazható épületmagasság értéke tornacsarnok esetén 15,0 m.

122. A KEÜ-1 jelű - beépítésre szánt - különleges egészségügyi építési övezet

144.§

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	110.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	15
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	15
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,7
Legnagyobb épületmagasság (m)	9,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
Az előkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
A hátsóker legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

- (2) Új telek nem alakítható ki.
- (3) Az övezetben egészségügyi (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő) rendeltetésű és az ezt kiszolgáló egyéb rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el.
- (4) A melléképítmények közül folyadék- és gáztároló is elhelyezhető.

123. A KB-1 jelű - beépítésre szánt - különleges bánya építési övezet

145.§

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	100.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,2
Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
Az előkert legkisebb mérete (m)	5,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	3,0
A hátsóker legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

- (2) A nyersanyag kitermelés (bányászat), nyersanyag elő-feldolgozás céljára szolgáló övezetben csak az ezeket szolgáló és kiszolgáló egyéb rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el.
- (3) A melléképítmények közül siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló is elhelyezhető.



XI. Fejezet: Beépítésre nem szánt területek övezeteinek előírásai

124. A KÖu-1 jelű közúti közlekedési övezet

146. §

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	5
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	0
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,15
Legnagyobb épületmagasság (m)	8,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	-
Az előkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
A hátsóker legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

(2) Közlekedési; közmű; környezetvédelmi; a más jogszabályban meghatározott különféle egyéb rendeltetésű építmények, utcabútorok helyezhetők el, továbbá utcafásítás (növényzet) telepíthető. Az övezetben a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület létesíthető.

(3) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.

(4) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladékártály-tároló; -épülettől különálló- építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(5) Az övezet Jázmin utca és környékén lévő területein és annahegyi területein a közlekedési létesítmények építéséhez kötelezően talajmechanikai szakvélemény készítése szükséges.

125. A KÖm-1 jelű közlekedési övezet (beépíthető közforgalom elől el nem zárt magánút)

147. §

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	5
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	0
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,05
Legnagyobb épületmagasság (m)	0,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	-
Az előkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
A hátsóker legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

(2) Közlekedési; közmű; környezetvédelmi építmények, utcabútorok helyezhetők el, továbbá utcafásítás (növényzet) telepíthető. Az övezetben a közlekedést kiszolgáló épület létesíthető.

(3) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.

(4) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladékártály-tároló; építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(5) Az lparterület területén belüli közforgalom elől el nem zárt magánutakat a B.VI. d-D útkategóriának megfelelő paraméterekkel kell kiépíteni.

**126. A KÖm-2 jelű közlekedési övezet (be nem építhető közforgalom elől el nem zárt magánút)****148. §**

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	-
A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	0
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	0
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	0,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	-
Az előkert legkisebb mérete (m)	-
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	-
A hátsókert legkisebb mérete (m)	-

(2) Közlekedési; közmű; környezetvédelmi építmények, utcabútorok helyezhetők el, továbbá utcafásítás (növényzet) telepíthető. Épület nem építhető.

(3) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.

(4) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladékartály-tároló; építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

127. A KÖm-3 jelű közlekedési övezet (közforgalom elől el nem zárt magán gyalogút)**149. §**

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	-
A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	0
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	0
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,00
Legnagyobb épületmagasság (m)	0,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	-
Az előkert legkisebb mérete (m)	-
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	-
A hátsókert legkisebb mérete (m)	-

(2) Közlekedési; közmű; környezetvédelmi építmények, utcabútorok helyezhetők el, továbbá utcafásítás (növényzet) telepíthető. Épület nem építhető.

(3) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladékartály-tároló; kerti építmény; zászlótartó oszlop helyezhetők el.

128. A KÖk-1 jelű kötőpályás (vasúti) közlekedési övezet**150. §**

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	5
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	0
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,15
Legnagyobb épületmagasság (m)	8,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	-
Az előkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

(6) Közlekedési; közmű; környezetvédelmi építmények, utcabútorok helyezhetők el. Az övezetben



- lakó és szállás jellegű rendeltetésű épület nem létesíthető.
- (2) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.
 - (3) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; építménynek minősülő kirakatszekrény helyezhetők el.

129. A zöldterületek általános előírásai

151. §

- (1) Közpark zöldterületi övezetben a rekreációt, pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.), valamint a terület rendeltetésszerű használathoz szükséges épület helyezhető el. Amennyiben az egyes övezetre vonatkozó előírások megengedik, akkor vendéglátó rendeltetést tartalmazó és sport célú épület is elhelyezhető.
- (2) A zöldterületi övezetekben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.
- (3) Az övezet telkein, különösen a gyermek játszószerkezet esetén a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- (4) Zöldterületet csak kertészeti tervek alapján lehet kialakítani.
- (5) A zöldterületi övezetben előírt növényzettel való fedettséggel ki kell alakítani.

130. A Zkp-1 jelű közparki zöldterületi övezet

152. §

Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	1.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	2
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	2
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,02
Legnagyobb épületmagasság (m)	3,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	-
Az előkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
Legkisebb növényzettel való fedettség (%)	75

131. A Zkp-2 jelű közkerti zöldterületi övezet

153. §

Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	2
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	2
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,02
Legnagyobb épületmagasság (m)	3,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	-
Az előkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
Legkisebb növényzettel való fedettség (%)	60

**132. A Zkep-1 jelű közkerti zöldterületi övezet****154. §**

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	8.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	0
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	0
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	-
Legnagyobb épületmagasság (m)	0,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	-
Az előkert legkisebb mérete (m)	-
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	-
A hátsókert legkisebb mérete (m)	-
Legkisebb növényzettel való fedettség (%)	60

(2) Az övezetben épület nem helyezhető el.

133. Az erdő övezetek általános előírásai**155. §**

Az erdő övezetekben erdészeti létesítmények csak az erdőterület nyilvántartásban lévő területeken létesíthetők. A kialakítható erdészeti létesítmények: erdészeti magánút, erdei vasút, valamint az erdőgazdálkodási tevékenységet, így különösen az erdő védelmét, valamint az erdei haszonvételek gyakorlását, az erdő rendeltetését szolgáló műtárgy, kerítés. Lakó és gazdasági épületek csak az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén létesíthetők.

134. Az Ev jelű védelmi erdő övezet**156. §**

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	-
A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	0
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	0
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	-
Legnagyobb épületmagasság (m)	0,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	-
Az előkert legkisebb mérete (m)	-
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	-
A hátsókert legkisebb mérete (m)	-

(2) Az övezet telkei nem építhetők be.

(3) Az övezetben kerítés csak vadvédelmi céllal létesíthető.

135. Az Ek-1 jelű közjóléti erdő övezet (beépíthető turisztikai, egészségügyi-szociális erdőterületek)**157. §**

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	100.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	1
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	1
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	-



Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	-
Az előkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

- (2) Az övezetben elsősorban az erdőgazdálkodással összeegyeztethető turisztikai, sport, rekreációs valamint egészségügyi és szociális építmények helyezhetők el. A jogszabályokban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén, a turisztikai és egészségügyi funkciók ellátásához szükséges szolgálati lakás is létesíthető. A lakóépületben legfeljebb két lakás létesíthető.
- (3) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladékártály-tároló; kerti építmény; húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; folyadék- és gáztároló; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.
- (4) Az övezet kialakításának elsődleges célja az erdőterület turisztikai, valamint egészségügyi és szociális hasznosításának biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
- a) a turisztikai, egészségügyi és szociális célú építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
- b) a turisztikai, egészségügyi és szociális célú építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre nem adható önállóan építési és használatbavételi engedély.
- (5) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 25-45 fok között választható meg.
- (6) A 100.000 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem nem lehetséges. Az egy telken elhelyezhető épületek összes bruttó földszinti alapterülete nem lehet nagyobb 500 m²-nél.
- (7) Az övezetben a teleknek csak a kivett művelési ágú része keríthető le, természetes anyag használatával. Az övezet beépítetlen telkein kerítés csak vadvédelmi céllal létesíthető.

136. Az Ek-2 jelű közjóléti erdő övezet (be nem építhető turisztikai, egészségügyi-szociális erdőterületek)

158. §

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	-
A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	0
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	0
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	-
Legnagyobb épületmagasság (m)	0,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	-
Az előkert legkisebb mérete (m)	-
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	-
A hátsókert legkisebb mérete (m)	-

- (2) Az övezetben elsősorban az erdőgazdálkodással összeegyeztethető turisztikai, sport, rekreációs valamint egészségügyi és szociális építmények helyezhetők el.
- (3) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladékártály-tároló; kerti építmény; állat ól, állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; folyadék- és gáztároló; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.
- (4) Az övezetben kerítés csak vadvédelmi céllal létesíthető.

137. A mezőgazdasági övezetek általános előírásai

159. §

- (1) A mezőgazdasági területen elsősorban a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és



- árusítására szolgáló építmények helyezhetők el. Egyes esetekben azonban az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén lakóépület is építhető.
- (2) Ha a beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeperdő (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.
 - (3) Az Má-k és Má-f jelű övezetben a teleknek csak a kivett, szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágú része keríthető le, természetes anyag használatával.
 - (4) Az építményeken külső burkolatként csak természetes anyag alkalmazható. Az épületek földszinti padlószintje az eredeti terepszinthez képest 50 cm-nél nagyobb magasságban nem alakítható ki.

**138. Az Má-k jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezet
(beépítést meg nem engedő általános mezőgazdasági területek)**

160. §

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	-
A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	0
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	0
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	-
Legnagyobb épületmagasság (m)	0,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	-
Az előkert legkisebb mérete (m)	-
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	-
A hátsókerter legkisebb mérete (m)	-

- (2) Az övezet telkei nem építhetők be.
- (3) Az SZT-n jelölt helyen fasort kell telepíteni.

**139. Az Má-f jelű farmgazdasági általános mezőgazdasági övezet
(farmgazdálkodást, agrárturizmust szolgáló építmények elhelyezését megengedő terület)**

161. §

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A legkisebb beépíthető (birtoktest részét nem képező) önálló telek területe csak gazdasági épület elhelyezésének lehetőségével (m ²)	10.000
A legkisebb beépíthető (birtoktest részét nem képező) önálló telek területe lakó- és gazdasági épület elhelyezésének lehetőségével (m ²)	30.000
Birtoktest részét nem képező, önálló telek beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	3
Birtoktest részét nem képező, önálló telek beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	3
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	-
Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	-
Az előkert legkisebb mérete (m)	10,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	4,0
A hátsókerter legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
A legkisebb kialakítható birtoktest összterülete (m ²)	100.000
A birtoktest telkeinek összterülete alapján alkalmazható beépíthetőség (%)	1,0
A legkisebb kialakítható és beépíthető birtokközpont területe (m ²)	10.000
A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	15,0
A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	15,0

- (2) Az övezetben elsősorban a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és az agrárturizmus az ehhez kapcsolódó vendéglátás építményei helyezhetők el továbbá lakó



rendeltetés is létesíthető. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további egy szolgálati lakás létesíthető.

162. §

- (1) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.
- (2) Birtoktest (és birtokközpont) részét nem képező telken, ha területe legalább 10.000 m², az alkalmazható beépítés 3%.
- (3) Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközponthoz tartozó birtoktest legalább 80%-a a település közigazgatási területén található. A birtokközpontban összesen legfeljebb a tulajdonos számára két lakás, ezen felül legfeljebb további egy szolgálati lakás létesíthető.
- (4) A birtokközpont kialakítása településképi véleményezéshez kötött.
- (5) A birtoktest birtokközponton kívül eső telkeire építési tilalmat, vagy korlátozást kell bejegyezni. A birtokközpont, és a birtoktest területén vizsgálni kell, hogy a birtoktest telkei a birtokközponttól 20 km-nél távolabb nem lehetnek.

163. §

- (1) Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
 - a) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
 - b) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre nem adható önállóan építési és használatbavételi engedély.
 - c) a lakó rendeltetés tartalmazó épület földszinti bruttó alapterülete nem haladja meg a 180 m²-t.
- (2) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 25-45 fok között választható meg.
- (3) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állatól, állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.
- (4) Az 100.000 m²-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein, vagy a 30.000 m²-nél kisebb területű önálló telken, a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem megengedhető.
- (5) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények engedélyezéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a közegészségügyi és a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.

140. Az Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezet (kertgazdasági területek)

164. §

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	1.500
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	3
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	3
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	-
Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	-
Az előkert legkisebb mérete (m)	10,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	4,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

- (2) Az övezetben elsősorban a kertes mezőgazdasági műveléshez, valamint a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el. A



- jogszabályokban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető. A lakóépületben legfeljebb egy lakás létesíthető.
- (3) Az állattartásra vonatkozó előírások betartásával állattartó építmény is elhelyezhető.
 - (4) A beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete nem haladja meg a 300 m²-t.
 - (5) Új kialakítású telek legkisebb szélessége 18,0 m.
 - (6) Az övezetben az adott telekkel határos között tengelyétől számított 15 m távolságon belül nem helyezhető el épület.

165. §

- (1) A telkek utcai telekhatárán az általános szabályok betartásával csak lábazat nélküli kerítés létesíthető.
- (2) Épület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 25-45 fok között választható meg.
- (3) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladékartály-tároló; kerti építmény; húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; zászlótartó oszlop el.
- (4) A 1.500 m²-nél kisebb területű telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem lehetséges.

141. Az Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezet (kertgazdasági területek)

166. §

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	720
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	3
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	3
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	-
Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	-
Az előkert legkisebb mérete (m)	5,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	4,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

- (2) Az övezetben csak a mezőgazdasági termelés, valamint a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) Az állattartásra vonatkozó előírások betartásával állattartó építmény is elhelyezhető.
- (4) Az övezetben csak magastetős kialakítású építmény helyezhető el. A tető tetőhajlásszöge 35 és 45 fok között választható meg.
- (5) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladékartály-tároló; kerti építmény; húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop el.
- (6) A 720 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem lehetséges.

142. A V-1 jelű vízgazdálkodási övezet

167. §

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	-
A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	0
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	0



Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	-
Legnagyobb épületmagasság (m)	0,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	-
Az előkert legkisebb mérete (m)	-
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	-
A hátsókert legkisebb mérete (m)	-

- (2) Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő építmények helyezhetők el.
- (3) A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.
- (4) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.
- (5) A Hosszúréti-patak Depo melletti szakaszán a patak területének igénybevételét valamint az úttal, híddal történő keresztezést csak az illetékes környezetvédelmi, természetvédelmi, vízügyi szakhatóságok és a tulajdonos (kezelő) hozzájárulásával szabad megvalósítani. A patak a meglévőkhöz kívül legfeljebb három helyen keresztezhető. A patak lefedése tilos.

143. A V-2 jelű vízgazdálkodási övezet

168. §

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	1
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	0
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,02
Legnagyobb épületmagasság (m)	6,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	-
Az előkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint

- (2) A tó partjától, és a műtárgyaktól mért 10 m-es sávot a vízfelületek karbantartásának céljára szabadon kell hagyni.
- (3) Magánút az övezet területén az általános szabályok betartásával szabadon létesíthető.
- (4) Az övezetben a tó elsődleges záportározási vízgazdálkodási funkciójának megfelelő építmények, továbbá a víztározó másodlagos rekreációs funkcióját kiegészítő egyéb kiszolgáló funkcióként:
 - a) kreatív központ;
 - b) szállás;
 - c) vendéglátó, kulturális, közösségi szórakoztató és
 - d) sportrendeltetés is elhelyezhető. Az övezetben lakás nem helyezhető el.
- (5) Az övezetben úszóművet csak tervtanácsi vélemény alapján lehet elhelyezni.
- (6) Az övezetben épületet, úszó- és állóművet elhelyezni csak úgy lehet, hogy az úszó- és állóművek vízfelszíntől mért legmagasabb pontjának magassága nem lehet nagyobb 6,0 m-nél.

169. §

- (1) Az övezetben a kreatív központ, és szállás funkciójú épületeket, úszóműveket csak az SZT-n „úszóházak” felirattal jelölt partszakasznál lehet elhelyezni, a parttól számított 30 méteres sávban.
- (2) Az övezetben sportklubház, vagy vendéglátó funkciójú épületeket kizárólag állóműves, felépítménnyel rendelkező építményként lehet elhelyezni, és csak az SZT-n „vendéglátás, klubház” felirattal jelölt partszakasznál, a parttól számított 30 méteres sávban.
- (3) Az övezetben elhelyezhető kreatív központ, és szállás rendeltetésű épületek, felépítményes úszó- és állóművek alapterülete egyenként nem lehet kisebb 50 m²-nél és nem lehet nagyobb 100 m²-nél. Ezen úszó- és állóművek egységes megjelenéssel, természetes anyagok használatával, legfeljebb kétszintes és lapostetős kialakítással készülhetnek.
- (4) Az övezetben elhelyezhető épületek, felépítményes úszó- és állóművek összes rendeltetési darabszáma:



- a) kreatív központ, és szállás rendeltetés esetén legfeljebb 55 db;
b) vendéglátó, kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés esetén legfeljebb 6 db;
c) sport rendeltetés esetén legfeljebb 1 db.
- (5) Az övezetben épülettel nem rendelkező műtárgyként víziállás (állómű, stég, kikötő) csak legfeljebb 50 m² alapterülettel építhető. E szabály nem vonatkozik a biatorbágyi határ mellett létesítendő gyalogút elemeire és a szükséges hidak, továbbá az úszó és állóműveket a vízfelület fölött összekötő közlekedési célú felületek kialakítására. Horgászati célú víziállás bejáró nélkül számított alapterülete nem haladhatja meg a 20 m²-t. Horgászati célú víziállás csak az SZT-n jelölt szakaszon helyezhető el úgy, hogy két szomszédos víziállás között legalább 10 méter térköz maradjon. Az övezetben legfeljebb öt darab kizárólag hajókikötésre szolgáló kikötő létesíthető.
- (6) A felépítménnyel rendelkező álló és úszóművek összes alapterülete nem haladhatja meg az övezet területének 1%-át.
- (7) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

144. A Tk jelű természetközeli terület övezete

170. §

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	-
A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	0
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	0
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	-
Legnagyobb épületmagasság (m)	0,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	-
Az előkert legkisebb mérete (m)	-
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	-
A hátsókert legkisebb mérete (m)	-

- (2) Az övezet telkei nem építhetők be.

145. A beépítésre nem szánt különleges területek építési övezeteinek általános előírásai

171. §

- (1) Az azonos övezeti besorolású kialakult nagyságú telkek egyesíthetők, de megosztásuk csak az övezeti szabályok betartásával lehetséges.
- (2) A beépítésre nem szánt különleges területek övezeteiben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; komposztáló; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

146. A KbT-1 jelű különleges - beépítésre nem szánt - övezet

172. §

- (1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	30.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	5
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	5
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,1
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30*



Az előkert legkisebb mérete (m)	10,0
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	10,0
A hátsókert legkisebb mérete (m)	10,0

*Későbbi HÉSZ módosításnál ennek az értéknek a megváltoztatása a településszerkezeti tervben a biológiai aktivitási érték megváltoztatásának szükségességével együtt jár!

- (2) Az övezetben csak temető és az azt kiszolgáló egyéb rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el. A törökbálinti temetőben hamvasztó rendeltetést tartalmazó épület nem helyezhető el.
- (3) Az övezetben csak kertépítészeti kiviteli terv alapján végezhető bármely építési munka.
- (4) Hamvasztó épület és a hozzátartozó kémény legmagasabb pontjának magassága nem haladhatja meg a rendezett terepszint + 9,0 m-t.
- (5) Hagyományos (koporsós) temetkezésre csak az SZT-n ilyen célra kijelölt területet lehet igénybe venni.
- (6) A temető védőtávolságán belül az övezethatártól a temető irányába mért 10 m-es távolság SZT-n jelölt részét telken belüli többszintes növényállományú védő zöldsávként kell kialakítani. A védőtávolságán belül az övezethatártól a temető irányába mért 10 m-es és 30 m-es távolságok közötti részen urnás temetkezési helyek kialakíthatók. Az urnás temetkezésre igénybe vehető ezen telekrészek kialakításánál legalább 60%-os növényzettel való fedettséget kell biztosítani.
- (7) A temető körül, a telekhatárokon, vagy telken belül tömör kerítés is létesíthető.

147. A KbZp-1 jelű különleges - beépítésre nem szánt - zöldfelületi és parki övezet

173. §

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	1.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	2
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	2
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,02
Legnagyobb épületmagasság (m)	3,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	-
Az előkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
Az oldalkert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
A hátsókert legkisebb mérete (m)	OTÉK szerint
Legkisebb növényzettel való fedettség (%)	75

- (2) Az övezetben a rekreációt, pihenést és sport célokat szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.), a park funkcióhoz kapcsolódó vendéglátó, kulturális, ismeretterjesztő és sport célú (pl. kajak-kenu utánpótlás) épület, valamint a terület rendeltetészerű használathoz szükséges épület helyezhető el.
- (3) Az övezetben egy épület bruttó alapterülete legfeljebb 160 m² lehet.
- (4) Az épületek elhelyezésénél a tó partételtől, és a műtárgyaktól legalább 10 m, az egyéb övezethatároktól legalább 3,5 m távolságot kell tartani.
- (5) Az övezetben kerítést csak abban az esetben lehet építeni, ha a kerítés valamely épület üzemeltetésével kapcsolatban vagyonzédelmi céllal szükséges.

III. RÉSZ: ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

174. §

- (1) A Szabadház-hegy területén az épület elhelyezés feltételei a következők:
 - a) A belterületbe vonás földhivatali átvezetésének megtörténte.
 - b) Szabályozási terlvon rögíztett telekkialakítások közút céljára történő lejegyzése, a kerítés áthelyezése.
 - c) A szennyvíztisztító 500 m-es védőtávolságának 150 m-re csökkentése.
- (2) Az Anna-hegyi pihenő melletti területen a beépítés feltételei:
 - a) telekrendezés: művelési ágból való kivonás, belterületbe vonás, telekalakítás
 - b) közművesítés, úthálózat kialakítása és annak megépítése



- c) az adott területegység (ütem) területén az autótú melletti teleksáv teljes hosszában a 20 m-es háromszintű növényzet telepítési kötelezettség megvalósítása. (védősáv telepítési kötelezettség)
- (3) Erdőterületek igénybevétele csak az illetékes erdészeti hatóság által meghatározott csereerdősítés megvalósulása után szabad megkezdeni.
- (4) A Napliget területén, a terület egészének beépítési előfeltétele a Veréb utca - 0152/99 hrsz.-ú telek (tervezett közterület) közötti gyűjtőtú kapcsolat kiépítése

175. §

- (1) Ez a rendelet és a hozzátartozó SZT a kihirdetéstől számított 30. napon lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti:
- a 18/2001. (IX.18.) és a 19/2001. (IX. 18.) Ö. és az azt módosító 27/2002. (IX.20.) Ö.;
 - a 23/2001.(X.31.) Ö. és az azt módosító 7/2002. (II. 25.) Ö.;
 - a 28/2002.(IX.20.) Ö.;
 - a 29/2002.(IX.20.) Ö.;
 - a 9/2003.(IV.30.) Ö.;
 - a 10/2003.(IV.30.) Ö.;
 - a 21/2005.(IX.23.) Ö.;
 - a 28/2005.(XI.18.);
 - a 36/2005.(XII.09.) Ö.;
 - a 8/2006.(III.15.) Ö.;
 - a 22/2006.(VII.01.) Ö.;
 - a 26/2006.(VIII.28.) Ö.;
 - a 29/2006.(IX.29.) Ö.;
 - az 5/2007.(III.1.) Ö.;
 - a 11/2007.(IV.27.) Ö. és az azt módosító 15/2007.(V.25.) Ö.;
 - a 33/2007.(XII.3.) Ö.;
 - a 28/2009. (VI.12.) Ö.;
 - a 29/2009. (VI.12.) Ö.;
 - a 32/2009. (VI.29.) Ö.;
 - a 33/2009. (VI.29.) Ö.;
 - a 43/2009. (IX.30.) Ö.;
 - a 49/2009. (XI.25.) Ö.;
 - a 11/2010. (V.5.) Ö.;
 - a 13/2010. (V.28.) Ö.;
 - a 17/2010. (VI.25.) Ö.;
 - a 28 /2011 (IX.30.) Ö.;
 - a 24/2012. (V.25.) Ö.;
 - a 18/2013. (III. 25.) Ö.;
 - a 19/2013. (IV. 22.) Ö. és
 - a 24/2014. (VI. 30.) Ö. számú rendeletek hatályukat veszti.
- (3) Hatályát veszti:
- a 24/1999. (XI. 18.) Ö. és a 15/1996. (VII. 09.) Ö. módosított 20/1995. (VII. 27.) Ö. rendelet - Tükörhegy II. Részletes Rendezési Tervének módosításáról
 - a 16/1997. (IX. 26.) Ö. módosított 14/1994. (VIII. 22.) Ö. a Törökbálinti Vállalkozói Terület bővítésének RRT elfogadásáról,
- (4) Ennek a rendeletnek az előírásait a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Kelt: Törökbálint, 2015.

Elek Sándor
polgármester

Kailinger Ildikó
jegyző

Záradék: A rendelet a Törökbálint Város Önkormányzati Hivatal hirdetőabláján 2015.
.....-én kihirdetésre került.

Kailinger Ildikó
jegyző



MELLÉKLETEK

R1. melléklet a .../... (...) önkormányzati rendelethez

Szabályozási tervlap

Az SZT jelű m=1:4.000 méretarányú szabályozási tervlap:	
a tervlap száma	a tervlap HÉSZ mellékleti szelvény száma
SZT-1	1.2.1.
SZT-2	1.2.2.
SZT-3	1.2.3.



SZ1. melléklet a .../... (...) önkormányzati rendelethez

Fogalom-meghatározások

1. Építési munka:	terület építmény elhelyezésére, vagy egyéb építési célra történő felhasználása; telekalakítás végrehajtása; építmény építése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, elmozdítása vagy lebontása; építmény rendeltetésének megváltoztatása.
2. Főépület:	az övezeti előírások megtartásával épített, a területfelhasználási egység jellegének megfelelő, a HÉSZ-ben meghatározott épület.
3. Melléképület:	a telek és a telken álló főépület (főépületek) rendeltetészerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület.
4. Mély fekvésű területek:	azok a lefolyás nélküli területek, amelyekről a felszíni víz természetes módon vagy ember által átalakított terepviszonyok következtében nem juthat el a befogadóba.
5. Telek legkisebb mélysége:	általános esetben a teleknek a feltárást biztosító közúttal, vagy magánúttal közös (utcafronti) telekhatára és a hátsó telekhatár közti legkisebb távolság, saroktelek esetén a két utcafronti hossz közül a nagyobb érték.
6. Telek legkisebb szélessége:	általános esetben a telek oldalsó telekhatárai közötti legkisebb távolság, saroktelek esetén a két utcafronti hossz közül a kisebb érték.
7. Terepszint alatti beépítettség mértéke:	A terepszint alatti építmények által műszakilag igénybevett terület bruttó nagyságának és a telek sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya.
8. Egyedi szennyvíz-tisztító kisberendezés	Olyan kisberendezések (műtárgyak), amelyek a települési szennyvizek (települési szennyvíz alatt érts házi szennyvizet) nem közműves elvezetésére-tisztítására és elhelyezésére szolgálnak, teljes értékű biológiai tisztítási folyamattal. A közműves szennyvízelvezetéssel és -tisztítással egyenértékű környezetvédelmi megoldást biztosítanak. A bennük végbemenő teljes tisztítási folyamat minden egyes fázisa nyomon követhető, a tisztított víz akár élővízbe vezethető, akár egyéb felszíni, vagy felszín alatti elhelyezésű lehet. Felszín alatt egy szikkasztóárokban gyökértéri öntözésre hasznosítható. Alkalmazásuk esetén nincs szükség hatalmas szikkasztó-szűrő területekre, és az egyszeri beruházás után minimális fenntartási költségekkel üzemeltethetők. (Az utóbbi időkben a VIZIG előírja, hogy csak ott létesíthető, ahol felszín feletti élővízbe való elvezetése biztosítható az ellenőrizhetőség miatt.)
9. Épület legmagasabb pontja	Az épület azon része - az épületen elhelyezett antennákat, kéményt és egyéb tetőszerelvényeket figyelmen kívül hagyva -, melynek a tengerszint feletti abszolút magassága a legnagyobb az adott épületen.
10. Hézagosan zárt sorú beépítés	A zárt sorú és az oldalhatáron álló beépítési mód között átmenetet képező olyan beépítési mód, ahol az építési hely azonos a zárt sorú beépítési módú építési hellyel, ugyanakkor az egymással szemben álló oldalhomlokzatok kialakítása jellemzően, de nem mindig tűzfalás és amely jellemzően az utcavonallal párhuzamos gerincvonallal kialakított utcafronti tetőidomú épületekből áll.



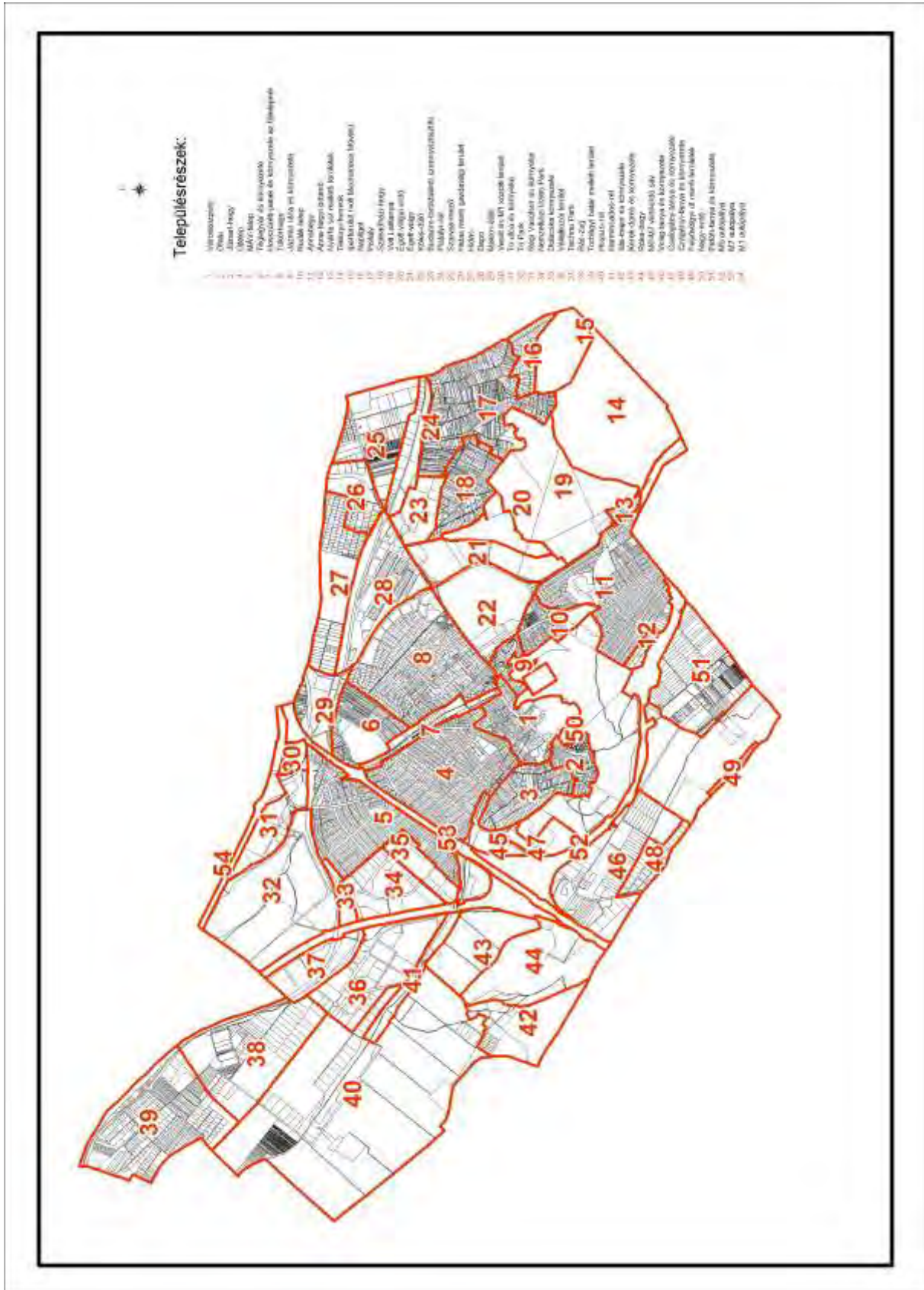
SZ2. melléklet a .../... (...) önkormányzati rendelethez

Településrészek felsorolása

Településrész	
azonosítója	neve
1.	Városközpont
2.	Ófalu
3.	József-hegy
4.	Újtelep
5.	MÁV-telep
6.	Téglagyár és környezete
7.	Hosszúréti-patak és környezete az Újtelepnél
8.	Tükörhegy
9.	Jázmin utca és környezete
10.	Rudák-telep
11.	Annahegy
12.	Anna-hegyi pihenő
13.	Nyárfa sor melletti területek
14.	Tétényi-fennsík
15.	Iparterület (volt Mechanikai Művek)
16.	Napliget
17.	Pistály
18.	Szabadházi-hegy
19.	Volt Laktanya
20.	Égett-völgyi erdő
21.	Égett-völgy
22.	Köles-dűlő
23.	Budaörs-törökbálinti szennyvíztisztító
24.	Pistályi-rét
25.	Szarvas-mező
26.	Hidas menti gazdasági terület
27.	Hidas
28.	Depo
29.	Malom-dűlő
30.	Vasút és M1 közötti terület
31.	Tó utca és környéke
32.	Tó Park
33.	Régi Vasútsor és környéke
34.	Nemzetközi Üzleti Park
35.	Dulácska környezete
36.	Vállalkozói terület
37.	Techno Park
38.	Rác-zug
39.	Torbágyi határ melletti terület
40.	Hosszú-rét



41.	Harmincados-rét
42.	Ida-major és környezete
43.	Kerek-domb és környezete
44.	Róka-hegy
45.	M0-M7 védőerdő sáv
46.	Virág-tanya és környezete
47.	Csalogány-tanya és környezete
48.	Czégényi-tanya és környezete
49.	Felsővölgyi út menti területek
50.	Nagy-erdő
51.	Petőfi-tanya és környezete
52.	M0 autópálya
53.	M7 autópálya
54.	M1 autópálya



**FÜGGELÉKEK****1. függelék a .../... (...) önkormányzati rendelethez****A HÉSZ-hez kapcsolódó egyéb hatályos önkormányzati rendeletek listája.**

Rendeletszám:	Témakör:
26/2003.(VI.27.)	a parkoló építés pénzbeli megváltásáról, parkolóalap- képzésről és felhasználásról
20/2004.(IV.16.)	a helyi környezet védelméről, a közterületek és ingatlanok rendjéről, valamint a település tisztaságáról
28/2004.(VI.14.)	az utépítési és közművesítési hozzájárulásról
13/2007.(V.29.)	a művészeti alkotások közterületen történő elhelyezésének szabályairól
36/2008.(X.14.)	az épített környezet helyi védelméről
24/2009.(IV.24.)	a zajvédelem helyi szabályozásáról
46/2009.(XI.9.)	a közterületi magánfejlesztések szabályozásáról
18/2011.(V.20.)	a helyi hulladékgazdálkodási tervről
27/2012.(VI.25.)	a közigazgatási területéhez tartozó erdőterület védetté nyilvánításáról
5/2013.(II.25.)	a közterületek használatáról
8/2013.(II.25.)	a reklámhordozókról
9/2013.(II.25.)	a településképi bejelentési eljárásról
10/2013.(II.25.)	a településképi véleményezési eljárásról
11/2013.(II.25.)	a helyi építészeti-műszaki tervtanács létrehozásáról, működési feltételeiről és eljárási szabályainak megállapításáról
28/2013.(VI.10.)	a zöldterületek és zöldfelületek megóvásáról, használatáról, fejlesztéséről és a fák védelméről
36/2013.(IX.23.)	a településképi kötelezési eljárásról
33/2013.(IX.23.)	a közösségi együttélés alapvető szabályairól és ezek elmulasztásának jogkövetkezményeiről

2. függelék a .../... (...) önkormányzati rendelethez**Az országos műemléki védelem alatt álló építmények jegyzéke.**

1. Törökbálint igazgatási területén az alábbi építmények állnak országos műemléki védelem alatt:

	Megnevezés	Cím	nyilvántartási hrsz.	valós hrsz.
a)	Walla-kilátó (Walla-kastély))		2189/3, 2189/4	2189/3, 2189/4
b)	Volt Walla József-villa,	Árpád u. 23.	2190	2190
c)	R.k. Mária-kápolna (Mária-Segítség kápolna)	Kápolna utca (volt Budaörsi út)	2217	2217
d)	Walla-sírbolt a régi temetőben	Temető köz (volt Karinth F. u.)	1151/1, 1151/2, 1151/3	1151/1, 1151/2, 1151/3
e)	volt jezsuita kolostor épülete, ma TBC-szanatórium	Munkácsy Mihály u. 68-70.	22	22
f)	R.k. templom	Pelsőczy F. u.	28	28

3. függelék a .../... (...) önkormányzati rendelethez**A helyi értékvédelem alatt álló építmények és településrészek jegyzéke.**

A hatályos 36/2008 (X.14.) rendelet szerint.



4. függelék a .../... (...) önkormányzati rendelethez

Régészeti lelőhelyek listája.

Lelőhely azonosító(k):	Lelőhely neve
MRT 1/1, KÖH 9962	Hosszú-rét
MRT 1/2, KÖH 9963	Hosszú-rét
MRT 34/5, KÖH 10001	Tyúk-berek
MRT 34/8, KÖH 10004	Hosszú-rét
10082	Kamaraerdő-dűlő
MRT 5/13, KÖH 10093	Kamaraerdő
MRT 36/1, KÖH 11911	Fekete-dűlő
MRT 36/2, KÖH 11912	Tükörhegy
MRT 36/3, KÖH 11913	Spitz -Äcker
MRT 36/4, KÖH 11914	Világos
MRT 36/5, KÖH 11915	Világos
MRT 36/6, KÖH 11916	Kukorica-dűlő
MRT 36/7, KÖH 11917	Dulácska
MRT 36/8, KÖH 11918	Dulácska
MRT 36/9, KÖH 11919	Dulácska
MRT 36/10, KÖH 11920	Stock-dűlő
MRT 36/11, KÖH 11921	Sóskút-dűlő
MRT 36/12, KÖH 11922	Sóskút-dűlő
MRT 36/13, KÖH 11923, 58239, 58242	Égett-völgy
MRT 36/14, KÖH 11924	Pistái
MRT 36/15, KÖH 11925	Pistái
MRT 36/16, KÖH 11926	Hidas
MRT 36/17, KÖH 11927	Hosszú-rétek
MRT 36/18, KÖH 11928	Nyár utca -Bartók Béla utca
MRT 36/19, KÖH 11929	Kukorica-dűlő
MRT 36/20, KÖH 11930	Pistáli-szántók
MRT 36/21, KÖH 11931	Spitz -Äcker
MRT 36/22, KÖH 11932	Fekete-dűlő
MRT 36/23, KÖH 11933	Kerek-hegy
11934	Római katolikus templom
MRT 36/25, KÖH 11935	Schwarze -Morast -Äcker
MRT 36/26, KÖH 11936	Belterület
MRT 36/27, KÖH 11937	Belterület
MRT 36/28, KÖH 11938	Pistáli-dűlő
MRT 36/29, KÖH 11939	Sziklai Sándor u. 22.
MRT 36/30, KÖH 11940	Újtelep
KÖH 33360	Állami Gazdaság
KÖH 33361	Anna-hegy
78659	Tükörhegy lakópark

A régészeti értékek védelmét a Kulturális Örökség Védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény biztosítja!

**5. függelék a .../... (...) önkormányzati rendelethez****A legfontosabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzéke.**

A következő felsorolás összefoglalóan tartalmazza a legfontosabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzékét, melyet az adott tájra jellemző társulásoknak, valamint a termőhelyi adottságoknak megfelelően kell alkalmazni.

tudományos (latin) elnevezés	magyar elnevezés
lombos fák	
Acer campestre	mezei juhar
Acer platanoides	korai juhar
Acer pseudoplatanus	hegyi juhar
Acer tataricum	tatár juhar, feketegyűrű juhar
Alnus glutinosa	enyves éger, mézgás éger
Alnus incana	hamvas éger
Betula pendula	közönséges nyír, bibircses nyír
Betula pubescens	szőrös nyír, pelyhes nyír
Carpinus betulus	közönséges gyertyán
Carpinus orientalis	keleti gyertyán
Castanea sativa	szelídgesztenye
Cerasus avium (Prunus avium)	vadcseresznye, madárcseresznye
Cerasus mahaleb (Prunus mahaleb)	sajmeggy
Fagus sylvatica	közönséges bükk
Fraxinus angustifolia ssp. pannonica	magyar kőris
Fraxinus excelsior	magas kőris
Fraxinus ornus	virágos kőris, mannakőris
Juglans regia	közönséges dió
Malus sylvestris	vadalma
Padus avium	zelnicemeggy, májusfa
Populus alba	fehér nyár
Populus canescens	szürke nyár
Populus nigra	fekete nyár
Populus tremula	rezgő nyár
Pyrus pyraster	vadkörte, vackor
Quercus cerris	csertölg, cserfa
Quercus farnetto (Q. frainetto, Q. conferta)	magyar tölgy
Quercus petraea (Q. sessiliflora)	kocsánytalan tölgy
Quercus pubescens	molyhos tölgy
Quercus robur (Q. pedunculata)	kocsányos tölgy
Salix alba	fehér fűz
Sorbus aria	lisztes berkenye
Sorbus aucuparia	madárberkenye
Sorbus dégenii	-
Sorbus domestica	házi berkenye
Sorbus pseudolatifolia	-
Sorbus rédlia	-
Sorbus semiincisa	budai berkenye
Sorbus torminalis	barkóca berkenye
Tilia cordata (T. parviflora)	kislevelű hárs
Tilia platyphyllos (T. grandifolia)	nagylevelű hárs
Tilia tomentosa (T. argentea)	ezüst hárs
Ulmus glabra (Ulmus montana, Ulmus scabra)	hegyi szil
Ulmus laevis	vénic szil
Ulmus minor (Ulmus campestris)	mezei szil
tűlevelű fajok (fenyők)	
Abies alba	jegenyefenyő
Juniperus communis	közönséges boróka, gyalogfenyő
Larix decidua	vörösfenyő



<i>Picea abies</i> (<i>Picea excelsa</i>)	lucfenyő
<i>Pinus sylvestris</i>	erdei fenyő
<i>Taxus baccata</i>	közönséges tiszafa
lombos cserjék	
<i>Alnus viridis</i>	havasi éger, zöld éger
<i>Amelanchier ovalis</i>	közönséges fanyarka
<i>Amygdalus nana</i> (<i>Prunus tenella</i>)	törpe mandula
<i>Artemisia alba</i>	sziklai üröm
<i>Berberis vulgaris</i>	közönséges borbolya, sóskafa
<i>Calluna vulgaris</i> (<i>Erica vulgaris</i>)	csarab
<i>Cerasus fruticosa</i> (<i>Prunus fruticosa</i>)	csepleszmegeggy
<i>Clematis vitalba</i>	erdei iszalag
<i>Colutea arborescens</i>	pukkanó dudafürt
<i>Cornus mas</i>	húsos som
<i>Cornus sanguinea</i>	veresgyűrű som
<i>Coronilla emerus</i>	-
<i>Corylus avellana</i>	közönséges mogyoró
<i>Cotinus coggygria</i>	cserszömörce
<i>Cotoneaster integerrimus</i> (<i>C. vulgaris</i>)	szirti madárbirs
<i>Cotoneaster nigrum</i> (<i>C. melanocarpa</i>)	fekete madárbirs
<i>Cotoneaster nebrodensis</i> (<i>C. tomentosa</i> , <i>C. orientalis</i>)	nagylevelű madárbirs, gyapjas madárbirs
<i>Crataegus laevigata</i> (<i>C. oxyacantha</i>)	kétfibés galagonya
<i>Crataegus monogyna</i>	egyfibés galagonya
<i>Crataegus nigra</i>	fekete galagonya
<i>Crataegus pentagyna</i>	ötfibés galagonya
<i>Cytisus austriacus</i>	buglyos zanót
<i>Cytisus hirsutus</i>	borzas zanót
<i>Cytisus nigricans</i>	fürtös zanót
<i>Cytisus decumbens</i> (<i>C. procumbens</i>)	-
<i>Cytisus supinus</i> (<i>C. capitalus</i>)	gombos zanót
<i>Daphne cneorum</i>	henyeboroszlán
<i>Daphne laureola</i>	babérboroszlán
<i>Daphne mezereum</i>	farkasboroszlán
<i>Erica carnea</i>	alpesi erika
<i>Euonymus europaeus</i>	csíkos kecskerágó
<i>Euonymus verrucosus</i>	bibirces kecskerágó
<i>Frangula alnus</i> (<i>Rhamnus frangula</i>)	kutyabenge
<i>Genista tinctoria</i>	festő rekettye
<i>Hedera helix</i>	közönséges borostyán
<i>Helianthemum nummularium</i>	napvirág
<i>Hippophae rhamnoides</i>	homoktövis
<i>Laburnum anagyroides</i>	közönséges sárgaakác, aranyeső
<i>Ligustrum vulgare</i>	közönséges fagyal
<i>Lonicera caprifolium</i>	jerikói lonc
<i>Lonicera xylosteum</i>	ükörke lonc, ükörke
<i>Prunus spinosa</i>	kökény
<i>Rhamnus catharticus</i>	varjútövis (benge)
<i>Ribes alpinum</i>	havasi ribiszke
<i>Ribes uva-crispa</i>	-
<i>Rosa canina</i>	gyepúrózsa
<i>Salix caprea</i>	kecskefűz
<i>Salix cinerea</i>	rekettyefűz, hamvas fűz
<i>Salix eleagnos</i>	ciglefűz, parti fűz
<i>Salix fragilis</i>	törékeny fűz csőrege fűz
<i>Salix pentandra</i>	babérfűz
<i>Salix purpurea</i>	csigolyafűz
<i>Salix rosmarinifolia</i>	serevényfűz
<i>Salix triandra</i>	mandulalevelű fűz
<i>Salix viminalis</i>	kosárkötő fűz



Sambucus nigra	fekete bodza
Sambucus racemosa	fürtös bodza
Sarothamnus scoparius (Cytisus scoparius)	seprózanót
Spiraea media	szirti gyöngyvessző
Spiraea salicifolia	fűzlevelű gyöngyvessző
Staphylea pinnata	mogyorós hólyagfa
Viburnum lantana	ostorménfa
Viburnum opulus	kányabangita
Vitis sylvestris	ligeti szőlő

6. függelék a .../... (...) önkormányzati rendelethez

Összefoglaló övezeti paramétertáblák

A beépítésre szánt területek építési övezeteinek főbb paramétereit

Övezeti jel	Beépítési mód*	A kialakítható építési telek legkisebb területe	A beépítésnél alkalmazható							Megengedett legnagyobb épületmagasság
			legnagyobb			legkisebb				
			beépítettség terepszint felett	beépítettség terepszint alatt	szintterületi mutató (épület/telek)	zöldfelületi arány	előkert	oldal-kert	hátsó-kert	
			(m ²)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)	(m)	
Lk-1	Sz	1.500	35	35	1,2	30	6,0	OTÉK	OTÉK	9,0
Lk-2	Z	350	50	50	1,0	40	3,0	OTÉK	OTÉK	6,0
Lke-1	O	700	30	30	0,5	50	U _i	U _i	OTÉK	5,0
Lke-2	Z	700	30	30	0,5	50	0,0	OTÉK	OTÉK	5,0
Lke-3	Sz	900	30	30	0,6	50	5,0	3,0	OTÉK	6,0
Lke-4	O	700	30	30	0,5	50	U _i	OTÉK	OTÉK	5,0
Lke-5	Sz	900	25	30	0,5	50	5,0	3,0	OTÉK	5,0
Lke-6	lkr	550	25	25	0,5	50	5,0	OTÉK	OTÉK	5,0
Lke-7	Z	200	30	30	0,6	50	U _i	OTÉK	OTÉK	5,0
Lke-8	Cs	180	30	30	0,6	50	U _i	OTÉK	OTÉK	5,5
Lke-9	Sz	1.200	20	20	0,5	70	7,0	3,0	OTÉK	5,0
Lke-10	Sz	1.800	15	10	0,2	70	5,0	3,0	6,0	4,5
Lke-11	Sz	4.000	10	10	0,2	70	5,0	3,0	6,0	4,5
Lke-12	Sz	5.000	15	15	0,4	60	5,0	3,0	10,0	5,0
Lke-13	Z	350	30	40	0,6	50	U _i	OTÉK	OTÉK	5,0
Lke-14	Sz	350	25	25	0,4	50	U _i	U _i	OTÉK	5,0
Lke-15	Sz	1.200	25	25	0,4	50	5,0	3,0	OTÉK	5,0
Lke-16	Sz	6.000	25	25	0,4	50	5,0	3,0	OTÉK	5,0
Lke-17	Sz	2.000	30	30	0,5	40	U _i	U _i	OTÉK	5,0
Lke-18	Sz	1200	30	30	0,6	50	7,0	OTÉK	OTÉK	5,5
Lf-1	O	5.000	30	30	0,4	40	5,0	4,0	OTÉK	5,0
Vt-1	Z	700	30	30	1,3	30	0,0	OTÉK	OTÉK	7,5
Vt-2	Z	5.000	30	30	1,3	30	U _i	OTÉK	OTÉK	8,5
Vt-3	Z	500	50	50	1,3	30	U _i	OTÉK	OTÉK	6,0
Vt-4	Sz	1.000	35	35	1,3	40	5,0	5,0	OTÉK	6,0
Vt-5	Cs	100	80	80	1,3	10	OTÉK	OTÉK	OTÉK	6,0
Vt-6	Sz	1.800	50	50	1,3	10	5,0	6,0	OTÉK	6,0
Vt-7	Sz	2.000	35	35	0,5	30	5,0	3,0	OTÉK	6,0
Vt-8	Sz	700	25	25	1,3	50	5,0	3,0	OTÉK	5,5
Vt-9	Sz	800	35	35	0,5	30	OTÉK	3,0	OTÉK	6,0
Vt-10	Sz	2.000	30	35	1,0	30	Év	Év	Év	6,5
Vt-11	Sz	2.000	35	35	1,3	30	10,0	5,0	10,0	10,0
Vt-12	Sz	500	35	35	1,0	25	OTÉK	OTÉK	OTÉK	5,0
Vt-13	Sz	2.500	30	30	1,3	35	7,0	4,0	OTÉK	7,5
Vt-14	Sz	2.500	35	35	1,3	30	10,0	5,0	OTÉK	9,0
Vi-1	Z	4.000	30	30	1,3	40	OTÉK	OTÉK	OTÉK	12,0
Vi-2	Sz	3.000	15	15	0,3	40	OTÉK	OTÉK	OTÉK	20,0
Vi-3	Sz	1.000	35	35	1,3	35	0,0	4,0	OTÉK	6,0
Vi-4	Sz	5.000	30	30	1,3	50	5,0	OTÉK	OTÉK	6,5
Vi-5	Sz	2.500	35	35	1,3	30	OTÉK	OTÉK	OTÉK	9,0



Vi-6	SZ	10.000	30	30	1,0	40	15,0	6,5	6,5	13,0
Vi-7	Sz	5.000	35	35	1,0	40	5,0	6,0	6,0	11,0
Gksz-1	Sz	2.000	60	60	1,0	20	10,0	10,0	15,0	15,0
Gksz-2	Sz	3.000	35	35	1,0	20	10,0	7,0	13,0	13,0
Gksz-3	Sz	1.500	35	35	1,0	40	5,0	6,0	OTÉK	12,0
Gksz-4	Sz	5.000	40	40	1,0	20	10,0	6,5	OTÉK	13,0
Gksz-5	Sz	5.000	35	35	1,0	30	10,0	6,0	12,0	12,0
Gksz-6	Sz	5.000	30	30	1,0	40	10,0	7,5	13,0	13,0
Gksz-7	Sz	5.000	20	90	0,8	40	5,0	5,0	OTÉK	7,5
Gksz-8	SZ	10.000	30	30	1,0	40	15,0	6,5	6,5	13,0
Gksz-9	Sz	5.000	40	40	1,0	30	10,0	7,5	15,0	13,0
Gksz-10	Sz	2.500	20	30	0,5	40	OTÉK	OTÉK	OTÉK	7,5
Gksz-11	Sz	2.500	35	35	1,0	25	10,0	6,5	13,0	13,0
Gksz-12	Sz	2.500	35	35	1,0	25	10,0	5,0	10,0	8,0
Gksz-13	Sz	5.000	35	35	1,0	25	5,0	7,5	OTÉK	13,0
Gksz-14	Sz	2.500	30	30	1,0	25	10,0	7,5	15,0	13,0
Gksz-15	Sz	1.000	30	30	1,0	20	10,0	4,0	10,0	5,0
Gksz-16	Sz	8.000	35	35	1,0	30	10,0	5,0	10,0	10,0
Gksz-17	Sz	1.000	35	45	1,0	30	-	-	-	10,0
Gksz-18	Sz	5.000	35	35	1,0	30	10,0	5,0	10,0	10,0
Gksz-19	Sz	5.000	35	35	1,0	25	5,0	6,0	6,0	12,0
Gip-1	Sz	75.000	15	0	0,15	25	OTÉK	OTÉK	OTÉK	11,0
Gip-2	O	1.500	50	50	0,8	25	OTÉK	OTÉK	OTÉK	15,0
Gip-3	Sz	1.500	45	45	1,6	25	5,0	6,0	6,0	12,0
Gip-4	Sz	400	50	50	0,8	25	OTÉK	OTÉK	OTÉK	11,0
Gip-5	Sz	5.000	30	30	0,8	40	OTÉK	OTÉK	OTÉK	11,0
Gip-6	Sz	10.000	40	50	0,8	25	15,0	15,0	15,0	11,0
Gip-7	Sz	2.500	40	40	0,6	25	10,0	15,0	15,0	11,0
Gip-8	Sz	10.000	20	20	0,4	40	10,0	15,0	15,0	8,0
Üü-1	Sz	15.000	15	15	0,2	40	5,0	3,0	6,0	6,0
Üh-1	Sz	650	10	10	0,2	60	5,0	3,0	OTÉK	4,5
Üh-2	O	1.000	10	10	0,2	60	5,0	OTÉK	OTÉK	4,5
Üh-3	O	1.500	10	15	0,2	60	5,0	4,0	OTÉK	4,5
Üh-4	Sz	1.500	10	10	0,2	60	5,0	3,0	6,0	4,5
KSp-1	Sz	50.000	10	10	0,25	60	OTÉK	OTÉK	OTÉK	5,0
KSp-2	Sz	2.000	20	20	0,5	40	5,0	3,0	OTÉK	6,0
KSr-1	Sz	10.000	15	15	0,6	60	10,0	3,75	7,5	7,5
KSr-2	Sz	10.000	30	35	0,6	40	10,0	15,0	15,0	12,0
KJz-1	Sz	5.000	35	35	1,0	40	5,0	6,0	6,0	9,0
KJz-2	Sz	2.500	30	30	0,6	40	10,0	7,5	11,0	11,0
KJz-3	Sz	15.000	30	50	0,5	40	10,0	15,0	15,0	11,0
KJz-4	Sz	35.000	30	50	0,5	40	10,0	15,0	15,0	20,0
KVp-1	Sz	5.000	10	10	0,25	40	10,0	10,0	10,0	5,0
KPp-1	Z	50	40	60	1,0	40	0,0	OTÉK	OTÉK	4,0
KOKt-1	Sz	60.000	35	35	2,0	40	10,0	15,0	15,0	12,0
KEü-1	Sz	110.000	15	15	0,7	50	OTÉK	OTÉK	OTÉK	9,0
KB-1	Sz	100.000	10	10	0,2	40	5,0	3,0	OTÉK	4,5

Magyarázat:

* Sz = szabadon álló; O = oldalhatáron álló; lkr = ikres; Z = zárt sorú; Cs = csoportos

OTÉK = OTÉK szabályai szerint megállapított érték

Ui = Az utcaképhez igazodva meghatározott érték

Év = építési vonal jelöli



A beépítésre nem szánt területek övezeteinek főbb paraméterei

Övezeti jel	Beépítési mód*	A legkisebb beépíthető telek területe	A beépítésnél alkalmazható							Megengedett legnagyobb épületmagasság
			legnagyobb			legkisebb				
			beépítettség terepszint felett	beépítettség terepszint alatt	szintterületi mutató (épület/telek)	növényzettel való fedettség	előkert	oldal-kert	hátsó-kert	
(m ²)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)	(m)	(m)			
KÖu-1	Sz	-	5	0	0,15	-	OTÉK	OTÉK	OTÉK	8,5
KÖm-1	Sz	-	5	0	0,05	-	OTÉK	OTÉK	OTÉK	0,0
KÖm-2	-	-	0	0	0,00	-	-	-	-	0,0
KÖm-3	-	-	0	0	0,00	-	-	-	-	0,0
KÖk-1	Sz	-	5	0	0,15	-	OTÉK	OTÉK	OTÉK	8,5
Zkp-1	Sz	1.000	2	2	0,02	75	OTÉK	OTÉK	OTÉK	3,5
Zkp-2	Sz	-	2	2	0,02	60	OTÉK	OTÉK	OTÉK	3,5
Zkep-1	Sz	8.000	0	0	-	60	-	-	-	0,0
Év	-	-	0	0	-	-	-	-	-	0,0
Ek-1	Sz	100.000	1	1	-	-	OTÉK	OTÉK	OTÉK	4,5
Ek-2	-	-	0	0	-	-	-	-	-	0,0
Má-k	-	-	0	0	-	-	-	-	-	0,0
Má-f	Sz	10.000	3	3	-	-	10,0	4,0	OTÉK	7,5
Mk-1	Sz	1.500	3	3	-	-	10,0	4,0	OTÉK	4,5
Mk-2	Sz	720	3	3	-	-	5,0	4,0-	OTÉK	4,5
V-1	-	-	0	0	-	-	-	-	-	0,0
V-2	-	-	1	0	0,02	-	OTÉK	OTÉK	OTÉK	6,0
Tk	-	-	0	0	-	-	-	-	-	0,0
KbT-1	Sz	30.000	5	5	0,1	-	10,0	10,0	10,0	5,0
KbZp-1	Sz	1.000	2	2	0,02	75	OTÉK	OTÉK	OTÉK	3,5
KbGy-1	Sz	5.000	5	5	0,1	20	OTÉK	OTÉK	OTÉK	5,0

Magyarázat:

- = az érték egyedileg nincs meghatározva, de a vonatkozó egyéb jogszabályokat be kell tartani

* Sz = szabadon álló; O = oldalhatáron álló; lkr = ikres; Z = zárt sorú; Cs = csoportos

OTÉK = OTÉK szabályai szerint megállapított érték

U_i = Az utcaképhez igazodva meghatározott érték

Év = építési vonal jelöli