

# DUNABOGDÁNY



**Dunabogdány Településtervezési terv - Településrendezési terv**

Helyi építési szabályzat - normaszöveg tervezete

2023. október

**Völgyzugoly Műhely Kft.**



**DUNABOGDÁNY**  
**TELEPÜLÉSTERV**  
**TELEPÜLÉSTRENDEZÉSI TERV**  
**HELYI ÉPTÉSI SZABÁLYZAT**  
**(HÉSZ)**  
**véleményezési anyag**









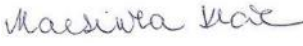
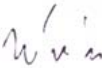
Dunabogdány Község Önkormányzata  
Cím: 2023 Dunabogdány, Kossuth Lajos út 76.  
Tel.: 26-391-025

**Tervező**  
**Völgyzugoly Műhely Kft.**  
1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.  
Tel.: 1-439-0490, 70-944-3015, 20-913-8575,  
[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu), [vzm@vzm.hu](mailto:vzm@vzm.hu)

2023. október  
VZM 1723/22  
db\_telterv\_trt\_normaszoveg\_231024



ALÁÍRÓLAP

Településrendezés	<b>Ferik Tünde</b> vezető településrendező tervező TT/1 13-1259	
	<b>Horváth Ágnes</b> okl. településmérnök TT 01-6397 okl. tervező építészmérnök	
Tájrendezés, környezetvédelem	<b>Kéthelyi Márton</b> okl. tájépítészmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
	<b>Marján Melinda</b> okl. tájépítészmérnök okl. természetvédelmi mérnök	
Vízi közművek	<b>Bíró Attila</b> okl. építómérnök (MK 01-2456) (InfraPlan Kft.)	
Energiaközművek, távközlés	<b>Hanczár Zsoltné</b> okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.) <b>Csima-Takács Judit</b>	
Közlekedés	<b>Macsinka Klára</b> okl. közlekedésépítő mérnök 13-1017 KÉ-K, Tkö (MobilCity Bt.)	
	<b>Boldizsár Attila</b> okl. építómérnök	
Munkatárs	<b>Hantos Ádám</b> tájrendező és kertépítő mérnök, Településtervező hallgató	

## TARTALOMJEGYZÉK

Dunabogdány Község Önkormányzat Képviselőtestülete .../.... (... . ... .) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatáról .....	5
I. FEJEZET .....	5
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK .....	5
1. Értelmező rendelkezések .....	5
2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása .....	6
3. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások .....	7
4. A környezet védelmére vonatkozó általános előírások .....	7
5. Felszíni és felszín alatti vizek védelme, vízminőség-védelem .....	8
6. Árvízvédelem .....	8
7. Egyéb veszélyeztetett-, védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások .....	9
II. FEJEZET .....	9
KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS .....	10
8. Közlekedés, parkolás .....	10
8. A közműellátás általános előírásai, közművesítés mértékének előírása .....	10
9. Energiaellátás, vezetékes és vezeték nélküli hírközlés .....	11
10. Vízellátás .....	12
11. A szennyvízelvezetés .....	12
12. A szennyvízkezelés, szennyvízelhelyezés .....	12
13. A felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés .....	13
III. FEJEZET .....	13
A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK .....	13
14. Sajátos jogintézmények .....	13
15. Telekalakítás .....	13
IV. FEJEZET .....	14
ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI .....	14
16. Építés általános szabályai .....	14
17. A beépítési mód és az építési hely .....	15
17. Építés lejtős terepen, a tereprendezésre, rézsű, támfal építésére vonatkozó előírások .....	16
18. Kerítések, kapuk kialakítására vonatkozó előírások .....	16
V. FEJEZET .....	17
A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK .....	17
19. Beépítésre szánt területek .....	17
21. Kertvárosias lakóterület .....	17
22. Falusias lakóterület .....	19
23. Településközpont vegyes terület .....	19
24. Üdülőházas terület övezete .....	21
25. Hétvégiházas üdülőterület .....	21
26. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület .....	21
27. Különleges beépítésre szánt terület – rekreációs terület .....	21
28. Különleges beépítésre szánt terület - sportterület .....	22
29. Különleges beépítésre szánt terület - bánya .....	22
30. Különleges beépítésre szánt terület - nagy zöldfelületi arányú intézményterület .....	23
31. Különleges beépítésre szánt terület - mezőgazdasági üzem .....	23
VI. FEJEZET .....	24
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK .....	24
32. A beépítésre nem szánt területek .....	24
32. Zöldterület – közpark .....	24
33. Zöldterület - közkert .....	25
34. Egyéb erdőterület .....	25
35. Védelmi célú erdőterület .....	25
36. Rekreációs célú erdőterület .....	25
37. Általános mezőgazdasági terület .....	26
38. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület .....	27
39. Kertes mezőgazdasági terület .....	27
40. Különleges beépítésre nem szánt terület - temető .....	27
41. Különleges beépítésre nem szánt terület – rekreációs terület .....	28

42. Különleges beépítésre nem szánt terület –zöldfelület -----	28
43. Közlekedési terület – közúti közlekedési terület -----	28
44. Vízgazdálkodási terület -----	29
45. Záró rendelkezések -----	29
MELLÉKLETEK -----	31
1. MELLÉKLET A .../... . (... . ... .) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ-----	31
Szabályozási terv -----	31
2. MELLÉKLET A .../... . (... . ... .) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ-----	32
Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai -----	32
3. MELLÉKLET A .../... . (... . ... .) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ-----	34
Elhelyezhető és a tiltott rendeltetések -----	34
4. MELLÉKLET A .../... . (... . ... .) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ-----	39
A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek -----	39
5. MELLÉKLET A .../... . (... . ... .) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ-----	41
Az alkalmazott sajátos jogintézmények-----	41
FÜGGELÉKEK -----	42
1. függelék: Növénytelepítési távolságokra vonatkozó előírások -----	42
2. függelék: Övezeti terv -----	42

## Dunabogdány Község Önkormányzat Képviselőtestülete .../.... (... . ... .) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról

Dunabogdány Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 62. § (1) pontjában biztosított jogkörében eljáró véleményezésre jogosult szervek, és Dunabogdány Község Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2017. (IV.12.) rendelete a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

### I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

#### 1. Értelmező rendelkezések

**1.§ (1)** E rendelet alkalmazásában:

- a) Áttört kerítés: az a kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 75%-ban vagy annál kisebb mértékben korlátozott.
- b) Fekvő telek: a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek, melynek átlagos mélysége nem éri el a 20 m-t.
- c) Fő rendeltetésű épület: az építési övezet vagy övezet sajátos építési használatának megfelelő, a helyi építési szabályzat 3. melléklet 1. pontjában meghatározott rendeltetést tartalmazó épület.
- d) Háromszintes növényállomány: A zöldfelület legalább 50%-án fás szárú cserje és 100 m<sup>2</sup>-ként legalább egy - nagy vagy közepes lombtömeget növesztő -, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.
- e) Jelentős meredekségű terület: olyan lejtős terület, ahol a szintvonalak alapján a telek egészére számított jellemző meredekség meghaladja a 20%-ot.
- f) Kialakult beépítési mód: a telken az övezetre, építési övezetre előírt beépítési módtól eltérő, a korábbi szabályoknak megfelelően kialakult beépítés.
- g) Közműsáv: nem közterületen vezetett közművek, csapadékvíz-elvezetés számára fenntartott terület, amelynek végleges szélességét részletes szakági műszaki terv állapítja meg.
- h) Közlekedési terület céljára fenntartott terület: Az építési telek, illetve telek azon része, melyen távlatban magánút, út alakítható ki. A telek ezen - Szabályozási terven jelölt - részén építmény nem helyezhető el.
- i) Közterület zöldfelületként fenntartandó része: a közterület szabályozási tervben lehatárolt azon része, ahol a közterület felszíni rendezése során zöldfelületként kell kialakítani, fenntartani.
- j) Lombház: a fák lombkoronasíntjén elhelyezkedő, lábakon álló, huzamos emberi tartózkodásra alkalmas építmény.
- k) Meglévő épület: az ingatlanon álló, szabályosan létesült, vagy a még be nem fejezett, vagy használatba nem vett, de az épület jogszabály szerinti fogalmának megfelelő épület.
- l) Melléképület: a fő rendeltetésű épület használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület, amely az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó előírásokban meghatározott fő rendeltetési egységet nem tartalmaz.
- m) Támfalgarázs: Lejtős terep esetén a bevágást megtámasztó támfalban kialakított előkerti személygépjármű-tároló, ahol a bevágás nagysága az eredeti természetes terepfelülethez képest legalább 1,8 m.
- n) Telekszélesség: az előkerti építési határvonalon mért telekszélesség.

- o) Telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész: Az építési telek szabályozási tervben lehatárolt azon része, amit zöldfelületként kell kialakítani, fenntartani.
- p) Természetes terepfelület: az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg - amennyiben ez nem állapítható meg, akkor a hivatalosan nyilvántartott szintvonalai az irányadók.
- q) Tömör kerítés: az a kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 75%-nál nagyobb mértékben korlátozott.
- r) Üvegház: növénytermesztés céljára szolgáló kerti, illetve szántóföldi növényház.
- s) Zárványtelek: Közterületi, vagy magánúti kapcsolattal nem rendelkező telek.
- t) Zöldsáv: az a növényültetésre alkalmas közterületi sáv, amely legalább 1,0 m szélességű és alkalmas fasor elhelyezésére.

## 2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

### 2.§ (1) Kötelező szabályozási elemek:

- a) Szabályozási alapelemek
  - aa) szabályozási vonal;
  - ab) belterület határ, javasolt belterületi határ, mely egyben övezethatár is;
  - ac) építési övezet, övezet határa és jele;
  - ad) kötelező megszüntető jel;
  - ae) méretvonal, méretezés;
- b) Szabályozási elemek
  - ba) építési hely;
  - bb) telek be nem építhető része;
  - bc) javasolt telekhatár;
  - bd) telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész;
  - be) jelentős felszíni parkoló és férőhelyszáma;
  - bf) közlekedési terület céljára fenntartott terület;
  - bg) közterület zöldfelületként fenntartandó része;
- c) Időbeli ütemezés alapján szabályozott területek
  - ca) szabályozási tartalékterület (átmeneti hasznosítás).

### (2) Más jogszabály által elrendelt kötelező szabályozási elemek:

- a) közigazgatási határ, mely egyben a hatályos szabályozás területe;
- b) művi értékvédelem
  - ba) világörökségi várományos helyszín;
  - bb) műemlék;
  - bc) műemléki környezet;
  - bd) régészeti lelőhely;
  - be) helyi védett egyedi érték.
- c) táj- és természetvédelem
  - ca) országos védett természeti terület (Nemzeti Park);
  - cb) országos jelentőségű természeti emlék (beleértve az „ex lege” védett forrás);
  - cc) Natura 2000 terület (különleges madárvédelmi terület, különleges természetmegőrzési terület);
  - cd) ökológiai hálózat - magterülete, ökológiai folyosója, pufferterrülete;
  - ce) tájképvédelmi terület;
- d) korlátozások és védelmek
  - da) vízminőségvédelmi terület;
  - db) partvonal, mely egyben övezethatár is;
  - dc) védművel mentesített terület;
  - dd) nagyvízi meder övezete (áramlási holttér, elsődleges levezetési sáv, másodlagos levezetési sáv, átmeneti levezetési sáv);
  - de) bányatelek;
  - df) vízminőségvédelmi terület;
- e) védőterület, védőtávolság, védősáv, biztonsági övezet.

### (3) Egyes sajátos jogintézmény érinti a beültetési kötelezettséggel érintett területeket.

### (4) Az (1)-(2) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek.

### (5) Az I-IV. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a település teljes területére vonatkoznak, amennyiben a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírás másként nem rendelkezik.

### 3. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

- 3.§** (1) A vízfolyások és vízparti területek természetközeli állapotú szakaszait meg kell őrizni.
- (2) A település területén található természeti, tájképi értékek - különös tekintettel az Országos Ökológiai Hálózat magterület övezetére, a Natura 2000, Fokozottan védett természeti területre és a Duna-Ipoly Nemzeti Park területekre - megóvását biztosítani kell, a vonatkozó jogszabályokat figyelembe kell venni.
- (3) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását:
- a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
  - a vízfolyások, utak mentén fasorok megtartandók, illetve telepítendőek, a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő;
  - a tájhasználat és az építmények létesítése során a természetes és természetközeli élőhelyek megóvását, az állatok vonulását és az élőhelyek közötti ökológiai kapcsolatot biztosítani kell;
  - az egyedi tájértékek védelme biztosítandó.
- (4) A beépítésre szánt területek átmeneti hasznosítása jelenlegi művelésük fenntartásával biztosítandó.
- (5) Védett természeti területen
- extenzív jellegű, integrált, bio- vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók;
  - meglévő, kedvezőtlen látványt nyújtó építmények takarásáról gondoskodni kell úgy, hogy azok a főbb megközelítési irányok felől, közterületekről ne legyenek láthatóak;
  - a növény- és állatvilágot zaj- és fényhatással fokozottan zavaró sport- és szabadidő funkció nem helyezhető el.
- (2) Védett természeti területen, új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó.
- (3) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.
- (4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, építményen elhelyezve.
- (5) A tájképvédelmi terület övezetén
- bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával folytatható;
  - a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

**4.§** A közterület zöldfelületként fenntartandó részén, valamint a telken belül zöldfelületként megtartandó telekrészen - amennyiben a terület erdő a fenntartást az erdőművelés szabályai szerint kell végezni.

### 4. A környezet védelmére vonatkozó általános előírások

- 5.§** (1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, új használat akkor lehetséges, ha
- a használat a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz és
  - következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy csökken.
- (2) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
- 6.§** (1) Új épület elhelyezése, meglévő átalakítása a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet. Csak olyan építési tevékenység végezhető, melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.



- (2) A mezőgazdasági terület talajvédő művelése, a művelés során az eróziós és deflációs károk kiküszöbölése biztosítandó.
- 7.§** Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, illetve rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.
- 8.§** (1) A település közigazgatási területére más településről származó folyékony vagy szilárd hulladék tárolás, illetve ártalmatlanítás céljából nem hozható be, kivéve, ha ez átrakás vagy újrafelhasználás céljából történik.
- (2) Lakó- és intézményterületen veszélyes hulladék ideiglenesen sem tárolható.
- (3) A község területén veszélyes hulladék véglegesen nem tárolása nem tárolható.

## 5. Felszíni és felszín alatti vizek védelme, vízminőség-védelem

- 9.§** (1) A település közigazgatási területén a vízgazdálkodásban kedvezőtlen irányú változtatásokat eredményező tevékenység nem folytatható.
- (2) A Duna, mint nemzetközi jelentőségű ökológiai folyosó része és a hozzá csatlakozó természetes és természetközeli állapotú élőhelyek megőrzése érdekében tilos a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok kijuttatása, elhelyezése.
- (3) A vízbázis belső védőidomban és védőövezet területén csak a vízkivétel létesítményei és olyan más létesítmények helyezhetők el, melyek a vízkivételhez csatlakozó vízellátó rendszer üzemi céljait szolgálják.
- (4) A belső védőövezet területén elhelyezett létesítményekben keletkező szenny- és használtvizet nyomáspróbával ellenőrzött, kettősfalú szennyvízcsatornában kell kivezetni a védőterületről úgy, hogy a külső védőövezeten előírt feltételeket kielégítse.
- (5) A 11. számú főútról lefolyó útburkolati csapadékvizek vízzáróan burkolt csapadékvíz-árok rendszerrel legyenek kivezetve a külső és hidrogeológiai védőövezetéről a teljes védőterületen kívülre.
- (6) A külső védőövezet területén szükség szerint tereprendevezést kell végezni úgy, hogy ott pangó víz sem elöntésből, sem csapadékból ne keletkezzen.
- (7) A külső védőövezet területén gépjármű parkoló nem létesíthető.
- (8) A külső védőövezet területén motoros vízi járművek kikötésére alkalmas hely nem létesíthető.
- (9) A védőterület kijelölésével érintett ingatlanok teljes területén a keletkező és tárolt kommunális szilárd hulladékot zárt rendszerben kell gyűjteni és engedélyezett lerakóhelyre kell szállíttatni.
- (10) A mederkotrás során kitermelt anyagot azonnal el kell szállítani, azt a vízbázis területén deponálni még ideiglenesen is tilos.
- (11) A vízbázisok teljes területén a keletkező és tárolt kommunális szilárd hulladékot zárt rendszerben kell gyűjteni és engedélyezett lerakóhelyre kell szállíttatni. Az illegális hulladéklerakó-helyeket fel kell számolni.
- 10.§** (1) A kisvízfolyások és a Bergman-tó partvonalától számított 50-50 méteren belül külterületen épület létesítése csak teljes közművesítés esetén engedélyezhető.
- (2) A kisvízfolyások és a Bergman-tó partvonalától számított 50-50 méteres sávon belül medret és partot övező fás növényzet a parterózió csökkentése érdekében megőrzendő, ha az nem akadályozza az árvízvédelmi és rekreációs célú meder- és partfenntartási munkákat.
- (3) A kisvízfolyások és a Bergman-tó partvonalától számított 50 méteres védősávon belül- a vízkárelhárításhoz szükséges vegyi anyagok kivételével - a vizekre és a vízben élő szervezetre veszélyes vegyi anyagok kijuttatása, elhelyezése tilos.
- (4) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a partvonalától kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A partvonal kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkezelő számára.
- (5) Ha a vízfolyás valóságos helye eltér az ingatlan-nyilvántartási helyétől, akkor a földhivatali nyilvántartási helyét kell figyelembe venni.

## 6. Árvízvédelem

- 11.§** (1) A nagyvízi meder területén csak az arra vonatkozó ágazati előírásokban megengedett területhasznosítás valósítható meg, attól eltérő új területhasznosítás nem létesíthető.

- (2) A nagyvízi meder területén a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.
- (3) Az ártéri ingatlanok felszínét úgy kell kialakítani, hogy azokról az árvíz le tudjon folyni és belvíz ne keletkezzék.
- (4) A nagyvízi meder területén új épület építésénél a padlószint a mértékadó árvízszint +1,0 m biztonsági magasításnak megfelelő szinten jelölhető ki. Az épület árvízi védelmét egyedileg kell megoldani.
- (5) A mértékadó árvízszint alá eső telkeken, telekrészeken, területeken kerítés a 36.§ (3) bekezdés szerint létesíthető.
- (6) A nagyvízi meder területére vonatkozó jogszabályban megengedett hasznosítástól eltérő új hasznosítás csak akkor lehetséges, ha
  - a) az árvíz elleni védelem már kiépült, illetve megoldott,
  - b) az árvízi védelem kiépítése, kialakítása az illetékes hatóságokkal engedélyezett módon történt,
  - c) a terület mentetté vált és annak a szükséges átminősítése is megtörtént.
- (7) A nagyvízi meder területére út építése csak akkor lehetséges, ha
  - a) annak műszaki kialakításakor a víz akadálymentes területe, áramlása biztosított,
  - b) a töltés az út terhelésére méretezett.
- (8) Töltés mentett oldalán a fakadóvízzel veszélyeztetett sávban felszín alatti építési tevékenység csak az illetékes vízügyi hatósággal egyeztetve végezhető.
- (9) A töltés hullámtéri oldalán gödörásás csak az illetékes vízügyi hatósággal egyeztetve végezhető.
- (10) A nagyvízi meder területébe tartozó területen a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell eljárni.

## 7. Egyéb veszélyeztetett-, védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások

12.§ (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi - felszíni és felszín alatti vizeken túli - egyéb védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket, területeket jelöl:

- a) bányaterületek,
- b) közlekedési területek,
- c) közművek, közműlétesítmények
- d) felszíni vízfolyások.

- (2) Az egyes védőterületeken, védőtávolságokon a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.
- (3) A szabályozási terven jelölt közlekedési területek védőterülete a közlekedési hatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel.
- (4) A szennyvízátelőző védőtávolságával kapcsolatban a 24. § (4) bekezdés előírásai az irányadók.
- (5) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telekhatáron kell teljesülniük.
- (6) A 11. számú főút külterületi szakaszain a védőtávolság az út tengelyétől mért 50-50 m, amelyen belül a tengelytől 20 m-re helyezhető el kerítés, 30 m-en kívül épület. Az út telekhatára és a tengelytől mért 20 m-es sáv között csak szervízút vagy közmű helyezhető el.

13.§ (1) A bánya védőövezetén belül elsősorban erdőművelés, nem étkezési céllal történő növénytermesztés és állattenyésztés tevékenység folytatható.

- (2) A bányatelek határától számított egyedileg megállapított szeizmikus biztonsági távolság 565 m.
- (3) A bánya szeizmikus biztonsági övezetén belül valamennyi építmény a *megengedett legnagyobb rezgési sebesség* vonatkozásában az alábbi paraméterekkel engedélyezhető:

Panel és statikailag nem teljes értékű építményekre	5 mm/sec
Statikailag kifogástalan építményekre	10 mm/sec
Vasbeton, vagy acélvázaz építményekre	20 mm/sec

- (4) A bánya szeizmikus biztonsági övezetén belüli ingatlanra vonatkozó építési engedély kiadásakor az építető (tervező) a bányaműveléssel járó hatásokból adódó és az építménnyel szemben támasztott statikai követelményeket köteles tudomásul venni.

## II. FEJEZET

## KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS

### 8. Közlekedés, parkolás

**14.§ (1)** A helyi kiszolgáló utakat vegyes használatú útként is ki lehet alakítani.

(2) Az utak (közutak, kerékpár- és gyalogutak) terepszint magassági elrendezését úgy kell kialakítani, hogy

- a) azokról a telkek biztonságos megközelítése,
- b) az összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,
- c) a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése,
- d) a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása

biztosított legyen.

**15.§ (1)** Az építési telek akkor tekinthető magánútról megközelíthetőnek, ha a magánút telkének kialakítása az alábbiaknak megfelel:

- a) ha a Szabályozási terveken jelölt, vagy a (4) bekezdésben előírt szélességű és azt az ingatlan-nyilvántartásba magánútként bejegyezték,
- b) ha közterülethez csatlakozik, magánútból nem nyílhat újabb magánút,
- c) ha a csapadékvíz elvezetését, vagy adottságok függvényében annak szikkasztását, tárolását, továbbá a térvilágítást megoldották,
- d) magánutat beépíteni és a közúttal, közterülettel határos oldalon lezárni nem szabad,
- e) a magánúton csak a közterületen elhelyezhető építmények jelenhetnek meg,
- f) magánúton a gépjárművek, a gyalogosok és kerékpárosok akadálytalan közlekedését biztosítani kell,
- g) ha a magánutat, valamint az alatta és felette létesülő, az érintett ingatlanokat kiszolgáló közművezetéseket a tulajdonosok kialakították és fenntartásáról intézkedtek,
- h) ha az útpálya szilárd burkolatú, vagy legalább közúzával szilárdított földút.

(2) Hálózati szerepet betöltő útszakasz nem alakítható ki magánútként.

(3) Magánút csak közforgalom elől el nem zárt magánútként létesülhet.

(4) Új magánút 8,0 m telesszélesség alatt nem alakítható ki.

(5) Gazdasági területen a magánutat úgy kell kialakítani, hogy a telkek megközelítése tehergépjárművel is biztosított legyen.

(6) 150 m-nél hosszabb magánutak zsákutcaként nem alakíthatóak ki.

(7) Az 50 - 150 m hosszú magánút végén

- a) lakóterületen 8,0 m hosszú tehergépkocsi,
  - b) egyéb területeken 15,0 m hosszú nyerges vontató
- számára útforduló kialakítása szükséges.

**16.§ (1)** Új épület létesítése esetén

- a) a személygépjármű férőhelyeket az építéssel egy időben telken belül kell kialakítani,
- b) a kivitelezés megkezdéséig meg kell tervezni az ingatlan közúti csatlakozását, és a közútkezelő hozzájárulását be kell szerezni.

(2) Új épület létesítése, új rendeltetési egység kialakítása vagy rendeltetés módosítása esetén minden üdülő és lakó rendeltetési egység után legalább egy személygépkocsi elhelyezését telken belül kell biztosítani.

(3) Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében csak a bővítésből, az átalakításból, illetőleg az új rendeltetésből eredő többlet-gépkocsi elhelyezéséről telken belül kell gondoskodni a meglévők megtartása mellett.

(4) Önálló nyomvonalon vezetett, újonnan kialakított kerékpárút szabályozási szélessége minimum 4 m.

### 8. A közműellátás általános előírásai, közművesítés mértékének előírása

**17.§ (1)** A meglévő és a tervezett közcélú:

- a) vízellátás,
- b) vízvezetés (szenny- és csapadékvíz),
- c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),
- d) elektronikus hírközlés

hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben szolgalmi, vezeték jog bejegyzéssel kell a helyet biztosítani.

- (2) Új út építésénél
- a) közterületi közforgalmú út esetén
    - aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
    - ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
    - ac) a csapadékvizek elvezetésének biztosításáról,
    - ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről
  - b) magánút esetén
    - ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelő megépítéséről,
    - bb) a csapadékvíz elvezetésének biztosításáról,
    - bc) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágítás megépítéséről
- gondoskodni kell.
- (3) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
  - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (4) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.
- (5) A közművezetékek átépítéskor és új vezeték fektetéskor a racionális területgazdálkodás érdekében
- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
  - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
    - ba) 12,0 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
    - bb) 12,0 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
- 18.§** (1) Beépítésre szánt területen épület elhelyezése, meglévő bővítése, vagy épület rendeltetésének megváltoztatása akkor lehetséges, ha
- a) a 2. melléklet szerinti közművesítettség biztosított,
  - b) a csapadékvízre vonatkozó előírások teljesülnek,
  - c) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.
- (2) Beépítésre nem szánt területen
- a) épület, emberi tartózkodásra alkalmas építmény elhelyezése akkor lehetséges, ha
    - aa) a közegészségügyi hatóság által elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható,
    - ab) a villamosenergia-ellátás biztosítható,
    - ac) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
    - ad) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.
  - b) emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény elhelyezése esetén a terület közművesítetlen maradhat.

## 9. Energiaellátás, vezetékes és vezeték nélküli hírközlés

- 19.§** (1) Beépítésre szánt vagy azzal határos területen - a klímaváltozás hatáskompensálása és a területgazdálkodás, valamint az üzembiztos szolgáltatás érdekében - új közép-, kisfeszültségű, közvilágítási- villamosenergia elosztóhálózatot, vezetékes elektronikus hírközlési hálózatot csak földalatti elhelyezéssel lehet építeni.
- (2) Ahol a meglévő hálózatok föld feletti elhelyezése egyelőre fennmarad, a hálózatokat közös oszlopsorra kell összevonni. Párhuzamosan új oszlopsor nem helyezhető el.
- (3) Új villamos energia ingatlanbekötést csak földalatti csatlakozás kiépítésének lehetőségét is biztosítván szabad kivitelezni még akkor is, ha az építéskor a közhálózat oszlopsoron halad.
- 20.§** (1) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni.
- (2) Földgázvezeték közterületen és telken belül is kizárólag földben építhető.
- 21.§** (1) Háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele:
- a) a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített építmény magasságot max 3 m-en túl nem haladhatja meg,
  - b) a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen
  - c) nem telepíthető az település értékvédelmi rendeletében tiltott területeken



- (2) Hőszivattyú kültéri egysége csak építési helyen belül helyezhető el, a szomszédos ingatlanokat legkevésbé zavaró módon.
- (3) Közcsélú, megújuló energiahordozó hasznosítású energiatermelés csak az arra kijelölt övezetben létesíthető.
- (4) Lakóterületen vagy üdülőterületen szélkerék, szélgenerátor nem helyezhető el.

## 10. Vízellátás

- 22.§** (1) A település teljes területén új vízhálózat
- a) csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,
  - b) nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózat üzembe helyezését megelőzően.
- (2) A tűzvíz ellátását biztosítani kell. Ha a mértékadó tűzvíz igény a közhálózatról nem biztosítható, akkor:
- a) a közhálózat által biztosítható tűzvíz igény feletti igényre helyi tűzvíz tároló létesítése szükséges;
  - b) épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzvíz igényt a közhálózat által biztosítható mértékig;
  - c) a közhálózat kapacitás bővítésével kell a tűzvíz ellátást biztosítani.

## 11. A szennyvízelvezetés

- 23.§** (1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.
- (2) A talaj, a felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (3) Beépítésre szánt területen új épületet elhelyezni
- a) csak a szennyvíz-közcsatorna hálózatra való csatlakozás kiépítésével vagy
  - b) csatornázatlan területen építés - a vízminőségvédelmi területen kívül - csak a területen illetékes vízügyi igazgatóság egyetértő véleménye alapján, zárt, szivárgásmentes szennyvízgyűjtő vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés egyidejű létesítése esetén lehet.
- (4) Beépítésre nem szánt területen, vízbázis és/vagy vízminőség-védelmi területen emberi tartózkodásra létesítendő építményben keletkező szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha
- a) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságon belül rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül,
  - b) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el, akkor a szennyvíz kezelésére kizárólag helyben létesítendő egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható,
    - ba) ha a tisztított vizek tisztítás utáni vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és a megfelelő felszíni befogadó kezelői hozzájárulással, befogadó nyilatkozattal rendelkezésre áll
    - bb) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken.
- ha bármelyik feltétel nem teljesíthető, akkor ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást, bármekkora távolsággal érhető el.

## 12. A szennyvízkezelés, szennyvízelhelyezés

- 24.§** (1) Bármely övezetben kibocsátott szennyvíz szennyezettségének meg kell felelnie a kommunális szennyvíz szennyezettség mértékének, a későbbi közcsatornára való rákötési előírásoknak.
- (2) A kommunális szennyvízre vonatkozó előírásoktól eltérő szennyezettségű vizeket a keletkezés telken belül elő kell tisztítani, a közcsatornára vonatkozó) előírásoknak megfelelően.
- (3) A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.
- (4) A közüzemi szennyvízáttemelő műtárgy védőtávolsága:
- a) védelem nélkül 150 m
  - b) búzárral ellátva 20 m
  - c) hatásvizsgálat alapján megállapított mérettel

a kijelölt védőtávolságán, hatásterületen belül új területhasznosításra területet igénybe venni csak környezetvédelmi hatástanulmány alapján lehet, az abban előírtak betartásával.

### 13. A felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

- 25.§** (1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni.
- (2) Beépítésre nem szánt területen is legalább nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét folyamatos karbantartással kell biztosítani.
- (3) Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a vízvezető hálózat befogadó képességét, a csapadékvíz helyi visszatartására telken belül helyi záportárolót kell létesíteni. A záportároló méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m<sup>2</sup> burkolt felület után minimum 1 m<sup>3</sup> helyi záportároló térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízvezető-hálózat kezelője nem kéri), amelyből a csapadékvizet késleltetve (a felszíni vízvezető-hálózat kezelője által meghatározottak szerint) kell a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe vezetni. A záportárolót egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tárolóként) hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.
- (4) A csapadékvíz felszíni vízfolyásba történő bevezetése a vízfolyás kezelőjének a hozzájárulásával történhet.
- (5) A vízvisszatartás mértékét a befogadó kapacitásához kell igazítani. Amennyiben a befogadói kapacitás nem meghatározható, 25 m<sup>2</sup> vízszintes tetőfelületi vetületként (zöldtető kialakítása esetén 50 m<sup>2</sup>-enként) valamint 25 m<sup>2</sup> burkolt felületenként 1 m<sup>3</sup> esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges.
- (6) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átérés méretét úgy kell meghatározni, hogy
- a víz-visszaduzzasztást ne okozzon, és
  - a vízszállítás akadálymentes legyen
  - a gépkocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
  - telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével).
- (7) Csapadékvizet árokba bevezetni kizárólag utcai járdaszint alatt, hordalékfogó műtárgyon keresztül lehet.
- (8) Nyílt felszíni vezetőségű árkokat, vízvezetőket gyepesítve kell építeni, kivéve a vízvezetés érdekében szükséges épített műtárgyakat, valamint a - vízerózió megelőzése céljából - 2% feletti lejtésű árkokat.

## III. FEJEZET

### A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

#### 14. Sajátos jogintézmények

- 26.§** (1) A település területén beültetési kötelezettség terheli az 5. melléklet szerinti ingatlanokat.
- (2) Beültetési kötelezettséggel érintett telekrész a terület megközelítését, feltárását szolgáló területrészen, illetve a közmű infrastruktúra védőövezetében megszakítható. A beültetési kötelezettséget legkésőbb a használatbavételi engedélyének megkéréséig teljesíteni kell. A 3 szintű növényállomány részeként legalább 1 sor, előnevelt, többször iskolázott, honos faegyedek telepítését kell elvégezni legalább 5,0 m-es közönként.

#### 15. Telekalakítás

- 27.§** (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló telek alakja a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas, az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza. A telek alakítás során előnyben kell részesíteni az egyenes vonalú telekhatárok kialakítását és az indokolatlanul bonyolult telekformák elkerülését. Kialakult telekstruktúrájú és beépítettségű lakóterületen, a visszamaradó, önmagukban nem beépíthető telkek akkor is összevonhatóak, ha nem érik el az övezetben meghatározott minimális telekmértéket, de
- az így létrejövő telek szélessége legalább 12,0 méter,
  - a területe minimálisan 400 m<sup>2</sup>,
  - beépítése nem korlátozza a szomszédos ingatlanok beépíthetőségét.

- (2) Átmenő telek megosztása esetén az építési övezet előírásánál kisebb telek is kialakítható, amennyiben a létrejövő új telek szélessége legalább 12,0 m, és a telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe eléri a 400 m<sup>2</sup>-t.
- (3) Eltérő övezeti előírás hiányában, amennyiben az építési telek a környező, meglévő beépítés miatt másként nem alakítható ki, a közúti megközelítés teleknyúlvánnyal is biztosítható. A nyúlványos teleknek és beépítésének a nyúlvány területe nélkül kell megfelelnie az építési övezet telekalakítási és beépítési szabályainak.
- (4) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, közterület le és hozzájegyzése céljából vagy állami beruházás keretében megvalósuló közlekedési infrastruktúra fejlesztés érdekében kerül sor, úgy a visszamaradó telek akkor is kialakítható, ha az építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásait nem elégíti ki.
- (5) Telekalakítás eredményeként nem jöhet létre több építési övezetbe vagy övezetbe sorolt telek kivéve, ha a telekalakítás nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik kialakítása céljából történik.
- (6) Telekalakítás eredményeként nem jöhet létre beépítésre szánt területen új zárványtelek.
- (7) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően kialakuló telkek nagysága az építési övezetre vagy övezetre meghatározott telek kialakítható legkisebb területe és szélessége kisebb is lehet.
- (8) Lakóterület, településközpont terület és intézmény terület építési övezeteiben a már jellemzően beépült, kialakult telektömbben a telekalakításra vonatkozó előírásaiban meghatározottaknál kisebb szélességű vagy területű építési telek is kialakítható, amennyiben az eltérés mértéke nem nagyobb 5%-nál.
- (9) Magánút - a nyomvonalas és vízgazdálkodási létesítmények és az azokhoz kapcsolódó, fenntartást, illetve szomszédos ingatlanok megközelítését biztosító utak kivételével - szélességi mérete nem lehet kisebb:
  - a) legfeljebb 5 építési telek feltárása esetén 8,0 m-nél,
  - b) 6 vagy annál több építési telek feltárása esetén 10,0 m-nél.
- (10) A Duna parti sávja nem vehető figyelembe az ingatlan gépkocsival történő megközelítésének lehetősége szempontjából.
- (11) Közműterület, közműlétesítmény céljára - bármely építési övezetben, övezetben - az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.

## IV. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI

### 16. Építés általános szabályai

- 28.§** (1) Építési helyen kívül eső, meglévő épületrész tömegnövelés nélkül átalakítható, korszerűsíthető, tetőtere beépíthető, de kizárólag az építési helyen belül bővíthető.
- (2) Építési helyen teljes területével kívül eső, meglévő épület nem bővíthető, nem alakítható át, azon csak állagmegóvási tevékenység végezhető.
- 29.§** (1) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásai szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső területrészeinek arányában (a 27.§ (6) bekezdés figyelembevételével).
- (2) Az építési övezetekben az épületmagasság számításánál a természetes terepfelületet kell figyelembe venni.
- (3) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak építési helyen belül történhet.
- (4) Önálló építményként szélerómű vagy szélerómű park létesítése a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (5) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve:
  - a) hírközlési antenna elhelyezése esetén,
  - b) katasztrófavédelmi jelzőtorony.
- 30.§** (1) Legfeljebb 20 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű tárolóépület kivételével melléképület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.
- (2) Melléképület és melléképítmény nem lehet magasabb, mint a fő rendeltetésű épület
  - a) lakóterületek,
  - b) településközpont vegyes terület
  - c) üdülőterületek

- építési övezeteiben.
- (3) Az építési övezetek telkein legfeljebb összesen 50 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű melléképület, melléképítmény helyezhető el
- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület,
  - különleges beépítésre szánt terület
- építési övezeteinek telkei kivételével.
- (4) Beépítésre szánt területen oldalhatáron álló beépítési mód esetén a melléképületet a fő rendeltetésű épület által meghatározott kialakult határvonalon kell elhelyezni.
- 31.§ (1)** Amennyiben a telekszélesség nem éri el a 14 m-t, úgy a meglévő épület tömegnövelés nélkül felújítható, de nem bővíthető.
- (2) A Duna partra lenyúló telkek hátsó telekhatárától számított 10 m-es területe nem beépíthető.

## 17. A beépítési mód és az építési hely

- 32.§ (1)** A rendelet 2. mellékletében szereplő beépítési módok:
- oldalhatáron álló beépítési mód (O),
  - szabadon álló beépítési mód (SZ),
  - zárt sorú beépítési mód (Z),
  - kialakult beépítési mód (K).
- (2) Újonnan beépítésre, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
- (3) Beépített telektömbben, oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár. A déli irányhoz közelebb eső telekhatár kizárólag abban az esetben lehet az építési hely határvonala, amennyiben a szomszédos telek beépítési lehetőségét nem korlátozza. Ebben az esetben ikres épületcsatlakozás is kialakítható.
- (4) Ikres beépítési mód esetén fennmaradó páratlan telek oldalhatáron álló módon építhető be.
- (5) Az előkert - szabályozási tervi jelölés hiányában -
- lakóterületek építési övezeteiben 5,0 m,
  - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben 0 m;
  - egyéb építési övezetben 5,0 m,
- amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.
- (6) Amennyiben a szomszédos telkeken álló fő rendeltetésű épületek közterület felőli homlokvonala és a közterületi telekhatár közti távolság az (5) bekezdésben foglalt előkert méreténél kisebb, új épület elhelyezése esetén az új épület közterület felőli homlokvonala - szabályozási tervi jelölés hiányában -
- igazodjon a kialakult állapothoz, ami a szomszédos két-két beépített telek előkertjének átlaga, attól legfeljebb 0,5 m eltéréssel,
  - saroktelek esetén igazodjon a csatlakozó utcák épületeinek vonatkozó homlokvonalaéhoz.
- (7) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje - szabályozási tervi jelölés hiányában -
- 5,0 m, de legalább a 2. melléklet szerinti megengedett legnagyobb épületmagasság.
  - 12,0 m szélességet el nem érő építési telek esetében 3,0 m,
  - 14,0 m szélességet el nem érő építési telek esetében 4,0 m,
  - d)
- amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.
- (8) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén fő rendeltetésű épület
- telekhatáron helyezhető el,
  - az oldalhatártól számított 0,8-1,5 m távolságra helyezhető el.
- (9) Szabadon álló beépítési módú kertvárosias lakóterület esetében a kialakult, oldalhatáros beépítés az építési helyen kívül, az oldalhatáron álló beépítési mód szerint is bővíthető, amennyiben
- a kialakult oldalkert mérete nem csökken,
  - nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát.
- (10) A telek hátsó kertje - szabályozási tervi jelölés hiányában -
- legfeljebb 25,0 m telekmélységű telek esetén a (11) bekezdés szerinti,
  - 65,0 m telekmélységet meg nem haladó telek esetén legalább 6,0 m,
  - 65,0-80,0 m telekmélység közötti telek esetén legalább 10,0 m,
  - 80,0 m telekmélységet meghaladó telek esetén a közterületi határtól mért 60,0 m-en túli telekterület.
- (11) Legfeljebb 25,0 m telekmélységű fekvő telek esetében



- a) az előkert igazodjon a kialakult állapothoz, ami a szomszédos két-két beépített telek előkertjének átlaga, attól legfeljebb 0,5 m eltéréssel vagy annak hiányában 5,0 m,
- b) a hátsókert az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértéke, de legalább olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát.

### **17. Építés lejtős terepen, a tereprendezésre, rézsú, támfal építésére vonatkozó előírások**

- 33.§** (1) Tereprendezés és építési tevékenység úgy valósítható meg, hogy
- a) a terület felszíni vízvezetési tulajdonságait nem ronthatja,
  - b) a talaj állékonyságát nem ronthatja
  - c) a vízvezetés nem veszélyeztetheti a szomszédos telkeket, közterületet.
- (2) Ha a telek, földrészlet lejtése meghaladja a 15%-ot, az épület körül rendezett terep (járda) a természetes terepfelülethez képest legfeljebb 1,5 m bevágással vagy töltéssel létesíthető.
- (3) Tereprendezés építési helyen kívül kizárólag az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása, előkerti gépkocsibeálló létesítése érdekében lehetséges.
- (4) A természetes terepfelület a telekhatárok melletti 1,0 m-es sávban legfeljebb 0,5 m-rel változtatható meg.
- (5) Támfal kialakítása során a természetes terepfelület
- a) felfelé legfeljebb 1,5 m-rel,
  - b) lefelé legfeljebb 1,5 m-rel,
- de együttesen legfeljebb 1,75 m-rel változtatható meg.
- (6) A telkeken rézsú oly módon alakítható ki, hogy a rézsú állékonysága a telek területén biztosítható legyen.
- 34.§** (1) Támfalgarázs
- a) jelentős meredekségű területen,
  - b) olyan telken, ahol az előkerti építési határvonal terepszintje 1,5 méterrel magasabb a közterületi telekhatár szintjénél vagy az út rendezett szegélyénél létesíthető.
- (2) Támfal, támfalgarázs legfeljebb 3,0 méter magas lehet.
- (3) Támfal, támfalgarázs tetején legfeljebb 1,15 méter magasságú, áttört kerítés létesíthető a közterületi határon, attól 1,5 méteres sávban.
- (4) A szomszédos telek felé eső
- a) telekhatártól mért 1 méteren belül támfal nem állhat,
  - b) telekhatártól mért 1 m és 3 méter közötti területsávban kialakuló támfal magassága legfeljebb 1,0 méter lehet. Felette lévő kerítés tömör lábazatával együtt maximum 2,0 méter magas lehet együttesen.
- (5) A támfalgarázs a telken a fő rendeltetésű épülettől független elhelyezéssel is létesíthető.
- (6) Amennyiben a terepviszonyok indokolják a szomszédos telkek esetén a támfalak összeépíthetők.
- (7) A támfalon közterületre kinyúló előtető, egyéb épületszerkezet nem létesíthető.
- 35.§** Kertvárosias lakóterületen a telken belüli támfal legfeljebb 2 m, utcafronton 3 m lehet.

### **18. Kerítések, kapuk kialakítására vonatkozó előírások**

- 36.§** (1) Az ingatlan közterület felőli kerítésének magassága legfeljebb 2,0 méter lehet.
- (2) Lábazattal rendelkező kerítés - amennyiben az övezeti előírás, vagy a 33.§, 34.§ másként nem rendelkezik - a telek határvonalára telepíthető.
  - (3) Vízjárta területen a kerítést úgy kell kialakítani, hogy a víz mozgását, levonulását ne akadályozza.
  - (4) Szomszédos ingatlan felőli kerítés
    - a) magassága legfeljebb 1,8 méter,
    - b) kialakítása áttört lehet.
  - (5) Az áttört kerítés lábazata legfeljebb 0,8 m magas lehet. Az áttörtség számításánál a kapuoszlopok, építmények, kerítésbe épített elektromos szekrény, kerítéssel egybeépített hulladékgyűjtő-edény tároló, és kerítésoszlopok is figyelembe veendőek.
  - (6) Kerítés kötelezően létesítendő, ha az ingatlanon folyó tevékenység hatásától a környezetet, szomszédokat csak így lehet megóvni (állatok mozgása, kártétele, látvány, vagy zajhatás).
- 37.§** (1) Falusias lakóterületen tömör kerítés létesíthető.

- (2) Erdő és mezőgazdasági területen
  - a) kizárólag lábazat nélküli vadkerítés, élősövény létesíthető;
  - b) kerítés - a szükség és használat szerint - telken belül is kialakítható.
- (3) A vadgazdálkodási területeket a tulajdonos, vagy az üzemeltető a vadkár megakadályozására köteles elkeríteni. A kerítésen a turista utaknál és ösvényeknél, de legalább 500 méterenként átjárást kell kialakítani.

## V. FEJEZET A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

### 19. Beépítésre szánt területek

**38.§** (1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

- a) Lakóterületek
  - aa) Kertvárosias lakóterület (Lke)
  - ab) Falusias lakóterület (Lf)
  - ac)
- b) Településközpont vegyes terület (Vt)
- c) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- d) Üdülőházas üdülőterület (Üü)
- e) Hétfélig házas üdülőterület (Üh)
- f) Különleges beépítésre szánt terület
  - fa) rekreációs terület (K-Rek),
  - fb) sportterület (K-Sp),
  - fc) bánya (K-B),
  - fd)
  - fe) nagy zöldfelületi arányú intézményterület (K-Ni)
  - ff) mezőgazdasági üzem (K-Mü)
- (2) Az építési övezeteket, valamint az azokban
  - a) betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet;
  - b) elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.

### 21. Kertvárosias lakóterület

**39.§** (1) A kertvárosias terület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű, 8,0 méteres épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

- (2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben
  - a) a közösségi szórakoztató,
  - b) a kereskedelmi,
  - c) a szolgáltatói,
  - d) a vendéglátórendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy kizárólag a helyi lakosság ellátását szolgáló rendeltetés helyezhető el.
- (3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a szállás jellegű rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy az önálló rendeltetési egységek - a 3. mellékletben meghatározott, - a telkenként összesen elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb számának kétszeresét nem haladhatja meg, amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.
- (4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a gazdasági rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy kizárólag nem zavaró rendeltetés helyezhető el.
- (5) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a kézműipari rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy kizárólag a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású rendeltetés helyezhető el.
- (6) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a trágyatároló melléképítmény elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy
  - a) épületektől mért 50 méteren belül nem helyezhető el,

- b) talajszennyezést nem okoz.
- (7) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben
- zászlótartó oszlop,
  - szélkerék
- elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy 6,0 m-nél magasabb nem lehet.
- (8) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben
- az üvegház,
  - a fóliasátor,
  - a kerti víz- és fürdőmedence
- elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy építési helyen belül vagy a telek hátsókertjében helyezhető el.
- (9) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben
- a tárolásra szolgáló melléképítmény,
  - a mosókonyha, nyárikonyha,
  - a gépjárműtároló,
  - a szauna,
  - a télikert,
  - barkácsműhely
- elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy építési helyen belül vagy a telek hátsókertjében, de összesen legfeljebb kettő helyezhető el.
- (10) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a támfalgarázs elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy kizárólag jelentős meredekségű területen helyezhető el.
- (11) Kertvárosias lakóterületek övezeteiben 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű épület nem létesíthető, 30 m-nél nagyobb épülethossz, illetve 20 m szélesség egy tömegben nem alakítható ki.
- (12) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben, a telek beépíthető legkisebb területét, szélességét el nem érő, meglévő építési telek esetén a meglévő épület tömegnövelés nélkül felújítható, tetőtere beépíthető, de nem bővíthető.
- (13) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben, 12 m-nél kisebb telekszélesség és szomszédos, meglévő nyúlványos telek esetén, a nyúlvány menti oldalkert 3 méter.
- (14) Kertvárosias lakóterületen az építési vonalon csak a fő rendeltetésű épület - lakóterületen a lakóépületek, ezek hiányában más megengedett funkciójú épület - homlokvonala vagy az azzal összeépített mellékrendeltetésű épület homlokvonala állhat.
- (15) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a 2. melléklet szerinti megengedett legnagyobb épületmagasság kedvezményes értéke abban az esetben alkalmazható, ha
- jellemzően utcára merőleges tetőgerincű, és
  - utcai oromfalas
- épület létesül.
- (16) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben egy fő rendeltetésű épület helyezhető el, amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.
- (17) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött az üdülő rendeltetés elhelyezése, az összesen elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma
- 120 m<sup>2</sup> telekterületenként legfeljebb egy, de
  - összesen legfeljebb a 3. mellékletben meghatározott.
- (18) Lke-1 építési övezetben két fő rendeltetésű épület elhelyezhető.
- (19) Lke-1 építési övezetben az előkert mérete 10,0 m.
- (20) Lke-2 építési övezetben az előkerti határvonal egyben építési vonal.
- (21) Lke-4 építési övezetben
- az előkert mérete 10,0 m,
  - a hátsókert mérete 20,0 m.
- (22) Lke-8 építési övezetben, a 3. melléklet alapján feltételhez kötött a lakás, az iroda és az üdülő rendeltetés elhelyezése, az összesen elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma
- 600 m<sup>2</sup> telekterületenként legfeljebb egy, de
  - összesen legfeljebb 8 db.
- (23) Lke-8 építési övezetben a szállás jellegű rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy az önálló rendeltetési egységek, vendégszobák

száma a telkenként összesen elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb számát nem haladhatja meg.

## 22. Falusias lakóterület

**40.§** (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Falusias lakóterület építési övezeteiben

- a) az egészségügyi, a szociális,
- b) a hitéleti,
- c) az igazgatási
- d) az óvoda, bölcsőde, nevelési, oktatási

rendeltetés elhelyezésének a feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy kizárólag a helyi lakosság ellátását szolgáló rendeltetés helyezhető el.

(3) Falusias lakóterület építési övezeteiben a szállás jellegű rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy az önálló rendeltetési egységek, vendégszobák száma - a 3. mellékletben meghatározott, - a telkenként összesen elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb számának kétszeresét nem haladhatja meg, amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.

(4) Falusias lakóterület építési övezeteiben

- a) zászlótartó oszlop,
- b) szélkerék

elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy 3,5 m-nél magasabb nem lehet.

(5) Falusias lakóterület építési övezeteiben

- a) a tárolásra szolgáló melléképítmény,
- b) a mosókonyha, nyárikonyha,
- c) a gépjárműtároló,
- d) a szauna,
- e) a télikert,
- f) barkácsműhely

elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy építési helyen belül vagy a telek hátsókertjében, de összesen legfeljebb kettő helyezhető el.

(6) Falusias lakóterületen a meglévő épületek felújítása során a kialakult építési helyek, épületmagasságok megtarthatók. Bővítés, új épület elhelyezése a 2. mellékletben foglaltak szerint végezhető.

(7) Falusias lakóterületen a hátsókert mérete 6,0 m vagy a kialakult állapot szerinti.

(8) Falusias lakóterület építési övezeteiben egy fő rendeltetésű épület helyezhető el, amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.

(9) Falusias lakóterület építési övezeteiben a 2. melléklet szerinti megengedett legnagyobb épületmagasság kedvezményes értéke (5,0 m) abban az esetben alkalmazható, ha

- a) jellemzően utcára merőleges tetőgerincű, és
- b) utcai ormfal

épület létesül.

(10) Lf-1 építési övezetben az előkerti határvonal egyben építési vonal.

(11) Lf-1 építési övezetben az építési vonalon csak a fő rendeltetésű épület - lakóterületen a lakóépületek, ezek hiányában más megengedett funkciójú épület - homlokvonala vagy az azzal összeépített mellékrendeltetésű épület homlokvonala állhat.

(12) Lf-1 építési övezetben, átmenő telken a kialakult beépítés szerinti előkerti határvonalon kell az építési vonalat alkalmazni.

(13) Lf-1 építési övezetben saroktelken az építési vonal a két előkerti határvonal közül bármelyikén megválasztható.

## 23. Településközpont vegyes terület

**41.§** (1) A településközpont vegyes terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Településközpont vegyes terület építési övezeteiben



- a) a kereskedelmi,
  - b) a szolgáltatói,
  - c) a vendéglátó
- rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy kizárólag a helyi lakosság ellátását szolgáló rendeltetés helyezhető el.
- (3) Településközpont vegyes terület építési övezeteiben a kézműipari rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy kizárólag a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású rendeltetés helyezhető el.
  - (4) Településközpont vegyes területen nyúlványos telek nem alakítható ki.
  - (5) Településközpont vegyes terület telkein kialakítandó parkolók egy részét - helyi parkolási rendeletben szabályozott módon és a tulajdonos, valamint az Önkormányzat között születendő megállapodás keretében - közterületen is el lehet helyezni.
  - (6) Településközpont vegyes terület építési övezeteiben a 2. melléklet szerinti megengedett legnagyobb épületmagasság kedvezményes értéke (5,0 m) abban az esetben alkalmazható, ha
    - a) jellemzően utcára merőleges tetőgerincű, és
    - b) utcai ormfalásépület létesül.
  - (7) Vt-1 építési övezetben az előkert építési határvonal egyben építési vonal.
  - (8) Vt-1 építési övezetben - Szabályozási tervi jelölés hiányában -
    - a) az előkert
      - aa) a kialakult állapotnak megfelelő vagy
      - ab) kialakult állapot hiányában 10,0 m,
    - b) az oldalkert
      - ba) a kialakult állapotnak vagy
      - bb) kialakult állapot hiányában a 32.§ (7) bekezdésnek vagy a (10) bekezdésnek megfelelő,
    - c) a hátsókert
      - ca) a kialakult állapotnak vagy
      - cb) kialakult állapot hiányában a 32.§ (10) bekezdésének megfelelő.
  - (9) Vt-1 építési övezet elsősorban oldalhatáron álló épületek elhelyezésére szolgál, azonban az egyéb előírások betartása mellett az épület bővítése illetve átépítése során kialakítható ún. „hajlított házas” beépítési forma. Ebben az esetben az oldalkert mérete - a közterülettől számított 15 méteren belül - 0,0 m.
  - (10) Vt-1 építési övezetben az oldalkert 2,50 méter, ha a telek szélessége nem haladja meg a 12,00 m-t.
  - (11) Vt-1 építési övezetben amennyiben a telek mérete kisebb, mint 800 m<sup>2</sup>, a telken csak egy épület helyezhető el.
  - (12) Vt-1 építési övezetben amennyiben a telek mérete nagyobb, mint 700 m<sup>2</sup>, a telek területének legalább 30 %-án összefüggő háromszintes növényállományt kell kialakítani.
  - (13) Vt-2 építési övezetben - Szabályozási tervi jelölés hiányában -
    - a) az előkert mérete
      - aa) közbenső telek esetén 5,0 m,
      - ab) saroktelek esetén 0,0 m,
    - b) a hátsókert mérete 2,0 m.
  - (14) Vt-2 építési övezetben amennyiben a meglévő épület elhelyezkedése nem felel meg a szabadonálló beépítési módnak, az építési hely az építési telek meglévő beépítési módjához igazodó, a meglévő épület helyére új épület építhető, bővíthető.
  - (15) Vt-2 építési övezetben a lejtő irányával párhuzamosan álló épület hossza 25 méternél több nem lehet a 10 %-ot meghaladó lejtésű telken.
  - (16) Vt-3 építési övezetben - Szabályozási tervi jelölés hiányában -
    - a) az előkert mérete 15,0 m,
    - b) az oldalkert mérete 2,25 m.
  - (17) Vt-4 építési övezetben a gépjármű-várakozóhelyek a telekhatártól mért, legfeljebb 100 méteren belüli más telken is kialakíthatók.
  - (18) Vt-4 építési övezetben templom esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 9 m.
  - (19) Vt-4 építési övezetben az oldalkert mérete 3,0 m.

## 24. Üdülőházas üdülőterület övezete

**42.§** (1) Üdülőházas üdülőterület a Szabályozási terven Üü jellel jelölt építési övezet, mely olyan üdülő rendeltetésű épületek, üdültáborok és kempingek elhelyezésére szolgál, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.

(2) Üü-1 építési övezet telkein a 2. melléklet szerint kialakított legkisebb zöldfelület legalább 60%-án háromszintes növényállományt kell létesíteni.

(3) Üü-1 építési övezetben új épület elhelyezése, vagy meglévő épület bővítése esetén az épület bruttó alapterület legfeljebb 300 m<sup>2</sup> lehet.

(4) Üdülőházas terület építési övezeteiben, amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött a lakó rendeltetés elhelyezése, a feltétel, hogy kizárólag szolgálati, tulajdonosi lakás önálló rendeltetési egység helyezhető el.

## 25. Hétvégiházás üdülőterület

**43.§** (1) Hétvégi házás üdülőterület a Szabályozási terveken Üh jellel jelölt építési övezet, mely legfeljebb két üdülőegységet magában foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Üh-1 építési övezet telkenként egy épület létesíthető.

(3) Üh-1 építési övezet telkein a 2. melléklet szerint kialakított legkisebb zöldfelület legalább 60%-án háromszintes növényállományt kell létesíteni.

## 26. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

**44.§** (1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági épületek elhelyezésre szolgál.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben az ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló melléképítmény elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy a környezetet nem szennyezi.

(3) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteinek építési telkein a telek közterületi határvonalától számított 10,0 méteren belül - a legfeljebb 20 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű egyszintes portaépület kivételével - épület nem helyezhető el.

(4) Gksz-1 építési övezetben a lakó rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy

a) legfeljebb egy szolgálati, tulajdonosi lakás önálló rendeltetési egység, és

b) a gazdasági tevékenységű épületen belül

helyezhető el.

(5) Gksz-1 építési övezetben a szállás jellegű, munkásszállás rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy

a) kizárólag a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó, szolgálati

b) legfeljebb összesen bruttó 250 m<sup>2</sup> alapterületű

szállás, férőhely rendeltetés helyezhető el.

(6) Gksz-3 építési övezetben - Szabályozási tervi jelölés hiányában - az előkert mérete 10,0 m.

(7) Gksz-3 építési övezet - a Szabályozási terven - szabályozási tartalékterületként jelölt telkei a kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés létesítéséig Má-4 övezet előírásai szerint hasznosíthatók.

(8) Gksz-4 építési övezet területén, belterületen álló, meglévő lakóépület felújítható, épülettömeg növelése nélkül átalakítható.

(9) Gksz-4 építési övezetben a szállás jellegű, munkásszállás rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy

a) kizárólag a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó, szolgálati

b) legfeljebb összesen bruttó 250 m<sup>2</sup> alapterületű

szállás, férőhely rendeltetés helyezhető el.

## 27. Különleges beépítésre szánt terület - rekreációs terület

**45.§** (1) Különleges beépítésre szánt terület - rekreációs terület a Szabályozási terven K-Rek jellel jelölt építési övezet, mely szigorúan szabályozott területhasználattal és egységes kezelést igénylő

területek kialakításával megvalósuló, a kirándulóforgalmat, turizmust, a sportolást és a szabadidő eltöltését, a hosszabb időtartamú üdülést szolgáló terület.

(2) Különleges beépítésre szánt terület - rekreációs terület építési övezeteiben a lakó rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy legfeljebb egy szolgálati, egy tulajdonosi lakás önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(3) Különleges beépítésre szánt terület - rekreációs terület építési övezeteiben

- a) az irodai,
- b) a kereskedelmi,
- c) a szolgáltatói

rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy kizárólag a rekreációs tevékenységet szolgáló, kiegészítő rendeltetés helyezhető el.

(4) Különleges beépítésre szánt terület - rekreációs terület építési övezeteiben az állattartási és állattenyésztési rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy rekreációs tevékenységhez kapcsolódó állattartási rendeltetés helyezhető el.

(5) Különleges beépítésre szánt terület - rekreációs terület építési övezeteiben a trágyatároló, az állattól, állatkifutó melléképítmény elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy

- a) épületektől mért 50 méteren belül nem helyezhető el,
- b) talajszennyezést nem okoz.

(6) Különleges beépítésre szánt terület - rekreációs terület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy a rekreációs rendeltetést szolgálja, nem a szolgálati, tulajdonosi lakást.

(7) K-Rek-1 építési övezetben a 2. melléklet szerinti megengedett legnagyobb épületmagasság kedvezményes, 10,0 m-es értéke abban az esetben alkalmazható, ha sportlétesítmény létesül.

(8) K-Rek-2 építési övezetben a 2. melléklet szerinti megengedett legnagyobb épületmagasság kedvezményes, 6,0 m-es értéke abban az esetben alkalmazható, ha lombház létesül. Ebben az esetben a kedvezményes érték a lombház alsó földémszintjétől számítandó.

(9) K-Rek-2 építési övezetben legfeljebb 60 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű épületek helyezhetők el.

(10) K-Rek-2 építési övezetben a 2. melléklet szerinti a telek megengedett legkisebb zöldfelületi arányának számításakor kizárólag a háromszintes növényállomány vehető figyelembe.

## 28. Különleges beépítésre szánt terület - sportterület

**46.§** (1) Különleges beépítésre szánt terület - sportterület a Szabályozási terven K-Sp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre szánt terület - sportterület építési övezeteiben a lakó rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy kizárólag szolgálati, tulajdonosi lakás önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(3) Különleges beépítésre szánt terület - sportterület építési övezeteiben

- a) a kereskedelmi,
- b) a szolgáltatói,
- c) a vendéglátó

rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy kizárólag a sportolási tevékenységet szolgáló, kiegészítő rendeltetés helyezhető el.

(4) K-Sp-1 építési övezetben az üdülő, a szállás jellegű rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy kizárólag sportolási célú létesítményhez kapcsolódó szállás helyezhető el.

## 29. Különleges beépítésre szánt terület - bánya

**47.§** (1) Különleges beépítésre szánt terület - bánya a Szabályozási terven K-B jellel szabályozott övezet, mely elsősorban az ásványvagyon kitermeléséhez szükséges építmények, valamint az ezt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A bányaterület jelenlegi növényállományát meg kell őrizni, illetve azt a bányaművelőnek fenntartási terv alapján gondozni és fejleszteni kell. Fakivágás csak a bányaművelés előrehaladása, a balesetveszély elhárítása vagy a fák biológiai pusztulása esetén történhet.

(3) A meddőhányók rendezése, átalakítása csak a bányaművelő által készített, és az illetékes szakhatóságok által jóváhagyott rekultivációs és tájrendezési terv alapján történhet. A rekultivációs és tájrendezési terv az Önkormányzattal egyeztetendő.

(4) Különleges beépítésre szánt terület - bánya övezetben az iroda rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy kizárólag a bányászati tevékenységhez kapcsolódó rendeltetés helyezhető el.

(5) Különleges beépítésre szánt terület - bánya övezetben a raktár, tárolásra szolgáló rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy

a) a nyersanyag kitermelés és feldolgozás céljait szolgáló, valamint

b) nyersanyag kitermelés és feldolgozás céljait kiegészítő, kapcsolódó (törő és osztályozó, szállítószalag, bányautó, kiszolgáló épületei, őrzés építményei stb.)

létesítmények, rendeltetések helyezhetők el.

(6) K-B-1 építési övezetben a bányafelügyelet hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.

### 30. Különleges beépítésre szánt terület - nagy zöldfelületi arányú intézményterület

**48.5** (1) Különleges beépítésre szánt terület - nagy zöldfelületi arányú intézményterület a Szabályozási terven K-Ni jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban nagy területigényű intézmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges nagy zöldfelületi arányú intézményterület építési övezeteiben

a) a kulturális,

b) a közösségi szórakoztató

rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött, - hogy kizárólag nem zavaró hatású rendeltetés helyezhető el.

(3) K-Ni-1 építési övezetben a lakó rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy legfeljebb egy szolgálati, tulajdonosi lakás önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(4) K-Ni-1 építési övezetben a beültetési kötelezettséggel érintett telekrészen a tájkarakter megőrzése és a környezeti terhelés csökkentése céljából az eltérő, egymást zavaró területhasználatok elválasztására.

(5) K-Ni-1 építési övezet - a Szabályozási terven - szabályozási tartalékterületként jelölt telkei az intézményi funkció létesítéséig Má-4 övezet előírásai szerint hasznosíthatók.

### 31. Különleges beépítésre szánt terület - mezőgazdasági üzem

**49.5** (1) Különleges beépítésre szánt terület - mezőgazdasági üzem terület a Szabályozási terven K-Mü jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a mezőgazdasági növénytermesztést, - tárolást, -feldolgozást, a nagyüzemi állattartást szolgáló épületek és az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.

(2) K-Mü-1 építési övezetben működő létesítmény üzemeltetőjének gondoskodni kell a keletkezett folyékony és szilárd hulladék telken belüli ártalommentes gyűjtéséről, átmeneti tárolásáról, esetleg előkezeléséről, valamint rendszeres elszállításáról.

(3) K-Mü-1 építési övezetben a telek határoló területein legalább 10 méter széles, fásított, cserjeszinttel is rendelkező zöldfelület telepítendő.

(4) K-Mü-1 építési övezetben

a) az iroda,

b) a kereskedelmi,

c) a raktár, tárolás

rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy kizárólag mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó rendeltetés helyezhető el.

(5) K-Mü-1 építési övezetben a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs építmény elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy kizárólag a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó járművek garázsa helyezhető el.

## VI. FEJEZET

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

#### 32. A beépítésre nem szánt területek

**50.§** (1) A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:

- a) Zöldterület
  - aa) közpark (Zkp),
  - ab) közkert (Zkk),
- b) Erdőterületek
  - ba) védelmi célú (Ev),
  - bb) egyéb - gazdasági (Ee),
  - bc) rekreációs célú (Er),
- c) Mezőgazdasági területek
  - ca) általános (Má),
  - cb) tájgazdálkodási (Mt),
  - cc) kertes (Mk),
- d) Vízgazdálkodási terület (Vg),
- e) Különleges beépítésre nem szánt terület
  - ea) temető (Kb-T),
  - eb)
  - ec) rekreációs terület (Kb-Rek),
  - ed) zöldfelület (Kb-Z),
- f) Közlekedési és közműterület
  - fa) közúti (KÖu).

- (2) Az övezeteket, valamint az azokban
- a) betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet;
  - b) elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.

#### 32. Zöldterület - közpark

**51.§** (1) Közpark zöldterület a Szabályozási terven Zkp jellel jelölt övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.

(2) Közpark zöldterület övezetben található telkek összevonhatók, de tovább nem oszthatók.

(3) Közpark zöldterület övezetinek telkei közútról közvetlenül megközelíthetőnek kell lenni.

(4) Közpark zöldterület telkeinek rendezése, átalakítása csak kertépítészeti terv alapján történhet.

(5) A közpark zöldterület övezeteiben

- a) a kulturális,
- b) a közösségi szórakoztató,
- c) a sport,
- d) a raktár, tárolás,
- e) tárolásra szolgáló melléképítmény,
- f) a közmű- becsatlakozás műtárgy

rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött, -, hogy kizárólag a terület fenntartására szolgáló vagy a pihenést és rekreációt szolgáló rendeltetés helyezhető el.

(6) Zkp-2 övezet - a Szabályozási terven - szabályozási tartalékterületként jelölt telkei a zöldterület rendeltetés létesítéséig Vg-2 övezet előírásai szerint hasznosíthatók.

### 33. Zöldterület - közkert

- 52.§** (1) Közkert zöldterület a Szabályozási tervben Zkk jellel jelölt övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.
- (2) Közkert zöldterület övezet telkei összevonhatók, de tovább nem oszthatók.
- (3) Közkert zöldterület övezet telkeinek közútról megközelíthetőnek kell lennie.
- (4) Közkert zöldterület telkeinek rendezése, átalakítása csak kertépítészeti terv alapján történhet.
- (5) Közkert zöldterület övezetben
- a kulturális,
  - a közösségi szórakoztató,
  - a sport,
  - a raktár, tárolás,
  - tárolásra szolgáló melléképítmény,
  - a közmű- becsatlakozás műtárgy
- rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy épület nem létesíthető és kizárólag a terület fenntartására szolgáló vagy a pihenést és rekreációt szolgáló rendeltetés helyezhető el.
- (6) Zkk-1 övezet telkein kocsibeálló létesíthető, amennyiben a vele határos építési telek nem rendelkezik gépjárműves megközelítésre alkalmas közterületi kapcsolattal.

### 34. Egyéb erdőterület

- 53.§** (1) Az egyéb erdőterület a Szabályozási terven Ee jellel jelölt terület, amelyen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállításának és hasznosításának.
- (2) Egyéb erdőterület övezeteinek telkein természetesen, az erdők rendeltetését (pl.: természetvédelem, tájképvédelem, turisztikai funkció) messzemenően figyelembe vevő, kíméletes erdőgazdálkodást kell folytatni. Tarvágás csak kivételesen indokolt esetben végezhető, de nagysága az 1 ha-t nem haladhatja meg.
- (3) Egyéb erdőterület övezet telkein a rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben az a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy épület nem létesíthető.

### 35. Védelmi célú erdőterület

- 54.§** (1) A védelmi célú erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, mely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
- (2) Védelmi célú erdőterület övezeteinek telkein természetesen, az erdők rendeltetését (pl.: természetvédelem, tájképvédelem, turisztikai funkció) messzemenően figyelembe vevő, kíméletes erdőgazdálkodást kell folytatni. Tarvágás csak kivételesen indokolt esetben végezhető, de nagysága az 1 ha-t nem haladhatja meg.
- (3) Védelmi célú erdőterület övezeteinek telkein épület nem helyezhető el. Védelmi célú erdőterület övezeteinek telkein a rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben az a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy épület nem létesíthető.
- (4) Védelmi célú erdőterület övezeteinek telkein meglévő épület felújítása, átalakítása kizárólag a beépítettség és az épületmagasság növelése nélkül végezhető.
- (5) Ev-2 övezetben a tárolásra szolgáló építmény rendeltetés elhelyezésének egyéb feltétele - amennyiben az a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy kizárólag természetvédelmi rendeltetéshez kapcsolódó rendeltetés helyezhető el.

### 36. Rekreációs célú erdőterület

- 55.§** (1) Rekreációs célú erdőterület a Szabályozási terven Er jellel jelölt, egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület.
- (2) Rekreációs célú erdőterület övezetben a már korábban, engedéllyel beépített telkek épületeinek felújítása, átalakítása kizárólag a beépítettség és épületmagasság növelése nélkül végezhető.
- (3) Rekreációs célú erdőterület övezeteinek telkein természetesen, az erdők rendeltetését (pl.: természetvédelem, tájképvédelem, turisztikai funkció) messzemenően figyelembe vevő, kíméletes erdőgazdálkodást kell folytatni. Tarvágás csak kivételesen indokolt esetben végezhető, de nagysága az 1 ha-t nem haladhatja meg.

- (4) Rekreációs célú erdőterület övezetben
- a hitéleti,
  - a kulturális,
  - a közösségi szórakoztató,
  - a sport,
  - a erdő- és vadgazdálkodási célú, ahhoz kapcsolódó
- a rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben az a 3. melléklet alapján feltételhez kötött, - hogy épület nem létesíthető.
- (5) Rekreációs célú erdőterület övezetben a kemping rendeltetés, a pihenést és testedzést szolgáló, kalandpark építmény elhelyezésének feltétele - amennyiben az a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy
- épület nem létesíthető, kivéve a kemping, a pihenés és testedzés, a kalandpark rendeltetéshez kapcsolódó, legfeljebb 15 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű tárolási vagy irodai (recepció) rendeltetésű épület,
  - az erdő ökológiai állapotát nem veszélyezteti a rendeltetés.
- (6) Rekreációs célú erdőterület övezetben
- az irodai (recepció) rendeltetés,
  - a tárolásra szolgáló melléképítmény, melléképület
- a rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben az a 3. melléklet alapján feltételhez kötött, - hogy kizárólag a pihenés és testedzés, a kalandpark rendeltetéshez kapcsolódóan létesíthető.

### 37. Általános mezőgazdasági terület

- 56. §** (1) A Szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, hagyományos legelő- és gyepgazdálkodás, szőlő- illetve gyümölcsstermesztés, állattartás, valamint az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
- (2) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben erdő művelési ágban nyilvántartott vagy beerdősült és üzemtervezett erdőként nyilvántartott ingatlanrészek, vagy részterületek nem beépíthetők.
- (3) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben a gazdasági, raktár, tárolás rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben az a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy kizárólag a mezőgazdasági tevékenységet szolgáló rendeltetés helyezhető el.
- (4) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben a trágyatároló, komposztáló elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy
- lakás, vendéglátó, szállás jellegű épületektől mért 50 méteren belül nem helyezhető el,
  - talajszennyezést nem okoz.
- (5) Má-2 övezet telkein a lakás rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy
- lakás rendeltetési egység kizárólag mezőgazdasági tevékenységet szolgáló gazdasági épület megléte, vagy azzal egyidejű létesítése esetén helyezhető el
  - lakás rendeltetési egység - a 2. mellékletben meghatározott - megengedett legnagyobb terepszint feletti beépítettség maximum 50%-án lehet, de legfeljebb 250 m<sup>2</sup> bruttó alapterületen.
- (6) Má-2 övezetben meglévő épület átalakítása csak a beépítettség és az épületmagasság növelése nélkül végezhető. Új épület építése csak a meglévő épület bontása esetén, meglévő épület, épületrész kubatúráján belül lehet.
- (7) Má-3 övezetben épületet elhelyezni nem lehet. Má-3 övezet telkein bármely rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben az a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy épület nem létesíthető.
- (8) Má-3 övezet telkein
- az állatól, állatkifutó rendeltetés,
  - az állattartásra szolgáló építmény,
  - állattartási és állattenyésztési rendeltetés
- elhelyezésének feltétele- amennyiben az a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy a nagyvízmeder övezetének területén nem helyezhető el.
- (9) Má-4 övezet telkein a lakás rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött, -, hogy
- lakó rendeltetési egység kizárólag mezőgazdasági tevékenységet szolgáló gazdasági épület megléte, vagy azzal egyidejű létesítése esetén helyezhető el.



- b) - a 2. mellékletben meghatározott - megengedett legnagyobb terepszint feletti beépítettség maximum 50%-án lehet, de legfeljebb 150 m<sup>2</sup> bruttó alapterületen.
- (10) Má-4 övezetben elektromos energiaellátást helyi földkábelrel kell megoldani.
- (11) Má-1 övezet telkein a lakás, szolgálati lakás, tulajdonosi lakás, vendéglátó, szállás jellegű rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy
- a) lakás, vendéglátó, szállás jellegű rendeltetési egység kizárólag mezőgazdasági tevékenységet szolgáló gazdasági épület megléte, vagy azzal egyidejű létesítése esetén helyezhető el,
- b) minden, nem mezőgazdasági rendeltetést szolgáló (lakás, vendéglátás, szállás jellegű) épület - a 2. mellékletben meghatározott - megengedett legnagyobb terepszint feletti beépítettség maximum 60%-án lehet.

### 38. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület

- 57.§ (1)** Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mt jellel jelölt övezet, mely elsősorban a természetközeli használatot folytató telkekből áll.
- (2) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezeteinek telkein épület nem helyezhető el.
- (3) Mt-1 övezet az erdőtelepítésre alkalmas terület, ahol az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult, őshonos fafajokból álló erdőfoltok megőrzendők.

### 39. Kertes mezőgazdasági terület

- 58.§ (1)** A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt övezet, mely elsősorban kisüzemi jellegű termelést, saját ellátást biztosító, valamint szabadidő eltöltését szolgáló kertészeti tevékenység területe.
- (2) Kertes mezőgazdasági terület övezet telkein az épület közterülettel, vagy magánúttal határos telekhatártól legalább 10,0 m-nél, egyéb telekhatártól legalább 3,0 méternél közelebb nem építhető.
- (3) Kertes mezőgazdasági terület övezetben az üdülő, a gazdasági építmény rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy
- a) üdülő rendeltetési egység kizárólag gazdasági épület megléte, vagy azzal egyidejű létesítése,
- b) a gazdasági építmény kizárólag a telek kert, szőlő-, vagy gyümölcsösként hasznosítása esetén helyezhető el.
- (4) Kertes mezőgazdasági terület övezetben pince elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy
- a) kizárólag a műveléssel összefüggő gazdasági épülettel együttesen létesíthető és
- b) az alapterülete nem haladhatja meg az épület alapterületének maximum kétszeresét.

### 40. Különleges beépítésre nem szánt terület - temető

- 59.§ (1)** Különleges beépítésre nem szánt terület - temető a Szabályozási terven Kb-T jellel jelölt övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető övezetben új temető területén a telekhatáron belül 10 m-es védő zöldsávot kell kialakítani. A temetőrész használatbavételével a védőfásítást háromszintű növényállománnyal kell létrehozni.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető övezetben a temető területének rendezése, átalakítása csak kertépítészeti terv alapján történhet.
- (4) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető övezetben a temető területén tervezett zöldsáv mellett, minimum 3 m széles fenntartó utat kell folyamatosan kiépíteni.
- (5) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető övezetben
- a) az iroda,
- b) a tárolásra szolgáló melléképítmény
- rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy kizárólag a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azt kiegészítő rendeltetés helyezhető el.
- (6) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető övezetben pince kizárólag őrzésre szolgáló épülettel együtt létesíthető.

### 41. Különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület

**60. § (1)** Különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület a Szabályozási tervben Kb-Rek jellel szabályozott övezet, mely elsősorban a rekreáció céljára alkalmas építmények elhelyezésére szolgál.

- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület övezetben a zöldfelület rendezése, átalakítása csak kertépítészeti terv alapján történhet.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület övezetben a 2. melléklet szerinti a telek megengedett legkisebb zöldfelületi arányának számításakor kizárólag a háromszintes növényállomány vehető figyelembe.
- (4) Kb-Rek-1 övezetben a 2. melléklet szerinti megengedett legnagyobb épületmagasság kedvezményes értéke abban az esetben alkalmazható, ha lombház létesül. Ebben az esetben a kedvezményes érték a lombház alsó földémszintjétől számítandó.

### 42. Különleges beépítésre nem szánt terület - zöldfelület

**61.§ (1)** Különleges beépítésre nem szánt terület - zöldfelület a Szabályozási terven Kb-Z jellel szabályozott övezet, mely részben növényzettel fedett, a pihenést szolgáló korlátozottan közhasználatú zöldfelület.

- (2) Kb-Z-1 övezetben a megközelítést szolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) Kb-Z-1 övezetben meglévő növényállomány eltávolítása csak a növényzet biológiai pusztulása esetén, annak megfelelő pótlásával lehetséges.
- (4) Kb-Z-1 övezetben a zöldfelület rendezése, átalakítása csak kertépítészeti terv alapján történhet.
- (5) Kb-Z-2 övezetben a meglévő növényállomány eltávolítása csak a növényzet biológiai pusztulása esetén, annak megfelelő pótlásával lehetséges.
- (6) Kb-Z-2 övezetben a zöldfelület rendezése, átalakítása csak kertépítészeti terv alapján történhet.

### 43. Közlekedési terület - közúti közlekedési terület

**62.§ (1)** Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu (közúti - országos, helyi) jellel jelölt övezet, mely elsősorban a közlekedési építmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület. A közlekedési és közmű elhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek - a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével -, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi és légi közlekedés, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

- (2) Közúti közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítményeken túl a közösségi közlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés építményei, valamint utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.
- (3) Közúti közlekedési területen a burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.
- (4) A külterületi összekötő, illetve a kiszolgáló utakat gyepes padkával, árokkal és folyókával kell kialakítani.
- (5) A meglévő utcafásítások megőrzendők, felújítandók.
- (6) A 11. számú főút, a külterületi szakasza mentén a közúti úrszelvényben lévő fasorok megőrzendők, felújítandók.
- (7) KÖu-1 övezet az országos főutak területe.
- (8) KÖu-2 övezet az országos mellékutak területe.
- (9) KÖu-1, KÖu-2 övezet területen és a védőterületükön a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával folytatható építési tevékenység.
- (10) KÖu-3 övezet a gyűjtő utak területe.
- (11) KÖu-4 övezet a gyűjtő út szerepkörű kiszolgáló utak területe.
- (12) KÖu-k övezet a kiszolgáló utak területe.
- (13) KÖu-k övezet - a Szabályozási terven - szabályozási tartalékterületként jelölt telkei a zöldterület rendeltetés létesítéséig Vg-2 övezet előírásai szerint hasznosíthatók.

#### 44. Vízgazdálkodási terület

- 63.§** (1) A Szabályozási terven Vg jellel jelölt övezetek a vízgazdálkodási területek, amelybe a Szentendrei-Duna medre és partja - nagyvízi meder területe, a vízkivételi hely területe, a vízműterület - a vízműutak, a víztározók, és egyéb vízművek területe -, valamint az álló- és egyéb folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja tartozik.
- (2) Vízgazdálkodási terület övezetek telkein a felszíni vízfolyások medre és partja helyi szintű ökológiai folyosók, ezért a patak menti potenciális vizes élőhelyek fennmaradását biztosítani kell.
- (3) Vízgazdálkodási területek övezetek telkein a vízfolyások menti erózióvédelmet szolgáló gyepterület és erdősáv rekreációs hasznosítása megengedhető, ha ez nem gátolja a talaj- és vízvédelmi rendeltetést, s a mederkarbantartás biztosítható.
- (4) Vízgazdálkodási területek övezetek telkein végzett építési tevékenységhez az illetékes szakhatóság hozzájárulása szükséges.
- (5) Vg-1 övezet területén található erdők, zöldterületek
- a) a másodlagos övezettel rendelkező területeken a másodlagos övezetnek megfelelően
  - b) védelmi rendeltetésű erdőként
- kezelendők.
- (6) Vg-1 övezet területén - amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött, - közösségi, szórakoztató rendeltetés elhelyezésének feltétele, hogy az természetvédelmi értékek állapotát nem veszélyezteti a rendeltetés.
- (7) Vg-2 övezet beépítetlen területét gyepterületként kell fenntartani és kezelni.
- (8) Vg-3 övezetben épület nem elhelyezhető. Vg-3 övezet telkein a rendeltetés elhelyezésének feltétele - amennyiben az a 3. melléklet alapján feltételhez kötött -, hogy épület nem létesíthető.
- (9) Vg-3 övezetben a tárolásra szolgáló építmény rendeltetés elhelyezésének egyéb feltétele - amennyiben az a 3. melléklet alapján feltételhez kötött, -, hogy kizárólag a terület fenntartásához, valamint a horgászathoz kapcsolódó rendeltetés helyezhető el.
- (10) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (tavak, árkok, vízfolyások, stb.) közlekedési, vagy egyéb építési célú hasznosítása csak vízügyi ágazat hozzájárulásával változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.

#### 45. Záró rendelkezések

- 64.§** (1) Jelen építési szabályzat mellékletei:
1. melléklet: Szabályozási terv (SZT-1, SZT-2, SZT-3, SZT-4, SZT-5, SZT-6, SZT-7, SZT-8, SZT-9, SZT-10, SZT-11, SZT-12, SZT-13, SZT-14, SZT-15)
  2. melléklet: Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai
  3. melléklet: Elhelyezhető és a tiltott rendelkezések
  4. melléklet: A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek
  5. melléklet: Az alkalmazott sajátos jogintézmények
- (2) Jelen építési szabályzat függelékei:
1. függelék: Növénytelepítési távolságokra vonatkozó előírások
  2. függelék: Övezeti terv
- (3) Jelen rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (4) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Dunabogdány Község a település Helyi Építési Szabályzatról szóló 11/2014. (X.7.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

Dunabogdány, 2023. ....

Schusztner Gergely  
polgármester

dr. Németh József  
jegyző

Kihirdetve:  
Dunabogdány, 2023. ....

dr. Németh József  
Jegyző

## MELLÉKLETEK

### 1. MELLÉKLET A .../... . (... . ... .) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

#### Szabályozási terv

2. MELLÉKLET A .../... . (... . ... .) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ  
Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI																								
övezeti jel/ kód	beépítési módja	a telek															az épület megengedett						a telek	
		kialakítható legkisebb/ legnagyobb					beépíthető legkisebb			megengedett							legkisebb/ legnagyobb			legmagasabb pontja	közműellátási mértéke és módja			
		területe		szélessége		mélysége	terület	szélessége	mélysége	beépítettsége				szintterületi mutatója	zöldfelületi aránya	épületmagassága	homlokzatmagassága	párkánymagassága						
		min. (és/ vagy max.)								terepszint felett		terepszint alatt				min. és/vagy max.								
		m <sup>2</sup>		m		m	m <sup>2</sup>	m	m	%		%		m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	Ém	m		m		m		m	közművesítetttség	
		min.	max.	min.	max.	m	m <sup>2</sup>	m	m					m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	Ém	min.	max.	min.	max.	min.	max.	m		
Tt_min	Tt_max	Tsz_min	Tsz_max	Tm	Tt_b	Tsz_b	Tm.b	f	B_tf*	B_ta	B_ta*	SZtm	SZtm*	Z_min	Z_min*	Ém		Hm		Pm		Élp	Km	
1.	Lke-1	SZ	3000		40		min.40	-	-		10		10			80		S3,5	5,0 /S5,5		S6,0			teljes /részleges
2.	Lke-2	O	720		14		-	-	12		30		30			50			5,0 /S5,5					teljes /részleges
3.	Lke-3	O	550		14		min.30	550	14		25		25			50		S3,5	5,0 /S5,5					teljes /részleges
4.	Lke-4	SZ	1200		20/ S18		min.50	-	-		25		25			60		3,5	5,5 /S6,0					teljes /részleges
5.	Lke-5	SZ	900		14		-	-	12		25		25			50		S3,5	5,5 /6,0					teljes /részleges
6.	Lke-6	SZ	800		25		min.30	-	-		25		25			50		S3,5	4,5 /S5,0					teljes /részleges
7.	Lke-7	O	900		14		min.30	720	12		25		25			50		S3,5	5,0 /S5,5					teljes /részleges
8.	Lke-8	SZ /Z	1200		-		-	-	12		30		30			50			6,0					teljes /részleges
9.	Lke-9	SZ	900		14		-	-	12		20		20			60		S3,5	4,5 /S5,0					teljes /részleges
10.	Lf-1	O/Z	550		14		-	-	-		30		30			50		4,0	4,5 /5,0		S4,0			teljes /részleges
11.	Vt-1	K	800		-		-	-	-		40	S60	40	S60		30		3,0	4,5 /S5,0		K			teljes /részleges
12.	Vt-2	Z	700		-		-	-	-		50		50			30		3,5	9,0/ S4,5 /S5,0					teljes /részleges
13.	Vt-3	O	2000		-		-	-	-		40		40			30		3,0	4,5					teljes /részleges
14.	Vt-4	O	700		14		-	-	-		50		50			30		-	6,0/ S9,0					teljes /részleges
15.	Üh-1	SZ	720	1440	14			720	14		10		10			80			3,5					teljes /részleges
16.	Üü-1	SZ	2000					2000			30		30			50			5,0					teljes /részleges
17.	Gksz-1	SZ	900		14		-	-	14		40		40			30			7,5					teljes
18.	Gksz-2	SZ	2000				-	-	max.25		40		40			35		4,0	7,5					teljes
19.	Gksz-3	SZ	7000				-	-	-		20		20			35		-	6					teljes
20.	Gksz-4	-	6000				-	-	-		30	S50	30	S50		35		-	7,5					teljes
21.	K-Rek-1	SZ	5000		-		-	-	-		15		15			60		-	7,5 /S10,0					teljes /részleges
22.	K-Rek-2	SZ	5000		-		-	-	-		15		15			75			6,0 /S6,0					teljes /részleges
23.	K-Sp-1	SZ	5000		-		-	-	-		10		10			50		-	6,0 /S10,0					teljes /részleges
24.	K-B-1	SZ	-				-	-	-		20		20						7,5					-

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI																							
övezeti jel/ kód	beépítési módja	a telek														az épület megengedett						a telek	
		kialakítható legkisebb/ legnagyobb					beépíthető legkisebb			megengedett						legkisebb/ legnagyobb			legmagasabb pontja	közműellátási mértéke és módja			
		területe		szélessége		mélysége	terület	szélessége	mélysége	beépítettsége				sztinterületi mutatója	zöldfelületi aránya	épületmagassága	homlokzatmagassága	párkánymagassága					
		min. (és/ vagy max.)								terepszint felett		terepszint alatt				min. és/vagy max.							
		m <sup>2</sup>		m		m	m <sup>2</sup>	m	m	%		%		m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	Ém	m		m		m		m	közművesítetttség
		min.	max.	min.	max.											min.	max.	min.	max.	min.	max.		
Tt_min	Tt_max	Tsz_min	Tsz_max	Tm	Tt_b	Tsz_b	Tm.b	f	B_tf*	B_ta	B_ta*	SZtm	SZtm*	Z_min	Z_min*	Ém	Hm	Pm	Élp	Km			
25.	K-Ni-1	SZ	1000		-		-	-	-	25		25			50		-	7,5				teljes	
26.	K-Mü-1	SZ	5000		-		-	-	-	40		40			40		-	6,0				-	
27.	Ee-1	-	100 000				100 000			0,3		-			90			4,5				-	
28.	Ev-1	-	100 000				-			K		K			90			K				-	
29.	Ev-2	-	100 000				-			K		K			90			K				-	
30.	Ev-3	-	100 000				100 000			0		-			90			K				-	
31.	Er-1	-	10 00				100 000			S0,5		-			90			3,5				-	
32.	Má-1	-	20 000				12 000			3		3			-			7,0				részleges	
33.	Má-2	-	200 000				200 000			S1		S1			-			4,5				részleges	
34.	Má-3	-	10 000				-			-		-			-			-				-	
35.	Má-4	-	10 000				10 000			3		3			-			7,0				részleges	
36.	Mk-1	-	2 000				20000	14		3		3			-			4,5				részleges	
37.	Mt-1	-	10 000				-			0		0			-			0				-	
38.	Kb-T-1	SZ	-				-			5		5			50			4,5				-	
39.	Kb-Rek-1	SZ	-							10		10	0,15		80			6,0 / S6,0				teljes / részleges	
40.	Kb-Z-1	SZ	-				-			0		0			75			0				-	
41.	Kb-Z-2	SZ	5000				-			5		5			75			4,5				-	
42.	Zkp-1	-	-				-			1		1			75							részleges	
43.	Zkp-2	-	-				-			3		3			75			4,5				részleges	
44.	Zkk-1	-	-				-			0		0			85			-				-	
45.	Zkk-2	-	-				-			2		2			85			4,5				részleges	
46.	KÖu-1	-	-							-		-			-			-					
47.	KÖu-2	-	-							-		-			-			-					
48.	KÖu-3	-	-							-		-			-			-					
49.	KÖu-4	-	-							-		-			-			-					
50.	KÖu-k	-	-							-		-			-			-					
51.	Vg-1	SZ	5000							0,5		0,5			90			4,5				-	
52.	Vg-2	-	-							-		-			-			4,0				-	
53.	Vg-3	-	-							-		-			-			-				-	
54.	Vg-4	-	-							-		-			-			-				-	

\*, S feltételhez kötött / kedvezményes paraméter



3. MELLÉKLET A .../... . (... . ... .) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ  
Elhelyezhető és a tiltott rendeltetések

általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)	Lke-1	Lke-2	Lke-3	Lke-4	Lke-5	Lke-6	Lke-7	Lke-8	Lke-9	Lf-1	Vt-1	Vt-2	Vt-3	Vt-4	Üh-1	Üü-1	Gkszt-1	Gkszt-2	Gkszt-3	Gkszt-4	K-Rek-1	K-Rek-2	K-Sp-1	K-B-1	K-Ni-1	K-Mü-1
<b>1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység</b>																										
<i>telkenként összesen elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma</i>	2	2	2	2	2	1	2	8	2	2	6	-	-	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1. lakás	X	X	X	X	X	X	X	F	X	X	X	X	T	X	T	F	F	T	T	M	F	F	F	T	F	T
<i>telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma</i>	2	2	2	2	2	1	2	-	2	2	6	-	0	2	0	2	1	0	0	0	2	2	1	0	2	0
1.2. iroda	X	X	X	X	X	X	X	F	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	F	F	X	F	X	F
<i>telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma</i>	2	2	2	2	2	1	2	-	2	-	6	-	-	2	0	2	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
1.3. üdülő	X	X	X	X	X	X	X	F	X	X	X	X	T	X	X	X	T	T	T	T	X	X	F	T	T	T
<i>telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma</i>	2	2	2	2	2	1	2	-	2	2	6	-	0	2	2	-	0	0	0	0	-	-	-	0	0	0
1.4. szolgálati lakás	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	T	X	F	T	T	T	F	F	X	T	F	T
1.5. tulajdonosi lakás	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	T	X	F	T	T	T	F	F	X	T	F	T
1.6. egészségügyi	X	X	X	X	X	X	X	X	X	F	X	X	X	X	T	T	X	X	X	X	T	T	T	T	X	T
1.7. szociális	X	X	X	X	X	X	X	X	X	F	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T
1.8. hitéleti	X	X	X	X	X	X	X	X	X	F	X	X	X	X	T	T	X	X	X	X	T	T	T	T	X	T
1.9. igazgatási	X	X	X	X	X	X	X	X	X	F	X	X	X	X	T	T	X	X	X	X	T	T	T	T	X	T
1.10. óvoda, bölcsőde	X	X	X	X	X	X	X	X	X	F	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T
1.11. nevelési	X	X	X	X	X	X	X	X	X	F	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	X	T	X	T	X	T
1.12. oktatási	X	X	X	X	X	X	X	X	X	F	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	X	T	X	T	X	T
1.13. kulturális	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	T	X	T	X	T	F	T
1.14. közösségi szórakoztató	F	F	F	F	F	F	F	F	F	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	T	X	T	X	T	F	T
1.15. kereskedelmi	F	F	F	F	F	F	F	F	F	X	F	F	F	F	T	T	X	X	X	X	F	T	F	T	T	F
1.16. szolgáltatói	F	F	F	F	F	F	F	F	F	X	F	F	F	F	T	T	X	X	X	X	F	X	F	T	X	T
1.17. vendéglátó	F	F	F	F	F	F	F	F	F	X	F	F	F	F	T	X	X	X	X	T	X	X	F	T	X	T
1.18. szállás jellegű	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	X	X	X	X	X	X	F	F	F	F	X	X	F	T	X	T
1.19. diákszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	F	T	X	T
1.20. munkásszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	F	F	F	T	T	T	T	T	T
1.21. kemping	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	X	T	T	T	T	X	X	F	T	T	T
1.22. sport	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	X	X	F	T	X	T
1.23. nem zavaró hatású gazdaság	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	F	X	X	X	X	T	T	T	T	F	F
1.24. nem zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T
1.25. zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.26. gazdasági	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	T	T	F	F	F	F	T	T	T	F	F	F
1.27. raktár, tárolás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	T	T	F	F	F
1.28. mező - és erdőgazdasági üzemi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T	X
1.29. állattartási és állattenyésztési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	X
1.30. mezőgazdasági termék feldolgozási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T	X
1.31. üzemanyagtöltő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T
1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	X	X	X	T	X	T	X	T	X	X
1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	T	X	T	X	T	X	X

általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)	Lke-1	Lke-2	Lke-3	Lke-4	Lke-5	Lke-6	Lke-7	Lke-8	Lke-9	Lf-1	Vt-1	Vt-2	Vt-3	Vt-4	Üh-1	Üj-1	Gks-1	Gks-2	Gks-3	Gks-4	K-Rek-1	K-Rek-2	K-5p-1	K-B-1	K-Ni-1	K-Mü-1	
1.34. csónakház	T	T	T	T	X	T	T	T	X	T	X	X	X	X	T	X	X	X	X	T	X	T	X	T	X	T	
1.35. szabadidős	T	T	T	T	X	T	T	T	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	T	X	X	X	T	X	T	
1.36. kézműipari	F	F	F	F	F	F	F	F	F	X	F	F	F	F	T	T	X	X	X	F	X	T	T	T	X	X	
1.37. bányászati tevékenységgel összefüggő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	
1.38. lombház	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	
<b>2. Melléképtmények</b>																											
2.1. közmű -becsatlakozás műtárgy	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	
2.2. közműpótló műtárgy	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
2.3. hulladékgyűjtő edénytároló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	
2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	T	T	X	X	X	X	X	T	X	T	X	X	
2.5. kerti építmény	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	
2.6. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	
2.7. állatól, állatkifutó	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	X	
2.8. trágyatároló	F	F	F	F	F	F	F	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	X	
2.9. komposztáló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	T	X	T	X	X	
2.10. siló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	X	
2.11. ömlesztett anyag -, folyadék -, gáztároló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	F	X	F	T	T	T	T	T	X	
2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	F	F	F	T	T	T	T	T	T	
2.13. építménynek minősülő zászlótartó oszlop	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	T	X	X	T	T	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	
<b>3. Egyéb építmények</b>																											
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	F	
3.2. lakókocsi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
3.3. tárolásra szolgáló melléképítmények	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	F	F	F	T	F	F	
3.4. üvegház	F	F	F	F	T	F	F	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	
3.5. fóliasátor	F	F	F	F	F	F	F	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	
3.6. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
3.7. mosókonyha, nyárikonyha	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	
3.8. kerti víz- és fürdőmedence	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	F	T	T	T	T	
3.9. zárt szennyvíztároló medence	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
3.10. csapadékvíz szikkasztó	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	
3.13. gépjárműtároló	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	X	X	X	X	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
3.14. támfalgarázs	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
3.15. portaépület	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	
3.16. szauna	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T	
3.17. télikert	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X		
3.18. barkácműhely	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	T	X	X	T	T	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	X	
3.19. szélkerék	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T	X	

Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet/építési övezet területén:

- elhelyezhető (X),
- feltétellel elhelyezhető (F)
- tiltott (T)
- amennyiben indokolt, a kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető (M)

általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)	Zkp-1	Zkp-2	Zkk-1	Zkk-2	Ee-1	Ev-1	Ev-2	Ev-3	Er-1	Má-1	Má-2	Má-3	Má-4	Mt-1	Mk-1	Vg-1	Vg-2	Vg-3	Vg-4	Kb-T-1	Kb-Rek-1	Kb-Z-1	Kb-Z-2	KÖu-1	KÖu-2	KÖu-3	KÖu-4	KÖu-k
<b>1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység</b>																												
1.1. lakás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	F	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
<i>telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.iroda	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T	T
<i>telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0
1.3.üdülő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T
<i>telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0
1.4. szolgálati lakás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	F	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T	M	T	T	T	T	T	T
1.5. tulajdonosi lakás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	F	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T	M	T	T	T	T	T	T
1.6. egészségügyi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.7. szociális	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.8. hitéleti	X	T	X	M	T	T	F	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	F	F	T	T	T	T	T
1.9. igazgatási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.10. óvoda, bölcsőde	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.11. nevelési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.12. oktatási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.13. kulturális	F	F	T	F	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.14. közösségi szórakoztató	F	F	F	F	T	T	F	T	F	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.15. kereskedelmi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	M	M	M	M	M
1.16. szolgáltatói	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	M	M	M	M	M
1.17. vendéglátó	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	M	M	M	M	M
1.18. szállás jellegű	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T
1.19. diákszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T
1.20. munkásszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.21. kemping	T	T	T	T	T	T	F	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T
1.22. sport	F	F	F	F	T	T	F	T	F	T	T	T	T	T	T	F	T	F	T	T	X	F	F	T	T	T	T	T
1.23. nem zavaró hatású gazdaság	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.24. nem zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.25. zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.26. gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	F	T	F	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.27. raktár, tárolás	F	T	T	T	T	T	T	T	T	F	F	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.28. mező - és erdőgazdasági üzemi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.29. állattartási és állattenyésztési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	F	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.30. mezőgazdasági termék feldolgozási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.31. üzemanyagtöltő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.34. erdő-és vadgazdálkodási célú, ahhoz kapcsolódó	T	T	T	T	F	F	F	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.35. kutatási cél	T	T	T	T	T	F	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.36. növénytermesztéshez kapcsolódó	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.37. bányászati tevékenységgel összefüggő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.38. birtokközpont	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T

általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)	Zkp-1	Zkp-2	Zkk-1	Zkk-2	Ee-1	Ev-1	Ev-2	Ev-3	Er-1	Má-1	Má-2	Má-3	Má-4	Mt-1	Mk-1	Vg-1	Vg-2	Vg-3	Vg-4	Kb-T-1	Kb-Rek-1	Kb-Z-1	Kb-Z-2	KÖu-1	KÖu-2	KÖu-3	KÖu-4	KÖu-k	
1.39. lomboház	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	
<b>2. Melléképitmények</b>																													
2.1. közmű -becsatlakozás műtárgy	F	T	X	T	X	X	X	X	X	X	X	T	X	T	X	T	X	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
2.2. közműpótló műtárgy	X	T	X	T	T	T	T	T	T	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
2.3. hulladékgyűjtő edénytároló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	T	X	X	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
2.5. kerti építmény	X	X	X	X	T	X	X	T	X	X	X	T	X	T	X	X	T	X	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.6. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
2.7. állatól, állatkifutó	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	X	F	F	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
2.8. trágyatároló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	X	T	F	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
2.9. komposztáló	X	T	T	T	X	X	X	X	T	F	X	T	F	T	X	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	
2.10. siló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
2.11. ömlesztettanyag -, folyadék -, gáztároló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	
<b>3. Egyéb építmények</b>																													
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
3.2. lakókocsi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
3.3. tárolásra szolgáló melléképitmények	F	T	T	T	T	T	F	T	F	T	T	T	T	T	T	T	F	F	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T	
3.4. mosókonyha, nyárikonyha	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
3.5. kerti víz- és fürdőmedence	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
3.6. zárt szennyvíztároló Tmedence és csapadékvíz szikkasztó	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
3.7. gépjárműtároló épület	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
3.8. pihenést és testedzést szolgáló	X	X	X	X	T	F	F	F	F	T	T	T	T	T	T	X	T	F	T	T	X	X	F	T	F	F	F	F	
3.9. a terület fenntartásához szükséges	X	T	X	T	X	X	X	X	X	T	X	T	X	T	X	T	X	X	T	X	X	X	F	X	X	X	X	X	X
3.10. növénytermesztéshez, állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó árusítás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
3.11. pince	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
3.12. portaépület	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	X	T	T	T	T	T	T	
3.13. urnafal, urnasír	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	
3.14. ravatalozó	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	
3.15. parkoló	T	T	T	T	T	T	F	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	X	X	X	X	X	
3.16. fóliasátor	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
3.17. üvegház	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
3.18. konténer	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
3.19. fű felületű repülőtér futópálya, repülésirányításhoz és repülésbiztonsághoz szükséges építmény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
3.20. a régészeti emlékek bemutatását szolgáló építmények	F	T	F	T	T	T	F	T	T	T	T	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
3.21. vizgazdálkodás építményei, vízműkút vízfolyás, állóvíz fenntartásával összefügg építmény, vízilétesítmény, továbbá kikötői, rév- és kompátkelőhelyi, vízirendészeti épület, építmény	X	X	T	X	T	T	X	T	T	T	T	F	T	T	T	X	X	F	X	T	T	T	X	T	T	T	T	T	
3.22. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	

Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet/építési övezet területén:  
 - elhelyezhető (X),  
 - feltétellel elhelyezhető (F)  
 - tiltott (T)

- amennyiben indokolt, a kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető (M)

**4. MELLÉKLET A .../... . (... . ... .) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**  
**A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek**

	Új beépítésre szánt terület					BIA érték fenntartását szolgáló terület					Pótlás utáni BIA érték egyenleg
	kijelöléssel érintett ingatlan(ok)	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	kijelölés utáni BIA érték egyenleges	ingatlanja(i)	mérete	átsorolás előtti általános használata	átsorolás utáni általános használata	átsorolás utáni BIA érték egyenlege	
	(hrsz)	(ha)	(ált. haszn. röv.)	(ált. haszn. röv.)	(BIA szám. értéke)	(hrsz)	(ha)	ált. haszn. röv.	(ált. haszn. röv.)	(BIA szám. értéke)	
.../... . (... . ... .) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat											
1.	1357, 850/5	0,05	nincs/Vg	Lke	-0,16	107	0,02	Lke	Vg	0,06	-0,1
2.						318	0,03	Lf	Vg	0,09	0,09
3.						955	0,13	Vt	KÖu	0,01	0,01
4.						1345. 1346, 0179/27, 0179/34	0,55	Gksz	KÖu	0,11	0,11
5.						91, 79, 90, 3246	2,71	K-T	Kb-T	0	0
6.						1321/32, 1321/35, 1321/31, 1321/16	0,17	Lk	Lke	0,26	0,26
7.						86, 58, 60, 87, 85, 89, 59, 88, 80, 1250, 57, 90	0,49	Lke	Lf	-0,15	-0,15
8.						1028/2, 1225/4, 1239, 1199, 1088/3, 1082/2, 1070/2, 1026, 1035, 1088/1, 1050/5, 1069, 1021/1, 1030, 1217, 1031, 1036/1, 1246, 1074, 1053, 1072/1, 1225/5, 1050/1, 1051, 1023, 1213, 1058/1, 1238, 1233, 1248, 1080, 1240/1, 1244/2, 1081/4, 1034, 1025, 1033/2, 1222/2, 1191, 1087/2, 1050/6, 1065/2, 1037, 1028/1, 1231, 1058/2, 1081/3, 1027, 1088/2, 1242, 1208, 1081/2, 1200, 1193/1, 1090/2, 1052, 1022, 1070/1, 1048, 1245, 1247, 1079, 1073, 1240/2, 1241, 1049, 1024, 1032, 1192, 1086/2,	8,84	Lke	Vt	-19,44	-19,44

					1033/1, 1036/2, 1232, 1021/2, 1091/2, 1243, 1225/3, 1225/1, 1225/8, 1059/1, 1225/7, 1226, 1237, 1236, 1235, 1057, 1065/1, 1059/6, 1072/2, 1087/1, 1091/1, 1086/1, 1088/4, 1090/1, 1193/2, 1215, 1197, 1219, 1216, 1212, 1214, 1220, 1221/2, 1221/1, 1218, 1222/1, 1227/2, 1047, 1020, 145, 144, 1207, 1201, 1234, 1250, 1249/1, 1225/6					
9.					032/20-26, 032/28-32, 032/38-39, 032/41-42, 033, 035/1, 2683/3	4,26	Lke	K-Rek	2,13	2,13
10.					955	0,34	Ev	KÖu	-2,82	-2,82
11.					0231/9, 0231/7	0,29	Ev	Vg	-0,86	-0,86
12.					0165/21	0,69	Eg	Má	-3,64	-3,64
13.					0166	1,09	Eg	Kb-Rek	-6,32	-6,32
14.					1346	0,17	Má	KÖu	-0,52	-0,52
15.					0135/15, 0128/5, 0123/9, 0127/18, 0133/18, 0121/6, 0128/13, 0128/11, 0133/17, 0133/21, 0104/34, 0128/2, 0109/5, 0121/7, 0122/1, 0133/20, 0122/3, 0123/11, 0127/1, 0102/5, 0102/6, 0135/14, 0102/19, 0102/18, 0122/2, 0104/47, 0110/18, 0122/4, 0135/2, 0128/10, 0108/5, 0109/6, 0109/2, 0109/4, 0106/1, 0106/2, 0102/14, 0102/13, 0102/12, 0102/16, 0102/3, 0128/9, 0128/8, 0128/6, 0128/4, 0128/3, 0128/18, 0128/14, 0124, 0102/8	14,48	Má	Ev	76,74	76,74
16.					0165/14, 0165/13	0,25	Má	Ee	1,33	1,33
17.					899/1, 884, 885, 891	1,25	Vg	Zkp	0,00	0,00
Az új beépítésre szánt területek BIA egyenlege:										<b>46,8</b>



5. MELLÉKLET A .../... . (... . ... .) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

**Az alkalmazott sajátos jogintézmények**

	A	B	C	D	E
	Sajátos jogintézmény típusa	Elrendelő önkormányzati döntés száma	A sajátos jogintézménnyel érintett telek helyrajzi száma vagy területének egyéb meghatározása	A sajátos jogintézmény időbeli hatálya	A sajátos jogintézményhez kapcsolódó helyi építési szabályzatban meghatározott követelmények hivatkozása
1.	településrendezési kötelezések - beültetési kötelezettség	...../2023. (.....)	3279		A HÉSZ 26. § (2) bekezdése
2.	településrendezési kötelezések - beültetési kötelezettség	...../2023. (.....)	0159/11, 0159/12, 0159/13, 0159/14, 0159/15, 0159/16		A HÉSZ 26. § (2) bekezdése
3.	településrendezési kötelezések - beültetési kötelezettség	...../2023. (.....)	0139, 0137/7, 0137/6, 0137/5, 0137/4, 0137/3, 0137/2, 0137/1		A HÉSZ 26. § (2) bekezdése

## FÜGGELÉKEK

### 1. függelék: Növénytelepítési távolságokra vonatkozó előírások

1./ A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától:

a) belterületen és a külterületi kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágú területeken:

- szőlő, valamint 3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 0,50 méter,
- 3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb fa esetében 1,00 méter,
- 3 méternél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 2,00 méter.

b) külterületnek a kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágú területen kívül eső részén:

- gyümölcsfaiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke- és málnabokor esetében 0,80 méter,
- minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró, stb.) esetében 2,00 méter,
- birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,50 méter,
- törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetén 3,50 méter,
- vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszifa és a 4 m-nél magasabbra nem növény díszfák esetében 4,00 méter,
- cseresznyefa esetében 5,00 méter,
- dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa és a 4 m-nél magasabbra növény díszfák esetében 8,00 méter.

c) külterületnek a kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágú területen kívül eső részén, amennyiben a szomszédos földterület szőlő, gyümölcsös vagy kert, szőlőt és gyümölcsfát a b) pontban foglalt ültetési távolságok megtartásával, egyéb bokrot, vagy fát az alábbi ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni:

- 1 méternél magasabbra nem növény bokor (élősövény) esetében 0,80 méter,
- 2 méternél magasabbra nem növény bokor (élősövény) esetében 1,20 méter,
- 2 méternél magasabbra növény bokor (élősövény) esetében 2,00 méter,
- fa esetében 8,00 méter.

2./ Belterületi közterületeken minden, 3 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb fát 1,5 méter, 3 méternél magasabbra növény gyümölcsfát és egyéb fát legalább 2,5 méter távolságra szabad ültetni (telepíteni) az ingatlanhatároktól.

3./ Közút területén - szőlőtől, gyümölcsöstől és kertetől - minden gyümölcs- és egyéb fát legalább 1,5 méter, 3 méternél magasabbra növény gyümölcsfát és egyéb fát legalább 2,5 méter távolságra szabad ültetni (telepíteni).

### 2. függelék: Övezeti terv