

## **Oroszlány Város Önkormányzatának**

### **20/2006.(X.11.) ÖR rendelete**

a helyi építési szabályzatról

Oroszlány város Önkormányzata az 1990. évi LXV. tv. 16.§ /1/ bekezdésében, valamint az 1997. évi LXXVIII. tv. 6.§ /3/ bekezdésében biztosított jogkörében a következőket rendeli el:

#### **I. FEJEZET**

##### **Általános előírások**

###### **1.§**

Oroszlány város Önkormányzata Képviselő-testületének a 73/2006.(IX.26) Kt. határozattal módosított 52/2005.(VIII.09.) Kt. határozattal megállapított településszerkezeti tervével összhangban megalkotja a helyi építési szabályzatról szóló rendeletét és elrendeli annak alkalmazását. A rendelet

- az SZ-J1 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (továbbiakban: SZ-J1 terv)
  - az SZ-J2 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. (továbbiakban: SZ-J2 terv)
- című, Rp.I.147-8/1M munkaszámú tervlapokkal, mint mellékletekkel együtt alkalmazandó.

##### **A rendelet hatálya**

###### **2.§**

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

##### **Szabályozási elemek**

###### **3.§**

- (1) Kötelező szabályozási elem
  - beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt területek határvonala
  - a belterület határvonala
  - módosult belterületi határvonal
  - a szabályozási vonal
  - az eltérő területfelhasználási egységek határvonala

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

#### **A telekalakítás általános szabályai**

#### **4.§**

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

---

<sup>1</sup> 1997. évi LXXVIII. tv. 12.§ /3/

- (5) A külön<sup>2</sup> rendeletben foglaltak szerinti telekalakítási terv kötelezettségével érintett területeken a telekalakítási tervben az SZ-J1 terven rögzített keretek között a közlekedési területek helye és mérete, a szabályozási vonal helye pontosítható.
- (6) A külön jogszabály szerinti telekalakítási terv készítésének kötelezettségével érintett, átlag 10 %-os természetes terepesést elérő vagy meghaladó felszínű területeken a telekalakítási terv részeként
- a kiszolgáló út, a járdák, a kocsibehajtók szintjeit meghatározó útépitési tanulmánytervet kell készíteni
  - az előkerti építési hely határvonalán kialakítandó terepszint meghatározására tereprendezési tervet kell készíteni.
- (7) Az SZ-J1 terven az övezeti jelben és/vagy a helyi építési szabályzatban „SZT” jellel jelölt telekméret SZ-J1 terv szerint kialakítandó telekméretet jelent.
- (8) Az SZ-J1 terven és/vagy a helyi építési szabályzatban az övezeti jelben „K” jellel jelölt telekméret kialakult telekállapotot jelent. Az így jelölt övezetbe tartozó telkek „K” jellel jelölt mérete nem csökkenthető, kivéve az út céljára történő lejegyzést, és a telekhatár kiigazítást.

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

##### **5.§**

- (1) Az építési hely határvonalait az SZ-J1 terv vagy a helyi építési szabályzat tartalmazza.
- (2) Azokban az övezetekben, ahol az SZ-J1 terv nem jelöl építési hely határvonalat, az épületek elhelyezésére szolgáló területet (építési hely) az övezetre vonatkozó elő-, oldal-, és hátsókerti méretek előírásai szerint kell meghatározni.
- (3) Ahol a helyi építési szabályzat, vagy az SZ-J1 terv építési vonalat jelöl, az épület építési vonal felőli homlokzata hosszának legalább 40 %-ban illeszkednie kell erre a vonalra. Ha az oldalsó telekhatárok az utcai építési vonallal a merőlegestől eltérő szöveget zárnak be, egy telektömbön belül az épületek egységesen fogazottan is elhelyezhetők.
- (4) Kerítésépítés
- a., Utcai kerítést az övezetre vonatkozó eltérő szabályozás hiányában a telek meglévő, megmaradó vagy szabályozási vonallal megjelölt közterületi határára kell építeni. Ettől a kapubehajtó szélességében a telek belseje felé az előkert mélységéig, ahol nincs előkert, vagy kisebb 5,0 m-nél, ott legfeljebb 5,0 m mélységig a kerítés (kapu) beljebb építhető.

---

<sup>2</sup> 85/2000.(XI.8.) FVM rendelet

- (5) A külön jogszabályban foglaltakon túl építési engedély köteles az előkertben építmény – kivéve a közműépítményeket - építése.  
Az előkertben épülő építmény nem lehet fedett.
- (6) Azok a telkek, amelyeket az SZ-J1 terven kiváltandó légvezeték jellel jelölt elektromos légvezeték szakasz érint, csak a légvezeték kiváltása után építhetők be.

### **Az épületek kialakításának általános szabályai**

#### **6.§**

- (1) Kertvárosias, falusias és kisvárosias lakóterületen szerelt kémény utcai homlokzaton és a szomszéd telek felőli határfalon, nagyvárosias és vegyes területen egyik homlokzaton sem létesíthető.
- (2) Lakó- és vegyes területen az utcaképet meghatározó homlokzaton külső lift nem építhető.
- (3) Kisvárosias és nagyvárosias lakóterületen, vegyes területen meglévő épületek erkélyeinek, loggiáinak beépíthetőségét az utcakép védelem követelményeit érvényesítő, külön jogszabály<sup>3</sup> szerinti elvi engedélyezési eljárás keretében kell tisztázni.

### **Védőtávolságok, védőterület**

#### **7.§**

- (1) A település meglévő és tervezett lakóterületei, vegyes területei, üdülőterületei, zöldterületei és különleges területei (kivéve a hulladékudvart) körüli 500 m-es területsávon belül szagos, bűzös, fertőzésveszélyes tevékenység céljára szolgáló új építményt építeni, vagy ilyen meglévő építményen kapacitásnövelő építési beavatkozást végezni – kivéve az SZ-J terveken jelölt ilyen célú területeket - csak az építető által beszerzett, az illetékes szakhatóságok jóváhagyó véleményével, az általuk meghatározott védőtávolság betartásával lehet.
- (2) Villamos távvezetékek biztonsági övezete a szélső vezetékstől mérten
- |                         |               |
|-------------------------|---------------|
| - 20, 35 kV-os vezeték: | 5,0 - 5,0 m   |
| - 120 kV-os vezeték:    | 13,0 - 13,0 m |
| - 220 kV-os vezeték:    | 18,0 – 18,0 m |
- A biztonsági övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos<sup>4</sup> jogszabályok tartalmazzák.
- (3) Gázvezeték védőtávolsága a csőtengelytől mérten:
- |                           |            |
|---------------------------|------------|
| - középnyomású gázvezeték | 5,0-5,0 m. |
|---------------------------|------------|
- A biztonsági övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos<sup>5</sup> jogszabályok tartalmazzák.

<sup>3</sup> 45/1997.(XII.29)F vM r 4.§ (2)

<sup>4</sup> 11/1984.(VIII.22.) IpM r.

<sup>5</sup> 6/1982.(V.6.) IpM rendelet

- (4) A temető védőterülete a telekhatártól számított 50,0 m széles területsáv. A védőterületen belül kegyeletsértő, a temető működését zavaró építmény nem építhető.
- (5) A vízfolyások, csatornák, vízfelületek parti sávja a partvonaluk mentén húzódó 6,0-6,0 m területsáv.  
A parti sávra vonatkozó előírásokat a hatályos<sup>6</sup> jogszabályok tartalmazzák.
- (6) Az oktatási, szociális, egészségügyi intézmény védőterülete a telekhatártól mért 100,0 m széles területsáv. A védőterületen belül állattartó épület és szagos, bűzös tevékenység céljára szolgáló épület nem építhető, ilyen tevékenység céljára meglévő épület nem használható.
- (7) A meglévő szennyvíztisztító védőterülete a telekhatárokhoz legközelebb eső szennyvízkezelő létesítményektől mért 300 m széles területsáv.  
A szennyvíztisztító területén új, védőterületet igénylő építmény úgy építhető, ha védőterületének határa nem terjed túl az SZ-J1 terven jelölt határvonalon.
- (8) Az alábányászott területek térképét az 1. számú függelék tartalmazza. Az alábányászott területeken az építési engedélyezési folyamatba a Magyar Geológiai Szolgálatot be kell vonni.

## Értékvédelem

### 8.§

#### (1) MŰEMLÉKEK

- a., Műemlékek: a 2. számú függelékben foglaltak.
- b., Műemléki környezet: a műemlékek körüli, külön jogszabály szerint meghatározott, a 2. számú függelékben rögzített telkek csoportja
- c., A műemlékeket és a műemléki környezetet érintő, a telekalakításra, építésre, bontásra, felújításra, korszerűsítésre (fakivágás, faültetés) irányuló engedélyezési folyamatba a területileg illetékes kulturális örökségvédelmi hatóságot a külön jogszabály szerint<sup>7</sup> be kell vonni.

#### (2) Régészeti értékek

- a., Régészeti lelőhelyek és régészeti érdekű területek a 3. számú függelékben foglaltak.

<sup>6</sup> 46/1999.(III.18.) Korm. rendelet

<sup>7</sup> 2001. évi LXIV. törvény 63.§

- b., A régészeti lelőhelyeket és a régészeti érdekű területeket érintő építési tevékenység engedélyezési folyamatába a területileg illetékes kulturális örökségvédelmi hatóságot a külön jogszabály szerint<sup>8</sup> be kell vonni.
- c., Régészeti értékek előkerülése esetén a külön jogszabály<sup>9</sup> szerint kell eljárni.
- (3) A helyi védelem alatt álló területek és építmények felsorolását, az ezekkel kapcsolatos előírásokat külön önkormányzati rendelet<sup>10</sup> tartalmazza.

## **Környezetvédelem**

### **9.§**

- (1) Oroszlány város légszennyezettségi zónabesorolását külön jogszabály tartalmazza.<sup>11</sup>
- (2) A település területe a nitrát szennyezés szempontjából érzékeny terület.<sup>12</sup>
- (3) A település területe a felszín alatti vizek állapota szempontjából a fokozottan érzékeny kategóriába tartozik.<sup>13</sup>
- (4) A felszíni vizekbe állandó jellegű vízfolyások esetén a külön rendelet szerinti 4. általánosan védett vízminőség-védelmi kategóriának megfelelő minőségű, időszakos vízfolyások esetén a 3. kategóriának megfelelő minőségű csapadékvíz és szennyvíz vezethető.<sup>14</sup>
- (5) A közigazgatási területen lévő zöldfelületek kialakításával és gondozásával biztosítani kell, hogy a közterület levegőjében az emberi szervezet allergiás reakcióit okozó növényfajtáktól származó virágpor részecskék mennyisége az alábbi értékeket ne haladja meg:
- fák, bokrok 100 pollen/m<sup>3</sup>
  - fűfélék 30 pollen/m<sup>3</sup>
- (6) A beépített, illetve beépítésre szánt területen, valamint annak határától mért 2000 m távolságon belül nőivarú nyárfa nem ültethető.
- (7) A közigazgatási területen keletkező kommunális és egyéb szilárd és folyékony hulladékot rendszeres gyűjtés keretében lerakó, illetve ártalmatlanító telepre kell szállítani

---

<sup>8</sup> 2001. évi LXIV. tv. 63.§

<sup>9</sup> 2001. évi LXIV. tv.

<sup>10</sup> 14/2000.(VIII.16.) ÖK rendelet

<sup>11</sup> Jelenleg 4/2002. (X. 7.) KvVM r.

<sup>12</sup> 27/2006.(II.7.) Korm. r.

<sup>13</sup> 27/2004.(XII.25.) KvVM rendelet

<sup>14</sup> 28/2004.(XII.25.) KvVM rendelet

- (8) A föld, a talaj és a táj védelme érdekében Oroszlány város közigazgatási területén felszíni bánya nyitása nem engedélyezhető.
- (9) A talaj és a talajvíz védelme érdekében a belterületen a városi ivóvízhálózat kiépítése és igénybe vétele csak a csatornahálózat egyidejű kiépítésével és igénybevételével engedélyezhető.<sup>15</sup>
- (10) A talaj védelme érdekében külterületen a telekalakítások során biztosítani kell a talajvédő művelési mód (szintvonalakkal párhuzamos talajművelés) megtartásának vagy kialakulásának lehetőségét.

## TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

### 10.§

(1) Védett természeti értékek

a., Országos védettségű terület

- Vértesi Tájvédelmi Körzet területei
- az országos ökológiai hálózat területei
- a NATURA 2000 élőhelyvédelmi területek
- a természeti területek

A területekre vonatkozó természetvédelmi előírásokat külön jogszabály<sup>16</sup> tartalmazza.

b., Helyi jelentőségű természetvédelmi terület

- Majki Műemlékegyüttes tájképi környezete
- Vértesszentkereszt templom és kolostorrom tájképi környezete

A természetvédelmi területbe tartozó telke felsorolását az 5. számú függelék tartalmazza.

A védett természeti értékekkel kapcsolatos természetvédelmi előírásokat külön helyi jogszabályok tartalmazzák.

(2) Helyi jelentőségű védendő tájszerkezet az SZ-J2 terven - VT - jellel körülhatárolt terület szerkezete.

A tájszerkezet megőrzését biztosítani kell. Ennek érdekében az érintett területen:

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

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

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

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

<sup>15</sup> 28/2004.(XII.25.) KvVM rendelet

<sup>16</sup> 1996. évi LIII. tv.

- (6) Oroszlány város természeti értékei a patakok és a tavak. Az értékek megőrzése végett a patakok nyomvonalának megváltoztatása, medrének szűkítése, a vízfolyások lefedése – a külön rendeletben szabályozott műszaki terveken túl – tájrendezési vizsgálatokra és értékelésre alapozottan engedélyezhető. A tavak feltöltése nem engedélyezhető.
- (7) Természeti területen – a jogszerűen beépített területek, valamint vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével – tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren, tavak partjától számított 100 méteren belül, valamint a vízfolyások hullámterében új építmények elhelyezése.

## **Zöldfelületek**

### **11.§**

- (1) A közterületi zöldfelületeket az SZ-J1 terven megjelölt funkciójuknak megfelelően kell kialakítani és fenntartani.  
A zöldfelületeken díszfákat és díszcserjéket kell ültetni, a burkolatlan felületeket füvesíteni kell. A zöldfelületek öntözhetőségét biztosítani kell.
- (2) Az egyes területfelhasználási egységek részeként jelölt, önálló területű zöldfelületeket funkciójuknak megfelelően és az SZ-J1 terven jelölt területi kiterjedéssel kell kialakítani és fenntartani.

FT = fásított tér: épület nem építhető

DK = díszkert, kerti építmények, szobrok elhelyezhetők

- (3) A nem közterületi zöldfelületek közül az intézmények kertjeit az intézmény jellegének megfelelően kell kialakítani.
- (4) A gazdasági területek telkeinek le nem burkolt és be nem épített felszínét gondozott zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (5) A helyi közutakon utcai fasorokat kell létrehozni, a meglévő, hiányos utcafásításokat pótolni kell.  
Az utcai fasor telepítése az útberuházás elválaszthatatlan része. Az új helyi közutak forgalomba helyezésének feltétele az utcafásítás megléte.  
A helyi gyűjtőutak mellett díszfákat kell ültetni, a lakóutcák a közlekedés biztonságát nem veszélyeztető gyümölcsfákkal is betelepíthetők. A fasorok legalább az útcsatlakozások közötti szakaszokon azonos fafajból álljanak.



- (6) Az átlag 10%-os természetes terepesést elérő vagy meghaladó felszínű területeken a felszíni víz általi talajelhordás megakadályozása érdekében az előkertet és az oldalkertet az eróziót megakadályozó növényzettel kell beültetni. A növényzettelépítés megléte az épületek használatba vételének feltétele.

## TERÜLETFELHASZNÁLÁS, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

### Területfelhasználás az általános és a sajátos használat szerint 12.§

- (1) A település közigazgatási területe a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

#### a., Beépített és beépítésre szánt terület

##### *Lakóterület*

nagyvárosias lakóterület	Ln
kisvárosias lakóterület	Lk
kertvárosias lakóterület	Lke
falusias lakóterület	Lf

##### *Vegyes terület*

központi vegyes terület	Vk
településközpont vegyes terület	Vt

##### *Gazdasági terület*

kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz
jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület	Gip <sub>z</sub>
egyéb ipari terület	Gip

##### *Különleges terület*

temető	<b>K</b>
idegenforgalmi terület	
hulladéklerakó területe	

##### *Üdülőterület*

hétvégi házas	Üh
---------------	----

#### b., Beépítésre nem szánt terület

##### *Közlekedési és közműterület*

közút terület		KÖu
kötőtpályás közlekedési terület	Kök	
közműterület	Kö	

##### *Zöldterület*

**Z**

##### *Erdőterület*

**E**

##### *Mezőgazdasági terület*

**M**

**Az övezeti jel értelmezése  
13.§**

területfelhasználási elem	beépítési mód (Oldalhatáron álló, SZabadoálló Zártsorú)	megengedett legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb kötelezően kialakítandó zöldfelület (%)
	megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	kialakítható legkisebb építési telekszélesség (m)	kialakítható legkisebb építési telekmélység (m)	kialakítható legkisebb építési telekterület (m <sup>2</sup> )

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET**

**LAKÓTERÜLET**

**Lakóterületek általános előírásai**

**14.§**

- (1) Kertvárosias és falusias lakóterületen sarokteleknél a keresztutca felőli előkert mérete 3,0 m.
- (2) Oldalhatáron álló beépítésű telektömbökben a 20,0 m-nél keskenyebb telkeken az épületeket az oldalhatárra, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell elhelyezni. A 20,0 m-t elérő, vagy azt meghaladó szélességű telkeken, oldalhatáron álló beépítés esetén, az építési helyen belül az épületek az egyéb előírások megtartásával tetszőlegesen helyezhetők el.
- (3) Az oldalhatáron álló építési hely – beépítetlen tömbben – K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron, ÉK-DNy-i telekfekvésnél az északkeleti oldalhatáron áll. Már többnyire beépült tömbben az építési hely a tömbre jellemző építési oldalon áll.
- (4) Önálló garázsépület a telek utcai határához 8,0 m-nél közelebb nem építhető.
- (5) Újonnan beépítésre kerülő kertvárosias és falusias lakóterület saroktelkein az épületeket egy épülettömbben, közvetlenül egymáshoz csatlakoztatva kell megépíteni. Azoknál a sarokteleknél, amelyek gyűjtőút – lakóút csatlakozásánál találhatók, a telekfeltárást a lakóút felől, az útsatlakozástól a lehető legtávolabb kell biztosítani.
- (6) Kialakult telekosztású kertvárosias és falusias lakóterületi telektömbök saroktelkei, vagy a saroktelek a vele szomszédos telekkel együtt az övezetre vonatkozó előírásoktól eltérő mérettel és módon is alakítható az alábbiak szerint:

A telekalakítás eredményeként létrejövő köztes építési telek megengedett legkisebb telekmélysége 30,0 m, az új és a visszamaradó építési telek megengedett legkisebb területe 400 m<sup>2</sup>

(7) Saroktelek megosztásából létrejövő új beépítetlen telkek építési helyének határai:

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

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

(8) A kedvező utcakép kialakulása, megtartása érdekében

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

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

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

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

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

(10) A kedvező utcakép megtartása és kialakítása érdekében a kertvárosias és a falusias lakóterületi telektömbökben az utcai telekhatárhoz legközelebb álló épületek utcai homlokzatmagassága\* és utcai homlokzatszélesség\* a szomszédos telken álló, hasonló

---

\* Utcai homlokzatmagasság: az utcai telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró függőleges, vagy a függőlegestől legfeljebb 30°-kal eltérő a terepcsatlakozás és a tető metszésvonala közötti homlokzat függőleges vetülete, amelybe a tűzfalat és az utcához legközelebb álló homlokzatszélesség mértékén túli udvari kereszt szárnyat nem kell beleszámítani.

\* Utcai homlokzatszélesség: az utcai telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró függőleges, vagy a függőlegestől legfeljebb 30°-kal eltérő a terepcsatlakozás és a tető metszésvonala közötti homlokzat vízszintes vetülete, amelybe az utcához legközelebb álló homlokzatszélesség mértékén túli udvari kereszt szárnyat nem kell beleszámítani.

helyzetű épülethez képest legfeljebb 25%-kal térhet el. Funkcionális indoklásból vagy városképi érdekből ettől eltérést az önkormányzati tervtanács engedélyezhet.

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

### A nagyvárosi lakóterület építési előírásai

#### 15.§

(1) A nagyvárosias lakóterület telkein – ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik – önálló épületként elhelyezhető, illetve funkcióváltással engedélyezhető:

- a., lakóépület,
- b., a helyi lakosság alapellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó szálláshely szolgáltató, egészségügyi, szociális, igazgatási, oktatási épület, sportépítmény
- c., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
- d., önálló garázsépület nem építhető.

(2) A lakóépületek pincszintjén és földszintjén – a külön előírásoknak való megfelelés esetén – a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, oktatási, egészségügyi, szociális, igazgatási, a lakások rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági hasznosítású önálló rendeltetési egység alakítható ki.

(3) Övezeti előírások

			$L_n$	$L_n$ <sub>INT</sub>
Az építési hely		elhelyezkedése	kialakult	szabadonálló
		előkert	kialakult	kialakult
		oldalkert	kialakult	5,0 m
		hátsókert	kialakult	5,0 m
Beépíthetőség	megengedett beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	kialakult, közút terület alakítása céljából legfeljebb 5%-nyi mértékben növelhető	30%
		legkisebb zöldfelület %	25%, de egy-egy, közutak által határolt tömbben lakásonként legalább 17,5 m <sup>2</sup>	40%
Telekalakítás	alakítható	legkisebb telekterület /m <sup>2</sup> /	3000 m <sup>2</sup> , telekalakítás között alakítása és az SZ-J1 terv szerinti eltérő területfelhasználási egységek és övezetek telkeinek kialakítása céljából engedélyezhető	kialakult
Épület		megengedett legnagyobb építménymagasság	kialakult, magastető építhető, a tetőtérben legfeljebb egy lakószintnyi lakóterület kialakítható	7,5 m
Egyéb			A kialakult, közutakkal határolt tömbök eltérő területfelhasználási egységekre osztásánál a terület-felhasználási egységek határvonala a beépítettségi és zöldfelületi	Az övezetben alapfokú intézmények és szolgálati lakás építhető.

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

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

## A kisvárosias lakóterület építési előírásai

### 16.§

- (1) A kisvárosias lakóterületen – ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik – telkenként elhelyezhető
- a., lakóépület,
  - b., a helyi lakosság alapellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó szálláshely szolgáltató, egészségügyi, szociális, igazgatási, oktatási épület, sportépítmény
  - c., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- (2) Önálló garázs csak kiegészítő épületként építhető.
- (3) Lakóépületben, vagy ahhoz kapcsolódó épületrészben vendéglátó funkció nem létesíthető.
- (4) Övezeti előírások

		Lk <sub>1</sub>	Lk <sub>2</sub>
Az építési hely	elhelyezkedése	kialakult (szabadonálló)	kialakult (ikres)
	előkert	kialakult	kialakult
	oldalkert	kialakult, ha ez < 7,5 m, akkor új építés, vagy telekalakítás esetén 7,5 m	kialakult, ha ez < 8,0 m, akkor új építés, vagy telekalakítás esetén 8,0 m
	hátsókert	7,5 m	6,0 m
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/	60%	60%
	legkisebb zöldfelület %	40%	40%
Telekalakítás	legkisebb telekszélesség /m/	-	-
	legnagyobb telekszélesség /m/	-	-
	legkisebb telekmélység /m/	-	-
	alakítható legkisebb telekterület	1000 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
Épület	megengedett legnagyobb építménymagasság	az illeszkedés szabályai szerint figyelemmel a 14.§ (10) bekezdésére	7,5 m
Egyéb			
Közműel-látás		Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvízvezetékkel - a közüzemi szennyvízesatornával	

Környezet- védelem	zajvédelem	lakóterület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A
	szennyvízelbánás	kötelező csatorna rákötés

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

		Lk <sub>5</sub>	Lk <sub>6</sub>
--	--	-----------------	-----------------

Az építési hely	elhelyezkedése	kialakult (ikres)	kialakult( szabadonálló)
	előkert	kialakult	kialakult
	oldalkert	kialakult, ha ez < 6,0 m, akkor új építés, vagy telekalakítás esetén 6,0 m	kialakult, ha ez < 4,0 m, akkor új építés, vagy telekalakítás esetén 4,0 m
	hátsókert	6,0 m	6,0 m
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/	60%	60%
	legkisebb zöldfelület %	40%	40%
Telekalakítás	legkisebb telekszélesség /m/	-	-
	legnagyobb telekszélesség /m/	-	-
	legkisebb telekmélység /m/	-	-
	legkisebb telekterület /m <sup>2</sup> /	800 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>
Épület	megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m	7,5 m
Egyéb		A kialakult egységes beépítés, az épületek tömege, építészeti arculata megőrzendő. Homlokzatot, héjazatot érintő felújítási munkáknál az építéskori kialakítást kell visszaállítani.	
Közműel-látás		Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvízvezetékkel - a közüzemi szennyvízcsatornával	
Környezet- védelem	zajvédelem	lakóterület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A	
	szennyvízelbánás	kötelező csatorna rákötés	



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

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

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

			Lk <sub>13</sub>
Az építési hely		elhelyezkedése	kialakult (szabadonálló)
		előkert	kialakult
		oldalkert	kialakult
		hátsókert	kialakult
Beépíthetőség	megengedett	legnagyobb beépítettség /%/	60%
		legkisebb zöldfelület %	40%
Telekalakítás	alakítható	legkisebb telekszélesség /m/	-
		legnagyobb telekszélesség /m/	-
		legkisebb telekmélység /m/	-
		legkisebb telekterület /m <sup>2</sup> /	800 m <sup>2</sup>
Épület		megengedett legnagyobb építménymagasság	12,5 m
Egyéb			
Közműel-látás			<p>Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- közműves villamos energia vezetékkel</li> <li>- közműves ivóvízvezetékekkel</li> <li>- a közüzemi szennyvízcsatornával</li> </ul>
Környezet-védelem		zajvédelem	lakóterület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A
		szennyvízelbánás	kötelező csatorna rákötés

## A kertvárosias lakóterület építési előírásai

### 17.§

- (1) A kertvárosias lakóterületen telkenként elhelyezhető
  - fő funkciót hordozó épületként
    - a., egy darab legfeljebb kétlakásos, vagy két darab egylakásos lakóépület, kivéve, ha az övezeti előírás másként rendelkezik
    - b., önállóan, vagy az egyik lakás helyén kialakított, az alapfokú ellátást szolgáló igazgatási, egészségügyi, oktatási, szociális, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, kézműipari épület, sportépítmény
    - c., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület
  - a fő funkciót kiegészítő épületként
    - d., gépjármű és egyéb tároló épület, pince
    - e., ahol az övezeti előírás lehetővé teszi, a család önellátását szolgáló állattartó épület.
- (2) A telkeken a d., e. pontokban felsorolt építmények csak az a, b, c., pontban felsorolt építmények egyidejű építése, vagy megléte esetén építhetők.
- (3) Az építési helyen belül az előkerti építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb csak az a, b, c. pontban felsorolt épületek építhetők.
- (4) Önálló épületként a b., c. pontban felsorolt épületeket az előkerti építési hely határa vonalra kell építeni. Amennyiben a b., c. pontban foglaltak az egyik lakás helyén létesülnek, az utcához közelebb a b., c. pontokban felsorolt funkciók kerülhetnek.
- (5) A b., c., pontokban felsorolt épületekhez szükséges, külön jogszabály szerint meghatározott mennyiségű parkolók csak az előkertben és/vagy a külön rendeletben meghatározottan<sup>17</sup>létesítmény telke előtti közterületen kialakított párhuzamos leállású parkolósávban létesíthetők.

---

<sup>17</sup> 26/2003.(XII.24.) Ör. rendelet

(6) Övezeti előírások

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

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

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



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

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

			Lke <sub>11</sub> LAKÓPARK	Lke <sub>12</sub> O 30/50 <sub>KER, SZOLG</sub> 6,0 1200
Az építési hely		elhelyezkedése	szabadonálló	oldalhatáron álló
		előkert oldalkert hátsókert	SZ-J terv szerint SZ-J terv szerint SZ-J terv szerint	5,0 m, egyben építési vonal 6,0 m 6,0 m
Beépíthetőség	megengedett	legnagyobb beépítettség /%/	30%	30%
		legkisebb zöldfelület %	50%	50%
Telekalakítás	alakítható	legkisebb telekszélesség /m/		-
		legkisebb telekmélység /m/		-
		legkisebb telekterület /m <sup>2</sup> /	Az övezet egy telekként használható fel.	1200 m <sup>2</sup>
Épület		megengedett legkisebb építménymagasság	3,5 m	3,5 m
		megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m	6,0 m
Egyéb			<p>Az övezetben 2 lakás/1600m<sup>2</sup> lakás építhető, legfeljebb kétlakásos lakóépületek építésével.</p> <p>A telekterület legalább 2,5%-án játszó és sportterületet kell kialakítani.</p> <p>Az építési helyen kívüli telekterület legalább 60%-án a tájra jellemző fásszerű növények felhasználásával a tájbaillesztést szolgáló növénytelepítést kell létesíteni.</p> <p>A területen építési engedélyköteles a kertépítési tevékenység.</p> <p>A telekalakítás és a beépítés több ütemben, a mindenkori igényeknek megfelelően hajtható végre.</p> <p>A telek beépítésével kapcsolatos követelményeket a külön rendelet<sup>18</sup> szerinti elvi építési engedélyezési eljárás keretében kell tisztázni.</p>	Az övezetben lakás csak kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmény megléte, vagy egyidejű építése esetén építhető.
Közműellátás			<p>Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- közműves villamos energia vezetékkel</li> <li>- közműves ivóvíz-vezetékkel</li> <li>- a közüzemi szennyvíz-csatornával</li> </ul>	
Környezetvédelem		zajvédelem	lakóterület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A	
		szennyvízelbárány	a csatornahálózatra való kötelező rákötés	

<sup>18</sup> 45/1997.(XII.29.) KTM rendelet 4.§ /1/ bekezdés

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

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

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

## A falusias lakóterület építési előírásai

### 18.§

- (1) A falusias lakóterületen telkenként elhelyezhető:
- fő funkciót hordozó épületként
    - a., egy darab, legfeljebb kétlakásos, vagy két darab egylakásos lakóépület
    - b., önállóan, vagy az egyik lakás helyén kialakított, az alapfokú ellátást szolgáló igazgatási, egészségügyi, oktatási, szociális, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, kézműipari épület, sportépítmény
    - c., a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró, a szabályozott terület lakótömbjeiben szokásos mértékű gépjármű és személyforgalmat meg nem haladó vonzású, legfeljebb egy átlagos lakóteleknyi területet igénylő kisipari, kisüzemi (mezőgazdasági vagy ipari) építmény
  - a fő funkciót kiegészítő épületként
    - d., gépjármű és egyéb tároló
    - e., pince
    - f., állattartó épület figyelemmel a külön állattartási rendeletben foglaltakra
    - g., kisipari műhely
- (2) A telkeken a d, e, f, g. pontokban felsorolt építmények csak az a, b, c. pontban felsorolt építmények egyidejű építése vagy megléte esetén építhetők.
- (3) Az építési helyen belül az előkert építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb csak az a, b, c. pontban felsorolt épületek építhetők.
- (4) Önálló épületként a b., c. pontban felsorolt épületeket az előkert építési hely határa vonalra illeszkedően kell építeni. Amennyiben a b; c. pontban foglaltak az egyik lakás helyén létesülnek, az utcához közelebb a b; c. pontokban felsorolt funkciók kerülhetnek.
- (5) A b., c., pontokban felsorolt épületekhez szükséges, külön jogszabály szerint meghatározott mennyiségű parkolók csak az előkertben és/vagy a külön rendeletben meghatározottan<sup>19</sup> a létesítmény telke előtti közterületen kialakított párhuzamos leállású parkolósávban létesíthetők.

---

<sup>19</sup> 26/2003.(XII.24.) Ör. rendelet

(6) Övezeti előírások

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



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

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

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

## VEGYES TERÜLET

### Központi vegyes terület építési előírásai

#### 19.§

- (1) A központi vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, a városi és a városkörnyéki települések lakóit ellátó alapfokú és térségi szerepű létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A központi vegyes terület telkein elhelyezhető
  - a., igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató, közösségi szórakoztató, kulturális, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, illetve ezekkel egy épületben lakások.
  - b., nem zavaró hatású gazdasági építmények
  - c., önálló garázsépület nem építhető.
- (3) A központi vegyes területek tagolására magánutak létesíthetők. A meglévő központi vegyes terület magánutakkal való tagolása jelentős mértékű átépítésnek minősül, ezért a közutakkal határolt központi vegyes területi tömbre készítendő telekalakítási tervben kell a magánutak közúti csatlakozási helyét rögzíteni.

## (4) Övezeti előírások

			√k <sub>1</sub>
Az építési hely		elhelyezkedése határai	kialakult kialakult, új épület építése esetén: a közterületekkel érintkező telekhatárok mentén 15,0m az azonos területfelhasználású telkek között 8,0 m az eltérő területfelhasználású telkek felé 10,0 m
Beépíthetőség	megengedett	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %	50% 25%
Telekalakítás	alakítható	legkisebb telekterület /m <sup>2</sup> /	3000 m <sup>2</sup>
Épület		megengedett legnagyobb építménymagasság	9,5 m
Egyéb			A területtel kapcsolatos beépítési követelményeket a külön rendelet szerinti elvi építési engedélyezési eljárás keretében kell tisztázni. A területen épülő épületek városképi szempontból jelentősnek minősülnek, ezért azok építészeti terveit a külön rendelet szerinti önkormányzati tervtanácson be kell mutatni.
Közműellátás			Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvízvezetékkel - közüzemi szennyvízcsatornával
Környezet- védelem		zajvédelem szennyvízelbánás	vegyes terület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 55 dB/A éjjel 45 dB/A a csatornahálózatra való kötelező rákötés

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

Közműellátás			Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvízvezetékkel - közüzemi szennyvízcsatornával
Környezetvédelem		zajvédelem  szennyvízelbárási	vegyes terület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 55 dB/A éjjel 45 dB/A  a csatornahálózatra való kötelező rákötés

### A településközpont vegyes terület építési előírásai

#### 20.§

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A településközpont vegyes terület telkein elhelyezhetők
  - a., lakóépületek
  - b., helyi szintű intézményi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató, egyházi, oktatási, igazgatási, egészségügyi, szociális szórakoztató épület és sportépítmények
  - c., nem zavaró hatású gazdasági építmények
  - d., önálló garázsépület nem építhető.
- (3) Üzemanyag-töltő állomás az övezeti előírásokban megengedett övezetekben építhető.

## (4) Övezeti előírások

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



			V <sub>t1</sub>	V <sub>t2</sub>
Az építési hely		elhelyezkedése	kialakult (szabadonálló)	szabadonálló
		előkert	kialakult	kialakult
		oldalkert	5,0 m	5,0 m
		hátsókert	5,0 m	5,0 m
Beépíthetőség	megengedett	legnagyobb beépítettség /%/	50%	50%
		legkisebb zöldfelület %	30%	30%
Telekalakítás	alakítható	legkisebb telekterület /m <sup>2</sup> /	1000 m <sup>2</sup>	SZ-J1 terv szerint
Épület		megengedett legnagyobb építménymagasság	kialakult	kialakult
Egyéb				
Közműellátás			Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvíz-vezetékkel - a közüzemi szennyvíz-csatornával	
Környezet- védelem		zajvédelem	lakóterület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A	
		szennyvízelbánás	a csatornahálózatra való kötelező rákötés	

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

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

			V <sub>t7</sub> SZ 50/20 6,0 250	V <sub>t8</sub> SZ 50/20 6,0 600
Az építési hely		elhelyezkedése	szabadonálló	szabadonálló
		előkert	SZ-J1 terv szerint	SZ-J1 terv szerint
		oldalkert	5,0 m	5,0 m
		hátsókert	6,0 m	6,0 m
Beépíthetőség	megengedett	legnagyobb beépítettség /%/	50%	50%
		legkisebb zöldfelület %	20%	20%
Telekalakítás	alakítható	legkisebb telekterület /m <sup>2</sup> /	250 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
Épület		megengedett legkisebb építménymagasság	3,5 m	3,5 m
		megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0 m	6,0 m
Egyéb			Kereskedelmi, szolgáltató építmények és raktáraik építhetők. Az övezet telkei az SZ-J1 terven a közúti feltárás helye jellel jelölt helyen, vagy attól legfeljebb 20,0 m eltéréssel kialakított kapubehajtón/út-csatlakozáson keresztül közelíthetők meg. Az SZ-J1 terven jelölt területsávon háromszintes (fa, magas cserje, alacsony cserje) takaró-fásítást kell létrehozni.	Az övezetben üzemanyag-töltő állomás építhető.
Közműellátás			Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvíz-vezetékkel - a közüzemi szennyvíz-csatornával	
Környezetvédelem		zajvédelem	lakóterület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A	
		szennyvízelbánás	a csatornahálózatra való kötelező rákötés	

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

		Vt <sub>11</sub>	SZ	40/30	Vt <sub>12</sub>	O	40/30
		4,5		500	4,5		12-14/45/550
Az építési hely	elhelyezkedése	szabadonálló			oldalhatáron álló		
	előkert	SZ-J1 terv szerint			SZ-J1 terv szerint, egyben építési vonal		
	oldalkert	3,0 m			4,5 m		
	hátsókert	SZ-J1 terv szerint			SZ-J1 terv szerint		
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/	40%			40%		
	kialakítandó legkisebb zöldfelület %	30%			30%		
Telekalakítás	alakítható legkisebb telekszélesség /m/	-			2,0 m		
	alakítható legnagyobb telekszélesség	-			14,0 m		
	mélység /m/				45, m		
	telekméret m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>			550 m <sup>2</sup>		
Épület	megengedett legkisebb építménymagasság	3,5 m			3,5 m		
	megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m			4,5 m		
Egyéb		A Svandabereg patak melletti 6,0 m-es fenntartó sávot akadálymentesen kell tartani			Az épületek aránya, anyaghasználata, tetőformája, színezése Ófalu hagyományos épületeihez hasonló lehet.  Az övezetben telkenként 1 darab, legfeljebb négylakásos lakóépület építhető.		
Közműellátás		<p>A terület telkeit el kell látni</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- közműves villamos energia vezetékkel</li> <li>- közműves ivóvízvezetékekkel</li> <li>- közműves szennyvízvezetékekkel</li> </ul> <p>Az elektromos és távközlési vezetékeket térszín alatt kell elhelyezni.</p>					
Környezetvédelem		A szennyvíztermelő létesítményeket a közcsatornahálózatra rá kell kötni					

## GAZDASÁGI TERÜLET

### A gazdasági terület általános előírásai

#### 21.§

- (1) A gazdasági terület besorolása a sajátos használat szerint:
- kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz
  - egyéb ipari terület Gip
  - zavaró hatású ipari terület Gipz
- (2) A gazdasági területek tagolására magánutak létesíthetők. Meglévő gazdasági terület magánutakkal való tagolása jelentős mértékű átépítésnek minősül, ezért a közutakkal határolt gazdasági területi tömbre készítendő telekalakítási tervben kell a magánutak közötti csatlakozási helyét rögzíteni.
- (3) A zavaró hatású és az egyéb ipari terület telkeinek eltérő területfelhasználású területekkel – kivéve a közlekedési területet - érintkező határa mentén és ahol az SZ-J1 terv külön jelöli, vagy az övezeti előírás előírja a tájbaillesztés érdekében háromszintes – lombkoronaszint, magas cserje szint, alacsony cserje szint - , a tájra jellemző fa- és cserjefajokból álló takaró-, védőfásítást kell létrehozni és fenntartani. A fásítás megléte az épületek használatba vételének feltétele.
- A fásítás szélessége legalább 8,0 m, záródása kifejlett lombkoronás állapotban legalább 60%-os legyen.

## Kereskedelmi, szolgáltató terület

### 22.§

- (1) A területen jelentősen nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül lakások, igazgatási és iroda épület, egészségügyi, szociális, oktatási épület építhető.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató területen üzemanyagtöltő állomás az övezeti előírásokban megengedett övezetekben építhető.
- (3) Övezeti előírások

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

		Gksz <sub>2</sub> SZ   40/20 7,5   K KER,SZOLG	Gksz <sub>3</sub> SZ   40/20 4,5   K KER,SZOLG
--	--	---	---



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

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

		Gksz <sub>6</sub> SZ   40/20 <sub>KER,SZOLG</sub> 6,0   500-3000	Gksz <sub>7</sub> SZ   60/30 <sub>KER,SZOLG</sub> 7,5   K
Az építési hely	elhelyezkedése	szabadonálló	szabadonálló
	határai	közterülettel határos telekhatárok mentén: 8,0 m, az azonos területfelhasználású telkek között: oldalkert: 5,0 m hátsóker: 6,0 m, az eltérő területfelhasználású területek felé: 8,0 m	SZ-J1 terv szerint
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/	40%	60%
	kialakítandó legkisebb zöldfelület / %/	20%	30%
Épület	megengedett legkisebb építménymagasság	4,5 m	4,5 m
	megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0 m	7,5 m
Telekalakítás	kialakítható legkisebb-legnagyobb telekterület:	500-3000 m <sup>2</sup>	kialakult
Egyéb		Alapellátó kereskedelmi, szolgáltató építmények építhetők.	
Közműellátás		A kereskedelmi, szolgáltató terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni: - közüzemi villamos energia vezetékkel - közüzemi ivóvíz-vezetékkel - közüzemi szennyvíz-vezetékkel. A telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.	
Környezetvédelem		A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások: - zajvédelmi besorolás: gazdasági terület - kötelező hulladék-elszállítás	

		Gks <sub>8</sub> SZ   50/30 KER.SZOLG 7,5   2000	Gks <sub>9</sub>
Az építési hely	elhelyezkedése	szabadonálló	kialakult
	határai	közterülettel határos telekhatárok mentén: 20,0 m, az azonos területfelhasználású telkek között: oldalkert: 5,0 m hátsókert: 6,0 m, az eltérő területfelhasználású területek felé: 10,0 m	kialakult
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/ kialakítandó legkisebb zöldfelület / %/	50%	60%
		30%	20%
Épület	megengedett legkisebb építménymagasság	4,5 m	
	megengedett legnagyobb építménymagasság	7,5 m	7,5 m
Telekalakítás	kialakítható legkisebb telekterület:	2000 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
Egyéb		Kereskedelmi, szolgáltató építmények, raktárai, irodáik és szociális építményeik építhetők. Az övezetben új épület az SZ-J1 terven KÖu <sub>G</sub> jelű út kiépítésével egyidőben, vagy azt követően építhető, kivéve a lakóterülettel érintkező utak melletti 50,0 m mély területsávot, ahol az alapfokú ellátás biztosítására alakítható telek, építhető épület. Az alapfokú ellátást biztosító épületek számára alakítható telek legkisebb megengedett területe 200 m <sup>2</sup> , legnagyobb területe 1000 m <sup>2</sup> . Az alapfokú ellátás biztosítására szolgáló telken, vagy az ilyen célú épület és az utcai telekhatár között az SZ-J1 terv szerinti kötelező fűtés elhagyható	
Közműellátás		A kereskedelmi, szolgáltató terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni: - közüzemi villamos energia vezetékkel - közüzemi ivóvíz-vezetékkel - közüzemi szennyvíz-vezetékkel. A telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.	
Környezetvédelem		A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások: - zajvédelmi besorolás: gazdasági terület - kötelező hulladék-elszállítás	

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

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

**A jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület építési előírásai**  
**23.§**

- (1) A területbe (jele: **Gipz**) az állattartó telephely tartozik.
- (2) A területen az állattartó tevékenységhez, valamint a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó állattartó épületek, géptároló, terménytároló, kezelő épületek, igazgatási és szociális épületek építhetők.
- (3) A terület telkeinek eltérő területfelhasználású területtel érintkező telekhatárai mentén legalább 10,0 m széles, háromszintes zárt, (lombkorona, magas cserje, alacsony cserje) takaró-védőfásítást kell létrehozni. A takaró, -védőfásítás növényanyagát a tájra jellemző fafajok közül kell kiválasztani.
- (4) Övezeti előírások:

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

**Az ipari terület építési előírásai**  
**24.§**

- (1) Az ipari területen az energiaipar, a feldolgozóipar, a gépipar, az építőipar, az élelmiszeripar, a nagykereskedelem, a javítás, szállítás, raktározás, a mezőgazdasági és erdőgazdasági termények feldolgozása, tárolása céljára szolgáló épületek és az ezeket kiszolgáló igazgatási, szociális, kereskedelmi, egészségügyi, oktatási épületek építhetők. Lakás nem építhető.
- (2) Az ipari terület telkeinek le nem burkolt és be nem épített területét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.  
A zöldfelület összes területét számítva legalább 100 m<sup>2</sup>-ként egy lombos fát kell elültetni.  
Elvi építési tervvel igazoltan nem kell a faültetés szempontjából beszámítandó területek között figyelembe venni a későbbi beruházási ütemekben megvalósuló, átmenetileg zöldfelületként kialakítandó területeket.  
A zöldfelületek előírás szerinti kialakítása az épületek használatba vételének feltétele.



(3) Övezeti előírások

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

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

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

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

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

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

		Gip <sub>1</sub> SZ 50/25 7,5 2000	Gip <sub>12</sub> SZ 50/25 9,5 5000
Az építési hely	elhelyezkedése	szabadonálló	szabadonálló
	határai	közterülettel határos telekhatárok mentén: 10,0 m, az azonos területfelhasználású telkek között: oldalkert: 6,0 m hátsóker: 6,0 m, az eltérő területfelhasználású területek felé: 10,0 m	közterülettel határos telekhatárok mentén: 15,0 m, az azonos területfelhasználású telkek között: oldalkert: 10,0 m hátsóker: 10,0 m, az eltérő területfelhasználású területek felé: 15,0 m
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/	50%	50%
	kialakítandó legkisebb zöldfelület /%/	25%	25%
Épület	megengedett legkisebb építmény-magasság	4,5 m	6,0 m
	megengedett legnagyobb építmény-magasság /m/	7,5 m	9,5 m
Telekalakítás	kialakítható legkisebb telekméret /m <sup>2</sup> /	2000 m <sup>2</sup>	5000 m <sup>2</sup>
Egyéb			
Közműellátás		Az ipari terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni: - közüzemi villamos energia vezetékkel - közüzemi ivóvíz-vezetékkel - közüzemi szennyvíz-vezetékkel. A telkekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.	
Környezetvédelem		A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások: - zajvédelmi besorolás: gazdasági terület - kötelező hulladék-szállítás.	

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



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

## Különleges terület

### 25.§

(1) A különleges terület besorolása a sajátos használat szerint

- temető  K  T
- hulladéklerakó K  H
- idegenforgalmi terület K  ID

(2) A **temető** területén a sírkert és kiszolgáló épületek helyezhetők el.

Beépítési mód:	szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépítettség:	3%
Kialakítandó zöldfelület minimuma:	80%
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	6,0 m
Építési hely határai:	minden telekhatártól 10,0 m.

(3) A **hulladéklerakó** területén a hulladékválogatás, -lerakás, -kezelés építményei, valamint a telep működését szolgáló igazgatási és szociális épületek építhetők.

a., Övezeti előírások

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

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

a., Az idegenforgalmi területeken elhelyezhetők:

szálláshely-szolgáltató, vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató, sportolási célú, kulturális, szórakoztató, tudományos, kézműipari, valamint a lovassport, és az ismeretterjesztés céljait szolgáló állattartó épületek.

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

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

d., Övezeti előírások:

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

- (5) A különleges terület telkeit a jellegüknek megfelelően el kell látni:
- közműves villamosenergia vezetékekkel,
  - közműves ivóvízvezetékekkel vagy egyedi vízkivételi hellyel,
  - amennyiben a telekhez 150 m-nél közelebb szennyvízcsatorna található közműves szennyvízvezetékekkel, ellenkező esetben egyedi zárt szennyvíztározóval.

## Üdülőterület 26.§

(1) Az üdülőterület besorolása a sajátos használat szerint hétfélig házas terület: Üh

(2) Az üdülőházas területen telkenként egy üdülőépület építhető.

(3) Övezeti előírások

		Üh) SZ 3,5	15/70 300	Üh)
Az építési hely	elhelyezkedése	szabadonálló		oldalhatáron álló
Az építési hely határai	előkert oldalkert hátsókert	5,0 m 3,0 m 3,0 m		0 m 3,0 m 3,0 m
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/	15%		15%
	kialakítandó legkisebb zöldfelület /%/	70%		70%
Épület	megengedett legnagyobb építmény-magasság /m/	3,5 m		3,0 m
Telekalakítás	kialakítható legkisebb telekszélesség / m/:			10,0 m
	telekmélység / m/:			kialakult
	telekterület /m <sup>2</sup> /	300 m <sup>2</sup>		-
Egyéb				A tető gerincvonala az utcára merőleges, lezárása az utca felé oromfalas lehet. A tető héjalására csak cserép alkalmazható, a tető hajlásszöge 35-45° közötti lehet. Az épületek szélessége 4-6 m közötti lehet. A telkeket az utcavonalon 1,8 m magas az épülettel azonos anyagból épített, tömör kerítéssel kell lehatárolni.
Közműellátás		A telkeket legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni: - közüzemi villamos energia vezetékkel - ivóvízzel - zárt szennyvíztárolóval. A telkekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.		
Környezetvédelem		A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások: - zajvédelmi besorolás: üdülőterület terület - kötelező hulladék-szállítás.		

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

### Közlekedési és közműterület

#### 27.§

(1) Közlekedési és közműterületek besorolása sajátos használat szerint

- közútterület **KÖu**
- vasúti terület **KÖk**
- közműterület **Köm**

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

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

(3) A szabályozási tervlapokon **KÖu** jellel ellátott közlekedési területek közlekedéshálózatban betöltött szerepük szerinti besorolása:

a., Országos közúthálózatba tartozó utak

- mellékút

**KÖu** M

b., Helyi utak

- települési mellékút (településközi út) **KÖu** TE

- mezőgazdasági út

**KÖu** MG

- gyűjtőút

**KÖu** GY

- kiszolgálóút

**KÖu**

- vegyeshasználatú út

- gyalogút

**KÖu** GYA

- kerékpáros út

**KÖu** KP

- parkosított közlekedési terület **KÖu** F<sup>†</sup>

(4) A közutak területén a 6.sz. függelékben /mintakeresztszelvények/ ábrázoltaknak megfelelő, vagy azzal legalább egyenértékűnek tekinthető útépitési elemeket kell kialakítani.

(5) Oroszlány közigazgatási területén a helyi közúthálózatba tartozó utak az alábbi tervezési osztályba tartoznak.

a., Külterületi utak

- Oroszlány - Mór települési mellékút K.VIII.B.60
- Oroszlány – Majk – Környebánya – Tatabánya Újtelep K.VIII.B.60
- Majkpuszta – Humuli völgy – Vértessomló K.VIII.A.60

b., Belterületi utak

ba., Főutak

- B. IV. C. A. 60

bb., Gyűjtőutak

- B. V. C. A. 50

bc., Kiszolgáló utak, tervezett kiszolgáló utak

- B. VI. d. A. 40

bd., Kerékpárút

- B. IX.

be., Gyalogutak

- B. X.

(6) A gyalogos elsőbbséggel rendelkező utakon, ahol azok forgalmi, vagy gyűjtőúti rangú úthoz csatlakoznak, az útsatlakozásnál sebességcsökkentő küszöböt kell kialakítani.

(7) Keresztmetszeti elrendezések

a., Országos mellékút átkelési szakasza

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

b., Országos mellékút átkelési szakasza kerékpárúttal

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

c., Helyi gyűjtőút

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

d., Belterületi kiszolgáló út

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

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

Az 50 m-nél hosszabb zsákutcákat járműfordulóval kell ellátni.

(9) A vasúti területen a vasúti közlekedés üzemi és fenntartó építmények, utaskiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató építmények, raktárépítmények építhetők.

Az épületek megengedett legnagyobb építménymagassága 6,0 m.

(10) Az SZ-J1 terven jelölt közterület rendezési tanulmányterv kötelezettségével érintett területen a közterületi építési engedély köteles tevékenység a teljes útszakaszra kiterjedő közterület rendezési tanulmánytervnek megfelelően engedélyezhető.

a., A közterületrendezési tanulmányterv kötelező minimális tartalma:

- burkolati rend meghatározása a bekezdésére figyelemmel
- köztéri berendezések, föld feletti műtárgyak meghatározása
- utcafásítás meghatározása
- közműrend meghatározása a 31.§ (1) bekezdésére figyelemmel

(11) Az SZ-J1 terven jelölten főgyalogúttal érintett közútterületek kialakítása, átépítése, a burkolati rend megváltoztatásával járó felújítása esetén legalább három gyalogos egymás melletti haladására alkalmas szélességű, árnyékadó fákkal kísért gyalogutat kell kialakítani, kivéve, ha ez műszaki adottságok miatt igazoltan nem valósítható meg.

(12) Közműterületek a Kőm jellel jelzett területek. A telek területet igénylő közművek számára az SZ-J1 tervben jelölt közműterületeket csak a terven megjelölt közműellátási célra lehet felhasználni. A közműterületen a közműellátási építményeken túl a létesítmény működtetését biztosító igazgatási és szociális épületek építhetők.

a., A közműterületek beépítésének szabályai:

Beépítési mód:	szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépítettség:	10%
Kialakítandó zöldfelület minimuma:	20%
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	6,0 m, kivéve a technológiai szerinti műtárgyakat
Építési hely határai:	minden telekhatártól 6,0 m.

### Mezőgazdasági terület

#### 28.§

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

(2) A mezőgazdasági terület besorolása

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

(3) Általános mezőgazdasági terület

a., A terület növénytermesztésre és állattenyésztésre szolgál. A területen – kivéve a b., pontban foglaltakat - az 1 ha-t elérő, vagy azt meghaladó nagyságú földrészleten, annak max. 3,0%-os beépítésével a termelés folytatásához szükséges gazdasági épületek, géptároló szín, a saját területen megtermelt termény és takarmány tárolására szolgáló épületek, állattartó épületek – figyelemmel a bekezdésére - építhetők.

b., A területen a külön jogszabály<sup>20</sup> szerinti birtokközpont kialakítható.

c., Megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m kivéve a gabonátárolókat, amelyek esetében ez 12,0 m.

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

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



(4) Farmgazdasági terület

A területen a külön jogszabály<sup>21</sup> szerinti épületek építhetők. Az épületeket a telekhatároktól legalább 6,0 m-re kell elhelyezni.

(5) Kertgazdasági terület

a., A kertgazdasági területen a 720 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telek 3%-ának mértékéig, de legfeljebb 120 m<sup>2</sup>-nyi alapterülettel pihenő-, és a telken megtermelt termény tárolására, valamint az MK jelű övezetekben a saját szükségletet kielégítő mennyiségben haszonállatok, az MK1 jelű övezetben a saját szükségletet kielégítő mennyiségben kishaszonállatok (baromfi, nyúl) tartására szolgáló épület építhető.

b., Az épületeket oldalhatáron állóan, a 8,0 m előkert, 10,0 m hátsóker, 3,5 m oldalkert elhagyásával kijelölt építési helyen belül lehet elhelyezni. Az épületek földszintesek lehetnek, megengedett legnagyobb építménymagasság 3,5 m. Az épülethez kapcsolódva, vagy alatta pince, pinceszint építhető. A pince területe az épület alapterületének mértékét nem haladhatja meg.  
Állattartó épület az utcai telekhatártól mért 40,0 m-en túl építhető.

c., Fa az utcai telekhatárhoz 4,0 m-nél közelebb nem ültethető.

d., A területen 720 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek nem alakítható.

e., A területen lévő, az ingatlan nyilvántartásban lakóházként nyilvántartott épületek lakás célra fenntarthatók, egyszeri alkalommal 25%-nyi mértékben lakóhelyiségekkel bővíthetők. Gazdasági célú beépítés az a., pontban foglaltaknak megfelelően engedélyezhető.

A területen új lakóépület nem építhető.

A lakóépületek bővítésének közművi feltétele:

- villamosenergia ellátás

- ivóvízellátás

- zárt szennyvíztározó

biztosítása, építése.

f., A NATURA 2000 élőhelyvédelmi terület határán belül fekvő MK<sup>N2000</sup> jelű kertövezetben építmény a védett terület határának pontosítása után építhető.

(6) Korlátozott hasznosítású mezőgazdasági terület

A területen építmény nem építhető, a területek gye, nádas művelési ága nem változtatható meg.

---

<sup>21</sup> 253/1997.(XII. 20.) Korm. r. 29.§ (4)

## **Erdőterület**

### **29.§**

/1/ Az erdőterületek besorolását az SZ-J2 terv tartalmazza.

/2/ Övezetek:

- a., Elsődlegesen védett, vagy védelmi célú erdők övezete: Ev  
Az övezetben épület nem építhető, közművezeték a szükséges legrövidebb szakaszon érintheti. A védett erdőkben a természeti értékek védelmének biztosítása mellett erdei melléképítmények, sport-, játék-, játszó- és pihenőszerek helyezhetők el.
- b., Az övezetbe tartozó erdőterületeken az erdők felújításánál, új erdő telepítésénél őshonos fa és cserjefajokat kell alkalmazni.

## **Zöldterület**

### **30.§**

- (1) A zöldterületek legfőbb alkotóeleme a növény, ezért azokat a funkciójuknak megfelelően kell növényzettel beültetni.
- (2) A közparkok területén sport-, játék-, játszó- és pihenőszerek, kerti építmények, szobrok elhelyezhetők, kerti burkolatok építhetők.
- (3) A ZKP<sub>1</sub> jelű övezetben a (2) bekezdésben foglaltakon túl a terület fenntartását szolgáló épület és vendéglátó épület építhető.  
Az épületekre vonatkozó előírások:
  - építési hely határa: a telekhatároktól 10,0 m
  - megengedett legnagyobb építménymagasság: 3,5 m
  - megengedett legnagyobb beépítettség: 2%
- (4) Az SZ-J1 terven jelölten főgyalogúttal érintett közpark területek kialakítása, átépítése, felújítása esetén legalább három gyalogos egymás melletti haladására alkalmas szélességű, árnyékadó fákkal kísért gyalogutat kell kialakítani.

## **Vízgazdálkodási terület**

### **31.§**

- (1) Vízgazdálkodási terület az SZ-J1 és SZ-J2 terven V jellel jelölt terület. A vízgazdálkodási területen épület nem építhető.

## **Közműellátás**

### **32.§**

- (1) A belterületi közterületeken, közlekedési területeken a közmű vezetékeket úgy kell elhelyezni, hogy a területen a védőtávolságok betartásával legalább az alábbi közművek elhelyezhetők legyenek:

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

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

A vízvezeték-hálózat körvezetékes módon kerüljön kiépítésre.

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

## **Változtatási tilalom**

### **33.§**

- (1) Változtatási tilalommal érintett az SZ-J1 terven ekként megjelölt terület. A változtatási tilalom az érintett területre vonatkozó szabályozási terv jóváhagyásáig, de legfeljebb 2007. március 31-ig tartandó fenn.

## Hatályba léptető és záró rendelkezések

### 34.§

(1) Ez a rendelet a kihirdetés utáni nap lép hatályba.

Ezzel egyidejűleg a

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

hatályát veszti.

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

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

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

„2.a” *(mellékletben)*

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

#### „5/A. §

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

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

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

(3) A védendő utcakép jellel jelölt utcaszakaszokon:

- az utcaképet meghatározó kialakult telek és épületritmus megőrzése érdekében a telek utcai homlokvonalától számított 50 m-en belül a meglévő telekszélességet az eredetihez képest, az övezeti előírásokra is figyelemmel, legfeljebb 10%-nyi mértékben lehet megváltoztatni

- új épület építésénél, meglévő épület átalakításánál igazodni kell a kialakult jellegzetes beépítési módhoz, a meglévő tömegarányokhoz, tetőformákhoz és tetőfedő anyagokhoz, a meglévő épületek külső burkolati anyaghasználatához, színezéséhez, a nyílászárók kialakult rendjéhez

- a Várdomb utca jelölt szakaszán az eredeti, utcafrontos beépítést meg kell tartani, előkert nem létesíthető.”

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

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

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

„1.c számú melléklet”

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

„2/a. számú melléklet”



**Alábányászottság**

*A 20/2006.(X.11.) ÖR. rendelet 2.számú függeléke*

**Műemlékek**

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

**A majki remetesség műemléki környezete (törzsszám:6668)**

032/1, 032/2, 032/3, 061/9, 062, 072, 073, 074/1, 074/10, 074/11, 074/12, 074/13,  
074/14, 074/15, 074/16, 074/17, 074/18, 074/19, 074/2, 074/20, 074/3 074/4, 074/5,  
074/6, 074/7, 074/8, 074/9, 075, 076, 078, 033, 079, 084

*A 20/2006.(X.11.) ÖR.rendelet 3.számú függeléke*

**régészet**

**Régészeti lelőhelyek**

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

**Régészeti érdekű területek**

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

*A 20/2006.(X.11.) ÖR. rendelet 4.számú függeléke*

**Mintakeresztszelvények**