



# IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

## Órbottyán Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2016. (I.29.) önkormányzati rendelete Órbottyán Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

Órbottyán Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és a (2) bekezdése szerinti jogalkotói hatáskörében, és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján - a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28.§ (1) bekezdésében említett partnerségi egyeztetés szerinti érintettek, a 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek és az érintett területi és települési véleményeknek kikérésével - a következőket rendeli el:

### I. FEJEZET Általános előírások

#### 1. A rendelet hatálya és alkalmazása

##### 1.§

- (1) Órbottyán Város Önkormányzat Képviselő-testületének Órbottyán Város helyi építési szabályairól szóló rendeletének (továbbiakban: HÉSZ) hatálya Órbottyán Város közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A HÉSZ hatálya alá tartozó területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni, valamint ezekre az építési munkákra hatósági engedélyt adni, az általános érvényű országos jogszabályok és helyi vonatkozó egyéb előírások betartása mellett kizárólag a HÉSZ és mellékletei együttes alkalmazásával szabad.
- (3) A HÉSZ rajzi melléklete az RM-1 mellékletszámú Szabályozási terv (továbbiakban: SZT): SZT/a, SZT/b, SZT/c szelvényszámú szelvényei.
- (4) A HÉSZ szöveges melléklete az SZM-1 számú melléklet: Fogalom-meghatározások
- (5) A HÉSZ rajzi függeléke az RF-1 számú függelék: Mintakeresztszelvény
- (6) A HÉSZ szöveges függelékai:
  - a) SZF-1 számú függelék: A HÉSZ-hez kapcsolódó egyéb hatályos önkormányzati rendeletek listája.
  - b) SZF -2 számú függelék: Régészeti lelőhelyek listája.
  - c) SZF -3 számú függelék: Országos művi értékvédelem alatt álló építmények listája.
  - d) SZF -4 számú függelék: A helyi értékvédelem alatt álló művi és természeti értékek listája.
  - e) SZF -5 számú függelék: A legfontosabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzéke.
  - f) SZF -6 számú függelék: A növénytelepítési távolságokra vonatkozó előírások
  - g) SZF -7 számú függelék: Az állattartó építmények védőtávolsági igényei

### II. FEJEZET Vegyes rendelkezések

#### 2. A közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

##### 2.§

- (1) Közterület csak a szabályozási terv szerint alakítható, szabályozható ki, vagy szüntethető meg.
- (2) A jogszabályokban előírt legkisebb szabályozási szélességet el nem érő közutak esetén mintakeresztszelvény segítségével kell megállapítani a szükséges közművek fektetési helyét, egymástól való távolságát és az út keresztmetszeti kialakítását.



### **3. Településképi véleményezés, településképi bejelentés helyi építészeti-műszaki tervtanács**

#### **3.§**

- (1) Építési munka végzését megelőzően a településképi bejelentési eljárásra vonatkozó jogszabályoknak megfelelő esetekben és módon a településképi bejelentési eljárást le kell folytatni.
- (2) Építési munka végzését megelőzően a településképi véleményezési eljárásra vonatkozó jogszabályoknak megfelelő esetekben (pl. helyi művi értékvédelemmel való érintettség esetén) és módon a településképi véleményezési eljárást le kell folytatni.
- (3) Építési munka végzését megelőzően, a helyi építészeti-műszaki tervtanácsra vonatkozó jogszabályokban megfelelő esetekben és módon meg kell kérni a helyi építészeti-műszaki tervtanács állásfoglalását.

### **4. Művi értékek védelmének általános előírásai**

#### **4.§**

Az ingatlan, építmény tulajdonosának, és kezelőjének a régészeti, az építészeti, a történeti vagy településképi jelentőségű értékek védelmét, fenntartását és szakszerű fejlesztését biztosítani kell.

### **5. Régészeti értékvédelem előírásai**

#### **5. §**

- (1) Az ismert régészeti lelőhelyeket az SZF -2. számú függelék tartalmazza.
- (2) A régészeti lelőhelyek felszín alatti részeit érintő tevékenységek kapcsán a közhiteles Örökségvédelmi Nyilvántartásban szereplő aktuális adatokat kell figyelembe venni.
- (3) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken szükséges megelőző feltárásokkal, bemutatásokkal kapcsolatba a területileg illetékes örökségvédelmi hatóságot kell megkeresni.
- (4) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során régészeti lelet, vagy emlék kerül elő, a munkálatokat azonnal fel kell függeszteni és haladéktalanul értesíteni kell a területileg illetékes múzeumot.

### **6. Országos védelem alatt álló építészeti értékek előírásai**

#### **6.§**

Az országos műemléki védelem alatt álló építményeket a SZF -3. számú függelék tartalmazza.

### **7. Országos védelem alatt álló művi értékek környezetére vonatkozó előírások**

#### **7.§**

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

### **8. Helyi védelem alatt álló művi értékek előírásai**

#### **8.§**

- (1) A helyi értékvédelem alatt álló művi értékeket a SZF-4. számú függelék tartalmazza.
- (2) A helyi szintű értékvédelem célja a településen mozaikosan megtalálható, a település múltjának részét képező épített értékek megőrzésének ösztönzése és az azt előre mozdító támogatások lehetőségének és feltételeinek biztosítása. A védelem célja nem a használatban való korlátozás, hanem a tulajdonosok állagmegóvási és fejlesztési lehetőségeinek a bővítése, amely egyben hozzájárulhat az egykori településképi kevés megmaradt jellegzetes épületének megőrzéséhez és bemutatásához a napjaink igény szintjéhez szabott használhatóság és életszerűség szempontjainak figyelembe vételével.
- (3) A helyi védelem érvényesítését az épített környezet helyi védelmére vonatkozó jogszabályok, valamint a HÉSZ együttes betartásával kell biztosítani.



- (4) A helyi védelem alatt álló épített értékek átépítése, felújítása, korszerűsítése, rendeltetési módjának megváltoztatása, hasznosítása kapcsán a főépítész, a tervtanács vagy a helyi építési hatóság szakmai irányelveket, javaslatokat fogalmazhat meg.
- (5) A helyi védelem alatt álló épített értékek felújításához, korszerűsítéséhez az önkormányzat közvetlen céltámogatás formájában vagy pályázat útján pénzügyi támogatás lehetőségét biztosíthatja, melyről külön jogszabályban rendelkeznek.

## **9. Természeti értékvédelem általános előírásai**

### **9.§**

Természeti értékvédelem alatt álló területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját, (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) az engedélyezési eljárás során egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez is igazodjon

## **10. A föld védelmének általános előírásai**

### **10.§**

- (1) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység, tereprendezés, alapozás, előkészítés végzése során:
  - a) a kitermelt humuszt és az általajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,
  - b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),
  - c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.
- (2) A pincék, pincerendszerek feltöltésére, visszatöltésre szennyezett anyag, talaj nem használható.

## **11. A vizek védelmének általános előírásai**

### **11.§**

- (1) Ha a szennyvíz közcsonnába nem vezethető, akkor zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.
- (2) Felszíni víztől, vagy ivóvíz nyerőhelytől számított 100 m-en belül trágyatároló nem létesíthető.
- (3) Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény szerinti országos vízminőség-védelmi terület övezetével érintett területen belül:
  - a) 15,0 m-nél nagyobb talpmélységű ásott kút, különálló árnyékszék, állattartó-telep, gombakomposztáló telep nem létesíthető,
  - b) nem burkolt felületen hulladék, potenciálisan szennyezőanyag ideiglenesen sem helyezhető el,
  - c) a 250 m<sup>2</sup>-nél nagyobb felületű parkolási célú burkolt felületekről a csapadékvíz elvezetése csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül történhet.

## **12. A közúti és vasúti közlekedési területek védősávjainak előírásai**

### **12.§**

- (1) Az országos közutak külterületi szakaszainak mentén a jogszabályokkal összhangban a 14.§ (1) bekezdésében meghatározott védősávot kell biztosítani. A védősávot csak a vonatkozó jogszabályokban rögzített esetekben és módon lehet felhasználni.
- (2) Az országos közforgalmú vasútvonal mentén a jogszabályokkal összhangban a környezeti hatásvizsgálathoz kötött új vasúti létesítmények esetén 100 m széles, meglévő vasútvonal esetén 50 m széles védősávot kell biztosítani. A védősávot csak a vonatkozó jogszabályokban rögzített esetekben és módon lehet felhasználni.



### 13. A közművek védősávjainak előírásai

#### 13.§

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

### 14. Közlekedési előírások

#### 14.§

- (1) Az országos közutakra vonatkozó előírások
  - a) Az országos közutak külterületi szakaszán a közút tengelyétől mért 50-50 m széles védőtávolságon belül építmény elhelyezéséhez közútkezelői hozzájárulás szükséges.
  - b) Az országos közutak belterületi szakaszán a közút melletti területeken ipari, kereskedelmi, vendéglátó, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához közútkezelői hozzájárulás szükséges.
- (2) Beépítésre szánt területeken az új építmények esetében az azok rendeltetészerű használatához szükséges parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületeket telken belül kell biztosítani. Közterületi parkolási lehetőséget kell kialakítani a meglévő közintézményekhez. Meglévő épület funkcióváltása esetén a rendeltetészerű használathoz szükséges parkolóhelyek, rakodófelületek közterületen is kialakíthatók, amennyiben a meglévő beépítés kötöttségei miatt azok telken belül nem helyezhetők el, és az érintett közút kezelője a kialakításhoz hozzájárul.
- (3) A település építési övezeteiben gazdasági tevékenység célját szolgáló épület létesítése esetén, vagy meglévő épület ilyen célú átépítése esetében annak építetője köteles az ingatlan közterületi gyalogjárdáját, valamint a szükséges közúti kapcsolatot is kiépíteni.

### 15. Általános közműellátási és elektronikus hírközlési előírások

#### 15.§

- (1) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni
  - a) a településképi megjelenésre,
  - b) a környezetvédelmi szempontokra,
  - c) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre.
- (2) Új út építése, út rekonstrukciója esetén, közforgalmú és magánút esetén egyaránt gondoskodni kell.
  - a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
  - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
  - c) a csapadékvizek elvezetéséről,
  - d) közforgalmi út esetén a közvilágítás, magán út esetén a térvilágítás megépítéséről.
- (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,
  - c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.
- (4) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
  - a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
  - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét az adottságokat figyelembe véve lehetőleg úgy kell kijelölni, hogy
    - ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
    - bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
    - bc) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcsatorna építésével kell megoldani.



- (5) Épület építése, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
- a) a belterület egészén, és a beépítésre szánt területeken biztosítható:
    - a villamosenergia ellátás,
    - a vezetékes ivóvíz ellátás,
    - jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
    - az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;
  - b) a külterületeken lévő beépítésre nem szánt területeken biztosítható:
    - a villamosenergia ellátás,
    - az illetékes közegészségügyi szakhatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
    - jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
    - az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

## 16. Vízellátás

### 16.§

Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál:

- dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezetéket építeni nem szabad,
- azbesztcement anyagú csővezetéket építeni nem szabad.

## 17. Szennyvízelvezetés

### 17.§

- (1) A településen a talaj, talajvíz és a felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (2) A keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés - az egyéb feltételek teljesülése esetén is - csak akkor alkalmazható, ha:
  - a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható,
  - az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok is hozzájárulnak,
  - a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken, továbbá
  - a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot el lehet érni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- (3) Meglevő belterületi beépítésre szánt még csatornázatlan területein, ha a napi keletkező szennyvíz:
  - az  $5 \text{ m}^3$  mennyiséget nem haladja meg, akkor megengedett zárt szennyvíztároló medence, vagy - az egyéb feltételek teljesülése esetén - egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A közcsontra hálózat kiépítését követően, a zárt szennyvíztároló medencét fel kell számolni és a közcsontra csatlakozást ki kell építeni.
  - mennyisége meghaladja az  $5 \text{ m}^3$  mennyiséget, akkor - az egyéb feltételek teljesülése esetén - megengedett egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása, de zárt szennyvíztároló medence nem alkalmazható. Ebben az esetben, ha a kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható, építési munkát végezni csak közcsontra csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet, még akkor is, ha a csatlakozási lehetőség több száz méteres távolságban áll rendelkezésre.
- (4) Belterület beépítésre nem szánt területén, és a külterületeken elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége:
  - a) nem haladja meg az  $5 \text{ m}^3$ -t és a rendelkezésre álló közcsontra hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül, akkor:
    - a szennyvizeket egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállítani, a közműpótló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő paraméterű és kiépítettségű közhálózati útkapcsolat biztosított.
    - a keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, az arra vonatkozó előírások teljesítésével.
  - b) meghaladja az  $5 \text{ m}^3$ -t, és a közcsontra hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül, akkor a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható. Ha kisberendezés valamely okból mégsem létesíthető, akkor építeni csak közcsontra csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.
- (5) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:



- a) hatóság által egyedileg megállapított és rögzített méret, vagy
  - b) előzetes megállapítás nélkül:
    - ba) búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,
    - bb) búzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.
- (6) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül, beépítésre szánt területen lakó-, üdülő-, vegyes-, gazdasági- (környezetre jelentős hatást gyakorló ipar kivételével), különleges- (hulladéklerakó kivételével) rendeltetésű épület nem helyezhető el.

## 18. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

### 18.§

- (1) A felszíni vizek mederkarbantartó parti sávját elsősorban közterületként kell szabadon hagyni, amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet lejegyezni, úgy másodsorban szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani. Ha az árkok és mederkarbantartó parti sávjaik közterületi lejegyzése, vagy a szolgalmi jog bejegyzése bármely okból utólag sem oldható meg, akkor a felszíni csapadékvíz-elvezető árkok:
  - a) rendszeres karbantartása az ingatlan tulajdonosának a kötelezettsége.
  - b) betemetése, eltorlaszolása, a víz elfolyásának bármilyen módon megakadályozása tilos, még ideiglenesen sem lehetséges.
- (2) A csapadékvíz nyílt árokrendszerrel, vagy zárt csapadékcsatornával összegyűjtve élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy, szénhidrogén szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (3) A 20, vagy annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, és vízzáró burkolattal ellátni.
- (4) A 20, vagy annál több gépkocsit befogadó parkoló egységek felületéről és a gazdasági területek szénhidrogén szennyezésnek kitett belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető be a közcsatornába.
- (5) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átérés méretét úgy kell meghatározni, hogy
  - a) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, és
  - b) a vízszállítás akadálymentes legyen.
- (6) A nyílt árok fenekét és legalább 25 cm magasságig az oldalát a szint- és medertartás, valamint a karbantarthatóság érdekében burkolni kell.

## 19. Villamosenergia ellátás

### 19.§

- (1) Belterületen és külterület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója során -, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is - a hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető műemléki környezetben.
- (2) Külterületi beépítésre nem szánt területen – erdőterület kivételével – egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (3) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha föld feletti hálózat kiépítése miatt erdőirtás válik szükségessé, akkor a hálózatot fakivágás nélkül, úthálózat mentén, földalatti telepítéssel lehet építeni.
- (4) Új épület építése esetén új villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

## 20. Földgázellátás

### 20.§

Földgázvezetékét közterületen csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.



## 21. Megújuló energiatermelő létesítmények

### 21.§

Háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele:

- a) hogy a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot legfeljebb 3 m-nél jobban nem haladhatja meg,
- b) hogy a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen és
- c) az előző két bekezdés teljesítésével sem telepíthető:
  - ca) műemléki környezetben,
  - cb) helyi művi értékvédelem alatt álló területen.

## 22. Vezetékes elektronikus hírközlés

### 22.§

- (1) A belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területeken, ahol a villamosenergia ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezése javasolt, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetései, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, vagy közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (3) Beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózatot föld feletti fektetéssel is kivitelezhető
  - a) ha egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, vagy nem használható fel, akkor önálló oszlopsor létesíthető
  - b) ha a villamosenergia elosztási, vagy közvilágítási, vagy egyéb hírközlési szabadvezetékek már földfeletti fektetéssel haladnak, akkor annak oszlopsorára kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

## 23. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

### 23.§

- (1) Vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei elhelyezésének feltételei belterületen, beépítésre szánt területen:
  - a) A gazdasági területek kivételével, építési engedély köteles antennát önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet az, csak meglévő építményre telepíthető, de nem telepíthető, lakó-, üdülő- és hétvégi házas üdülőépülete.
  - b) Silók, tornyok, templomok harangtornyában takarásban, víztornyokon, villamosenergia ellátást szolgáló tartóoszlopokon, kémények szerkezetén, egyéb műszaki létesítményre, ahhoz illeszkedő formai kialakításban elhelyezhető antenna
- (2) Beépítésre nem szánt területen új antennák csak multifunkcionális (pl. sportpálya térvilágítás, vendéglátó egységgel együtt építve, kilátó, vadles stb.) kialakítással telepíthetők.

## 24. Telekalakítás

### 24.§

- (1) A kialakítható telek legkisebb területe minden beépítésre szánt övezetben 1 m<sup>2</sup>.
- (2) Új konkáv poligon geometriai formájú, vagy fekvő építési telek nem alakítható ki.
- (3) Ha egy telket érintő közterületszabályozás következtében az adott telek területe az övezetre meghatározott kialakítható legkisebb terület 90%-át eléri, akkor az egyéb előírások teljesülése esetén a telekalakítás lehetséges.
- (4) Önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott magánutat csak a HÉSZ közlekedési előírásai és az érintett övezetre vonatkozó szabályok szerint lehet kialakítani. Ebben az esetben a magánutak esetén a magánút tulajdonosának szolgálmi jog bejegyzésével biztosítani kell, hogy az út által kiszolgált telkek járművel akadályoztatás nélkül, bármikor megközelíthetők legyenek. A



magánutak létesítése esetén a magánutakra vonatkozóan az építési telekméretre vonatkozó övezeti előírások betartása nem kötelező.

## 25. Építési munka előkészítése, tereprendezés

### 25.§

- (1) A tereprendéssel kialakuló új terepalakulatnak illeszkednie kell a környező telkek terepadottságaihoz. Az elő-, oldal és hátsókerthben a szomszédos és az építési munkával érintet telken belül kialakított rendezett terepszint közötti legnagyobb eltérés legfeljebb 1,0 méter lehet. Kivétel ez alól:
  - a) a pinceszintet megközelítő lejárók környezete,
  - b) a már kialakult és gazdaságosan ilyen módon nem rendezhető 1,0 m-t meghaladó szintkülönbséggel rendelkező terepállapotú telekrész.
- (2) Az épületek melletti feltöltés, vagy bevágás magassága támfal alkalmazása nélkül, csak rézsúvel legfeljebb 1,0 m, támfallal legfeljebb 2,0 m lehet. Építési munkához kötődő tereprendezés csak úgy végezhető, hogy azáltal a létesítendő új építmény, épület utcafronti megjelenésével a környezetbe illeszkedjen. Az adott övezetre vonatkozó egyedi szabályok az e bekezdésben rögzített szabályoktól eltérően is rendelkezhetnek.

## 26. Általános építési előírások, építmények kialakítása

### 26.§

- (1) Az Üü-1 jelű övezet kivételével, ahol az építési helyen belül az építési telek hossz- vagy keresztirányú átlagos lejtése eléri a 10%-ot, a tárgyi övezetre megadott legnagyobb épületmagasság értéke legfeljebb 10%-kal megnövelhető.
- (2) Az elő- oldal- és hátsókerthek méretét az adott övezetre vonatkozó előírások tartalmazzák. Övezeti előírások hiányában az elő- oldal- és hátsókerthek méretét a környezetben kialakult beépítésnek megfelelően, továbbá az egyéb jogszabályok előírásait betartva esetileg kell meghatározni. Az új építési övezetté váló területeken, vagy ha az adott telek környezetében nincs kialakult beépítés, az előkert mélysége legalább 5 m.
- (3) Lakó, vegyes, vagy üdülő övezetekbe sorolt fekvő teleknél az előző bekezdésben rögzített előkert méret csak akkor csökkenthető, ha az a környezetben kialakult állapot miatt lehetséges. Lakó, vegyes, vagy üdülő övezetekbe sorolt fekvő teleknél az előző bekezdésben rögzített, hátsókerthi érték akkor csökkenthető, ha az épület tényleges hátsókerthi homlokzatára kiadódó tényleges épületmagassági érték az övezeti előírások alapján lehetséges értéknél kisebb. Ebben az esetben a hátsókerth méret az épület tényleges hátsókerthi homlokzatára kiadódó tényleges épületmagassági értéke.
- (4) Ténylegesen oldalhatáros beépítés alkalmazása esetén az oldalsó telekhatárhoz közelebbi oldalhomlokzatnak az adott telek környezetben kialakult megoldáshoz illeszkedve kell a telken elhelyezkednie. Ha a környezetben kialakult állapot alapján nincs egyértelműen meghatározható oldalhomlokzati helyzet, akkor az oldalsó telekhatárhoz közelebbi oldalhomlokzatnak az oldalhatártól mért legalább 1,0 m-es távolságra kell kerülnie. Ez a szabály nem vonatkozik az oldalhatáron álló beépítésüként meghatározott övezetekben az egyéb feltételek fennállása esetén megvalósítható szabadonálló beépítés alkalmazásának esetére.
- (5) Az oldalhatártól legfeljebb 1,0 m-re lévő épület esetében az oldalhatáron álló épületre vonatkozó előírásokat kell betartani.
- (6) Oldalhatáros beépítés esetén az oldalhatár felé eső homlokzatmagasság értéke nem haladhatja meg az övezetre vonatkozó épületmagasság értékét.

### 27.§

- (1) Az építési övezetekben az egyes homlokzatmagasságok nem haladhatják meg az övezetre vonatkozó épületmagasság 1,25-szeresét.
- (2) A beépítésre szánt övezetekben - a Gksz-1, a Gksz-2, a Gip-1, a KB-1 és a KSp-1 jelű övezetek kivételével - az épületek fő tömegének kialakításánál csak 30-45 fok közötti tetőhajlásszögű magastetős megoldást lehet alkalmazni.
- (3) A településközpont vegyes és a falusias lakó övezetekben az oldalhatáron álló beépítéssel létesülő épületek fő tömegén létesítendő tető gerincvonala csak az oldalsó telekhatárral párhuzamos kialakítású lehet. Ha a telek utcavonali szélessége nagyobb, mint az utcavonalra merőlegesen mért mélysége, akkor a településközpont vegyes és a falusias lakó övezetekben az





oldalhatáron álló beépítéssel létesülő épületek gerincvonalának nem kell az utcavonalra merőlegesnek lennie.

- (4) Az építményeken a hagyományos homlokzatszínezés és tetőfedési anyagok, színek alkalmazására kell törekedni. Ennek biztosítása érdekében a lakó, vegyes és üdülőövezetekben a főépületre vonatkozóan:
  - a) a falfelületek természetes anyagból (tégla, kő, vakolat) készüljenek.
  - b) a magastető héjalása csak égetett agyagcserép, vagy ahhoz hasonló színezésű betoncserép lehet, szürke betoncserép, szürke pala, hullámpala nem alkalmazható.
- (5) A közmű-becsatlakozási műtárgy, a hulladéktartály-tároló, és az - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény kivételével a melléképítményeket csak az építési helyen belül szabad elhelyezni, kivéve ha az adott melléképítmény elhelyezésére igazolhatóan csak az építési helyen kívül van mód, vagy az építmény jellege kifejezetten igényli az építési helyen kívül történő megvalósítást.
- (6) A terepszint alatti létesítmények, épületrészek terepszint fölé eső és épületrésszel nem fedett földmelfülete kertszerűen alakítandó ki.

## 28.§

- (1) A lakóövezetek kivételével a beépítésre szánt más övezetekben lévő ingatlanok utcai telekhatáron nem kötelező a kerítés létesítése, kivéve, ha kialakult viszonyok azt indokolják.
- (2) Utcai telekhatáron csak olyan kerítést szabad létesíteni, amely:
  - a) a gazdasági övezetek kivételével legfeljebb 2,0 m magas,
  - b) legfeljebb 50 cm magas lábazattal rendelkezik, vagy lábazat nélküli,
  - c) legalább 50 %-os átláthatóságot biztosít, és
  - d) amely a környezetbe való illeszkedés általános szabályainak megfelel.
- (3) Lakókocsi, üdülő-sátor csak azokban az övezetekben helyezhető el, melyekben a HÉSZ azt kifejezetten lehetővé teszi.

## 27. A zöldfelületek kialakításának és fenntartásának általános előírásai

### 29.§

- (1) Ha az övezeti előírás ettől eltérően nem rendelkezik, akkor az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján számított nagyság minden megkezdett 150 m<sup>2</sup>-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.
- (2) Az ipari (a továbbiakban: Gip) és kereskedelmi-szolgáltató (a továbbiakban: Gksz) területeken a telken belül előírt minimális zöldfelületet úgy kell kialakítani, hogy ebből a lakó-, és vegyes övezetekkel, a mezőgazdasági és a közpark-területekkel határos telekhatáron legalább 5,0 m-es védő zöldsáv keletkezzen. Ha az övezeti előírás ettől eltérően nem rendelkezik, akkor a zöldfelületek területének legalább 1/3-án és az építési telkek be nem épített részén, a telekhatárok mentén összefüggő, többszintes növényállományt kell kialakítani.
- (3) A közterületi zöldsávot, a védő tájfásítást háromszintes növényállományból (gyep-, cserje- és lombkoronaszint) és többségében honos fajokból - vagy azok természetett változataiból - kell kialakítani.
- (4) Beépítésre nem szánt területeken a közlekedési és közműterületek kivételével, az új zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.
- (5) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen lévő fasor fenntartását, a hiányzó elemek pótlását - a környezeti hatások figyelembe vételével - közműegyeztetett terv alapján kell elvégezni.
- (6) Vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjait, a vizes élőhelyek védelme érdekében, meg kell őrizni, vízépítési munkálatok során természetkímélő megoldásokat kell előnyben részesíteni.

### 30.§

- (1) A patakok mentén húzódozó 2-2 m-es fenntartási sáv kivételével a parti sávot kaszálni nem lehet.
- (2) A termőföld hasznosítása, és a hasznosításra alkalmatlan területek használatba vétele, egyéb mezőgazdasági tevékenységek, melioráció, valamint vízrendezés csak úgy végezhető, ha az a nedves és vizes élőhelyeket, mocsarakat, nádasokat nem károsítja, területüket nem csökkenti.
- (3) Öt beálló-helynél nagyobb kapacitású személygépkocsi-parkoló csak fásítottan létesíthető, 4-4 beálló-helyenként 1-1 közepes lombkoronájú, előnevelt fa ültetése kötelező.



- (4) Az egyes nem közterületi ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket legkésőbb az épületek használatba vételéig, vagy a használatba vételt követő legfeljebb egy éven belül ki kell alakítani.

## 28. Reklám, hirdetés

### 31.§

A közterületi hirdető berendezések, reklámok elhelyezése és létesítése során a közterületek használatára vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell eljárni.

## 29. Általános katasztrófavédelmi előírások

### 32.§

Az ingatlanokon történő építési munka végzésénél az ivóvízkészlet minőségét megóvó megoldásokat kell alkalmazni. A felszíni és felszín alatti csapadékvíz-elvezető rendszereket fenn kell tartani.

## III. FEJEZET

### A beépítésre szánt területek építési övezeteinek előírásai

#### 30. A lakóövezetek általános előírásai

### 33.§

- (1) Az adott övezet előírásaiban meghatározott legkisebb építési telekméretnél kisebb területű kialakult építési telken is lehetséges az építés, ha az összes egyéb előírás betartható. Lakóépülettel csak az a telek építhető be, amelynél a tervezett lakóépület telepítési helyénél az oldalsó telekhatárok közötti távolság legalább 11,00 m. Ha a telken lakóépület nem építhető, akkor legfeljebb a telek gondozását, fenntartását szolgáló (szerszámtárolót, tartózkodót, és egészségügyi-tisztálkodási helységet tartalmazó) épület építhető, legfeljebb 5 %-os beépítettséggel, amelynek legnagyobb épületmagassága 5,0 m lehet.
- (2) A kertvárosias lakóövezetek laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A kertvárosias lakóterületeken elhelyezhető épület:
- legfeljebb kétlakásos lakóépület;
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - kulturális;
  - szállás jellegű és
  - sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Ha a legalább 16 m telekszélesség biztosított és az építési telek környezetben is a szabadonálló beépítés alakult ki, akkor a tárgyi építési telken szabadonálló beépítés kell alkalmazni. Az oldalhatáron álló beépítési módú lakóövezetekben szabadon álló beépítés az egyéb feltételek betartása mellett akkor valósítható meg, ha a legalább 16 m telekszélesség biztosított.
- (4) A falusias lakóövezetek legfeljebb kétlakásos lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgálnak. A falusias lakóövezetekben az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe véve általában elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:
- mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
  - kereskedelmi, szolgáltató,
  - szállás jellegű,
  - igazgatási, iroda,
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális, közösségi szórakoztató és
  - sport
- rendeltetést is tartalmazhat.



- (5) A HÉSZ eltérő rendelkezéseinek hiányában egy építési telken legfeljebb két épület létesíthető, melyek közül legfeljebb egy tartalmazhat lakó rendeltetést.

### 34.§

- (1) A tervezett új, lakás rendeltetést tartalmazó épületnek a telek egyik oldalhatárára merőlegesen mért mérete, szélessége nem lehet kisebb 5,00 m-nél.
- (2) A kertvárosias lakó építési övezetekben elhelyezésre kerülő épületnek az utcavonalra merőleges irányú mérete nem haladhatja meg a 25,0 m-t.
- (3) A HÉSZ eltérő rendelkezéseinek hiányában a kertvárosias lakó építési övezetekben a lakó rendeltetést tartalmazó épületek épületmagassága nem lehet kisebb 3,5 m-nél, és nem haladhatja meg a 6,00 m-t. A kertvárosias lakó építési övezetekben a lakó rendeltetést nem tartalmazó épületek legkisebb épületmagassága 3,00 m legnagyobb épületmagassága 6,00 m lehet.
- (4) Kertvárosias lakó építési övezetekben az épületek közterület felőli homlokzatát az épülethez közelebbi oldalsó telekhatárra merőlegesen kell elhelyezni.
- (5) Az épületeknek illeszkednie kell a szomszédos épületek által meghatározott utcaképhez.

### 35.§

- (1) Az utcai telekhatártól mért 40 m-nél hosszabb telkek esetén az utcai telekhatártól mért 40 m-en túli telekrész nem építhető be, azaz a 40 m-es távolság egyben az építési telek hátsókerti építési határvonala is. Meglévő nyeles telek esetén ez a távolság a nyélnek a beépíthető telekrészhez való csatlakozásától számítandó. Ennek az előírásnak a betartásától csak az adott övezetre vonatkozó eltérő előírások esetén lehet eltekinteni.
- (2) A kertvárosias lakóövezetekben az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképítmények közül:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály-tároló,
  - d) - épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - e) kerti építmény,
  - f) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó;
  - g) trágyatároló, komposztáló,
  - h) zászlótartó oszlophelyezhető el.
- (3) A falusias lakóövezetekben az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképítmények közül:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály-tároló,
  - d) - épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - e) kerti építmény,
  - f) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó,
  - g) trágyatároló, komposztáló,
  - h) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
  - i) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlophelyezhető el.

## 31. Az Lke-1 jelű lakóövezet (hagyományos kertvárosias lakóterület)

### 36.§

Az Lke-1 jelű lakóövezet övezeti paraméterei:

- a) a beépítési mód oldalhatáron álló,
- b) a kialakítható építési telek legkisebb területe 1.000 m<sup>2</sup>,
- c) a kialakítható építési telek legkisebb szélessége 16 m,
- d) a kialakítható építési telek legkisebb mélysége 30 m,
- e) a legnagyobb beépítettség terepszint felett 20%,
- f) a legnagyobb beépítettség terepszint alatt 25%,
- g) a legnagyobb szintterületei mutató 0,5 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>,
- h) a legnagyobb épületmagasság 6,0 m,



- i) a legkisebb épületmagasság 3,5 m,
- j) a legkisebb zöldfelületi arány 70%.

**32. Az Lke-2 jelű lakóövezet  
(hagyományos kertvárosias lakóterület, tervezett szabályozással létrejött közepes méretű  
telkes kertvárosias lakóterületei)**

**37.§**

Az Lke-2 jelű lakóövezet övezeti paraméterei:

- a) a beépítési mód oldalhatáron álló,
- b) a kialakítható építési telek legkisebb területe 800 m<sup>2</sup>,
- c) a kialakítható építési telek legkisebb szélessége 16 m,
- d) a legnagyobb beépítettség terepszint felett 25%,
- e) a legnagyobb beépítettség terepszint alatt 32%,
- f) a legnagyobb szintterületei mutató 0,5 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>,
- g) a legnagyobb épületmagasság 6,0 m,
- h) a legkisebb épületmagasság 3,5 m,
- i) a legkisebb zöldfelületi arány 50%.

**33. Az Lke-3 jelű lakóövezet  
(hagyományos kertvárosias lakóterület,  
tervezett szabályozással létrejött kistelkes kertvárosias lakóterületei)**

**38.§**

Az Lke-3 jelű lakóövezet övezeti paraméterei:

- a) a beépítési mód oldalhatáron álló,
- b) a kialakítható építési telek legkisebb területe 380 m<sup>2</sup>,
- c) a legnagyobb beépítettség terepszint felett 30%,
- d) a legnagyobb beépítettség terepszint alatt 30%,
- e) a legnagyobb szintterületei mutató 0,5 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>,
- f) a legnagyobb épületmagasság 6,0 m,
- g) a legkisebb épületmagasság 3,5 m,
- h) a legkisebb zöldfelületi arány 50%.

**34. Az Lke-4 jelű lakóövezet  
(nagytelkes kertvárosias lakóterület)**

**39.§**

- (1) Az Lke-4 jelű lakóövezet övezeti paraméterei:
- a) a beépítési mód oldalhatáron álló,
  - b) a kialakítható építési telek legkisebb területe 1.500 m<sup>2</sup>,
  - c) a kialakítható építési telek legkisebb szélessége 20 m,
  - d) a kialakítható építési telek legkisebb mélysége 50 m,
  - e) a legnagyobb beépítettség terepszint felett 10%,
  - f) a legnagyobb beépítettség terepszint alatt 13%,
  - g) a legnagyobb szintterületei mutató 0,35 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>,
  - h) a legnagyobb épületmagasság 6,0 m,
  - i) a legkisebb épületmagasság 3,5 m,
  - j) a legkisebb zöldfelületi arány 70%.
- (2) A völgy felőli homlokzaton lekontyolt tetőidomot kell létesíteni.

**35. Az Lke-5 jelű lakóövezet  
(hétvégi házakkal vegyes kertvárosias lakóterület)**

**40.§**

Az Lke-5 jelű lakóövezet övezeti paraméterei:

- a) a beépítési mód oldalhatáron álló,



- b) a kialakítható építési telek legkisebb területe 720 m<sup>2</sup>,
- c) a kialakítható építési telek legkisebb szélessége 16 m,
- d) a kialakítható építési telek legkisebb mélysége 30 m,
- e) a legnagyobb beépítettség terepszint felett 20%,
- f) a legnagyobb beépítettség terepszint alatt 25%,
- g) a legnagyobb szintterületei mutató 0,5 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>,
- h) a legnagyobb épületmagasság 6,0 m,
- i) a legkisebb épületmagasság 3,5 m,
- j) a legkisebb zöldfelületi arány 70%.

**36. Az Lke-6 jelű lakóövezet  
(kisebb telkes kertvárosias lakóterület)**

**41.§**

- (1) Az Lke-6 jelű lakóövezet övezeti paraméterei:
  - a) a beépítési mód oldalhatáron álló,
  - b) a kialakítható építési telek legkisebb területe 600 m<sup>2</sup>,
  - c) a kialakítható építési telek legkisebb szélessége 16 m,
  - d) a kialakítható építési telek legkisebb mélysége 30 m,
  - e) a legnagyobb beépítettség terepszint felett 25%,
  - f) a legnagyobb beépítettség terepszint alatt 32%,
  - g) a legnagyobb szintterületei mutató 0,5 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>,
  - h) a legnagyobb épületmagasság 6,0 m,
  - i) a legkisebb épületmagasság 3,5 m,
  - j) a legkisebb zöldfelületi arány 60%.
- (2) Hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület elhelyezése esetén a legnagyobb épületmagasság értéke 8,0 m lehet.

**37. Az Lf-1 jelű lakóövezet  
(meglévő hagyományos falusias lakóterületek)**

**42.§**

Az Lf-1 jelű lakóövezet övezeti paraméterei:

- a) a beépítési mód oldalhatáron álló,
- b) a kialakítható építési telek legkisebb területe 720 m<sup>2</sup>,
- c) a kialakítható építési telek legkisebb szélessége 16 m,
- d) a kialakítható építési telek legnagyobb szélessége 30 m,
- e) a kialakítható építési telek legkisebb mélysége 30 m,
- f) a legnagyobb beépítettség terepszint felett 30%,
- g) a legnagyobb beépítettség terepszint alatt 38%,
- h) a legnagyobb szintterületei mutató 0,5 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>,
- i) a legnagyobb épületmagasság 5,0 m,
- j) a legkisebb épületmagasság 3,0 m,
- k) a legkisebb zöldfelületi arány 40%.

**38. Az Lf-2 jelű lakóövezet  
(kistelkes falusias lakóterület)**

**43.§**

Az Lf-2 jelű lakóövezet övezeti paraméterei:

- a) a beépítési mód oldalhatáron álló,
- b) a kialakítható építési telek legkisebb területe 500 m<sup>2</sup>,
- c) a legnagyobb beépítettség terepszint felett 30%,
- d) a legnagyobb beépítettség terepszint alatt 38%,
- e) a legnagyobb szintterületei mutató 0,5 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>,
- f) a legnagyobb épületmagasság 5,0 m,
- g) a legkisebb épületmagasság 3,0 m,
- h) a legkisebb zöldfelületi arány 40%.

**39. A vegyes (településközpont és intézményi) övezetek általános előírásai****44.§**

- (1) A településközpont övezetek elsősorban legfeljebb kétlakásos lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A településközpont övezetekben az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe véve általában elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:
  - a) igazgatási, iroda,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
  - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - e) kulturális, közösségi szórakoztató és
  - f) sportrendeltetést is tartalmazhat.
- (2) Az intézmény övezetek elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgálnak. Az intézmény övezetekben az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe véve általában elhelyezhető épület - az előzőeken kívül -:
  - a) iroda,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - d) hitéleti és
  - e) sportrendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az előző bekezdés a)–e) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás legfeljebb az épület szintterületének 50 %-án, továbbá más lakás csak önálló szabályozási terv szerinti számban és módon alakítható ki.
- (4) A településközpont övezetekben magastetőtől eltérő más tetőforma csak akkor alkalmazható, ha igazolt az eltérő tetőforma harmonikus és esztétikus környezetbe való illeszkedése.
- (5) A településközpont és az intézményi övezetekben az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképitmények közül:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló,
  - c) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - d) kerti építmény,
  - e) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó,
  - f) trágyatároló, komposztáló,
  - g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlophelyezhető el.

**40. A Vt-1 jelű településközpont építési övezet (meglévő és tervezett vegyes funkciójú területek)****45.§**

- (1) A Vt-1 jelű településközpont építési övezet övezeti paraméterei:
  - a) a beépítési mód zárt sorú,
  - b) a kialakítható építési telek legkisebb területe 720 m<sup>2</sup>,
  - c) a kialakítható építési telek legkisebb szélessége 16 m,
  - d) a kialakítható építési telek legkisebb mélysége 30 m,
  - e) a legnagyobb beépítettség terepszint felett 40%,
  - f) a legnagyobb beépítettség terepszint alatt 50%,
  - g) a legnagyobb szintterületei mutató 1,5 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>,
  - h) a legnagyobb épületmagasság 7,5 m,
  - i) a legkisebb épületmagasság 3,5 m,
  - j) a legkisebb zöldfelületi arány 30%.
- (2) Az övezetben csak szabadon álló, oldalhatáron álló, vagy ikres beépítési forma alkalmazható. Az alkalmazni kívánt beépítési forma meghatározásánál a környezetben kialakult utcaképhez és a szomszédos telkeken kialakult viszonyokhoz kell igazodni.
- (3) A legnagyobb épületmagasság értéke csak közhasználatú épületeknél 7,5 m, egyéb építmények esetében legfeljebb 5,0 m



#### **41. A Vi-1 jelű intézményi építési övezet (meglévő és tervezett vegyes funkciójú területek)**

##### **46.§**

- (1) A Vi-1 jelű intézményi építési övezet övezeti paraméterei:
  - a) a beépítési mód zárt sorú,
  - b) a kialakítható építési telek legkisebb területe 2.000 m<sup>2</sup>,
  - c) a kialakítható építési telek legkisebb szélessége 25 m,
  - d) a kialakítható építési telek legkisebb mélysége 30 m,
  - e) a legnagyobb beépítettség terepszint felett 40%,
  - f) a legnagyobb beépítettség terepszint alatt 50%,
  - g) a legnagyobb szintterületei mutató 1,5 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>,
  - h) a legnagyobb épületmagasság 7,5 m,
  - i) a legkisebb épületmagasság 3,5 m,
  - j) a legkisebb zöldfelületi arány 50%.
- (2) Az övezetben csak szabadon álló, oldalhatáron álló, vagy ikres beépítési forma alkalmazható. Az alkalmazni kívánt beépítési forma meghatározásánál a környezetben kialakult utcaképhez és a szomszédos telkeken kialakult viszonyokhoz kell igazodni.
- (3) Az övezetben a sportpályák területe (a gyepes sportpálya kivételével) nem számítható be a kötelezően kialakítandó zöldfelület területébe.

#### **42. Gazdasági (kereskedelmi szolgáltató, továbbá ipari) építési övezetek általános előírásai**

##### **47.§**

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató övezetek elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgálnak. A kereskedelmi, szolgáltató övezetekben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de egyes esetekben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások száma - az adott övezetre vonatkozó egyedi előírás hiányában - telkenként legfeljebb egy lehet.
- (2) Az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképítmények közül:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály-tároló,
  - d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - e) kerti építmény; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (3) A zöldfelületeket engedélyezett kertépítészeti tervek alapján kell kivitelezni.

#### **43. A Gksz-1 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet (kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek)**

##### **48.§**

A Gksz-1 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet övezeti paraméterei:

- a) a beépítési mód szabadon álló,
- b) a kialakítható építési telek legkisebb területe 1.000 m<sup>2</sup>,
- c) a kialakítható építési telek legnagyobb területe 5.000 m<sup>2</sup>,
- d) a kialakítható építési telek legkisebb szélessége 30 m,
- e) a legnagyobb beépítettség terepszint felett 35%,
- f) a legnagyobb beépítettség terepszint alatt 35%,
- g) a legnagyobb szintterületei mutató 1,0 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>,
- h) a legnagyobb épületmagasság 7,5 m,
- i) a legkisebb épületmagasság 3,5 m,
- j) a legkisebb zöldfelületi arány 30%.

**44. A Gksz-2 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet  
(zöldbeágyazott kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek)****49.§**

A Gksz-2 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet övezeti paraméterei:

- a) a beépítési mód szabadon álló,
- b) a kialakítható építési telek legkisebb területe 1.000 m<sup>2</sup>,
- c) a kialakítható építési telek legnagyobb területe 5.000 m<sup>2</sup>,
- d) a kialakítható építési telek legkisebb szélessége 30 m,
- e) a legnagyobb beépítettség terepszint felett 30%,
- f) a legnagyobb beépítettség terepszint alatt 30%,
- g) a legnagyobb szintterületei mutató 0,5 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>,
- h) a legnagyobb épületmagasság 4,5 m,
- i) a legkisebb épületmagasság 3,5 m,
- j) a legkisebb zöldfelületi arány 50%.

**45. A Gip-1 jelű egyéb ipari gazdasági építési övezet  
(meglévő termelő és feldolgozó üzemi telephelyek területe)****50.§**

(1) A Gip-1 jelű egyéb ipari gazdasági építési övezet övezeti paraméterei:

- a) a beépítési mód szabadon álló,
  - b) a kialakítható építési telek legkisebb területe 3.000 m<sup>2</sup>,
  - c) a kialakítható építési telek legnagyobb területe 20.000 m<sup>2</sup>,
  - d) a kialakítható építési telek legkisebb szélessége 30 m,
  - e) a kialakítható építési telek legkisebb mélysége 30 m,
  - f) a legnagyobb beépítettség terepszint felett 35%,
  - g) a legnagyobb beépítettség terepszint alatt 35%,
  - h) a legnagyobb szintterületei mutató 0,8 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>,
  - i) a legnagyobb épületmagasság 9,0 m,
  - j) a legkisebb épületmagasság 2,8 m,
  - k) a legkisebb zöldfelületi arány 25%.
- (2) Az övezet a környezetre jelentős hatást nem gyakorló az építőanyag gyártással, tárolással összefüggő ipari és az ezeket az elsődleges tevékenységeket kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások száma telkenként legfeljebb egy lehet.

**46. Az Üü-1 jelű üdülőkészítés üdülő építési övezet  
(meglévő üdülőkészítés üdülőterületek)****51.§**

(1) Az Üü-1 jelű üdülőkészítés üdülő építési övezet övezeti paraméterei:

- a) a beépítési mód szabadon álló,
  - b) a kialakítható építési telek legkisebb területe 3.000 m<sup>2</sup>,
  - c) a kialakítható építési telek legnagyobb területe 20.000 m<sup>2</sup>,
  - d) a kialakítható építési telek legkisebb szélessége 40 m,
  - e) a kialakítható építési telek legkisebb mélysége 30 m,
  - f) a legnagyobb beépítettség terepszint felett 15%,
  - g) a legnagyobb beépítettség terepszint alatt 19%,
  - h) a legnagyobb szintterületei mutató 0,5 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>,
  - i) a legnagyobb épületmagasság 6,0 m,
  - j) a legkisebb épületmagasság 2,8 m,
  - k) a legkisebb zöldfelületi arány 70%.
- (2) Kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdülőtábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülőkör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.





- (3) Az előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján számított nagyság minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.
- (4) A melléképítmények közül:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy,
  - hulladéktartály-tároló,
  - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - kerti építmény,
  - építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

**47. A KB-1 jelű különleges - beépítésre szánt - építési övezet  
(nyersanyaglelőhely, bánya terület)**

**52.§**

- (1) A KB-1 jelű különleges - beépítésre szánt - építési övezet övezeti paraméterei:
- a beépítési mód szabadon álló,
  - a kialakítható telek legkisebb területe 3.000 m<sup>2</sup>,
  - a kialakítható telek legkisebb szélessége 40 m,
  - a legnagyobb beépítettség terepszint felett 10%,
  - a legnagyobb szintterületei mutató 0,1 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>,
  - a legnagyobb épületmagasság 9,0 m,
- (2) Csak bánya és az azt kiegészítő rendeltetésű építmény helyezhető el.
- (3) A melléképítmények közül:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy,
  - hulladéktartály-tároló,
  - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - kerti építmény,
  - siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
  - építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

**48. A KSp-1 jelű különleges - beépítésre szánt - építési övezet  
(nagyterjedésű sportolási célú terület)**

**53.§**

- (1) A KSp-1 jelű különleges - beépítésre szánt - építési övezet övezeti paraméterei:
- a beépítési mód szabadon álló,
  - a kialakítható építési telek legkisebb területe 3.000 m<sup>2</sup>,
  - a kialakítható építési telek legkisebb szélessége 40 m,
  - a legnagyobb beépítettség terepszint felett 10%,
  - a legnagyobb beépítettség terepszint alatt 10%,
  - a legnagyobb szintterületei mutató 0,2 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>,
  - a legnagyobb épületmagasság 10,0 m,
  - a legkisebb épületmagasság 2,8 m,
  - a legkisebb zöldfelületi arány 70%.
- (2) Csak nagyterjedésű sportolási, sport- és szabadidő-eltöltési célú valamint az ezeket az elsődleges rendeltetéseket kiegészítő rendeltetésű építmények helyezhetők el.
- (3) A melléképítmények közül:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy,
  - hulladéktartály-tároló,
  - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - kerti építmény,
  - építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

**49. A KMü-1 jelű különleges - beépítésre szánt - övezet  
(tervezett mezőgazdasági üzemi terület)****54.§**

- (1) A KMü-1 jelű különleges - beépítésre szánt - övezet övezeti paraméterei:
  - a) a beépítési mód szabadon álló,
  - b) a kialakítható építési telek legkisebb területe 3.000 m<sup>2</sup>,
  - c) a legnagyobb beépítettség terepszint felett 20%,
  - d) a legnagyobb beépítettség terepszint alatt 25%,
  - e) a legnagyobb szintterületei mutató 0,5 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>,
  - f) a legnagyobb épületmagasság 10,0 m,
  - g) a legkisebb épületmagasság 2,8 m,
  - h) a legkisebb zöldfelületi arány 70%.
- (2) Elsősorban mezőgazdasági üzemi célú (növénytermesztési, állattenyésztési és halászati tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el) valamint az ezeket az elsődleges rendeletéseket kiegészítő rendeltetésű építmények, továbbá az egyéb feltételek fennállása esetén lakóépület helyezhetők el. A mezőgazdasági üzemi célú és a kiegészítő rendeltetésű építmények csak úgy helyezhetők el, ha az azokban folytatott tevékenységek védőtávolsági igénye az adott telek területén belül marad.
- (3) A lakóépület létesítése csak abban az esetben lehetséges, ha a mezőgazdálkodással összeegyeztethető gazdasági funkciójú építmény, épület már megvalósult, vagy azzal egyidejűleg épül.
- (4) Egy telken legfeljebb két lakóépület létesíthető.
- (5) A melléképítmények közül:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály-tároló,
  - d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - e) kerti építmény,
  - f) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó,
  - g) trágyatároló, komposztáló,
  - h) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
  - i) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

**IV. FEJEZET****A beépítésre nem szánt területek övezeteinek előírásai****50. A KÖu-1 jelű közlekedési és közműelhelyezési övezet  
(közúti közlekedési és közműelhelyezési területek)****55.§**

- (1) A KÖu-1 jelű közlekedési és közműelhelyezési övezet övezeti paraméterei:
  - a) a beépítési mód szabadon álló,
  - b) a legnagyobb beépítettség terepszint felett 5%,
  - c) a legnagyobb szintterületei mutató 0,1 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>,
  - d) a legnagyobb épületmagasság 5,0 m,
- (2) Elsősorban közlekedési, közművesítési és környezetvédelmi rendeltetésű építmények, továbbá a más jogszabályban meghatározott különféle egyéb rendeltetésű építmények, utcabútorok helyezhetők el, továbbá utcafásítás (növényzet) telepíthető. Az elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés tartalmazhat.
- (3) A melléképítmények közül:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály-tároló,
  - d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - e) kerti építmény,
  - f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.



## 51. A KÖk-1 jelű kötőpályás közlekedési övezet (vasúti közlekedési területek)

### 56.§

- (1) A KÖk-1 jelű kötőpályás közlekedési övezet övezeti paraméterei:
  - a) a beépítési mód szabadon álló,
  - b) a legnagyobb beépítettség terepszint felett 5%,
  - c) a legnagyobb beépítettség terepszint alatt 5%,
  - d) a legnagyobb szintterületei mutató  $0,175 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ ,
  - e) a legnagyobb épületmagasság 7,5 m,
- (2) Elsősorban a közlekedési létesítmények (pl. vasúti pálya, megállók, állomások, utasvárók épületei, vasútüzemi épületek, a vasúti közlekedéshez, szállításhoz tartozó technológiai, utasforgalmi és raktározási építmények), az utasforgalmat kiszolgáló kereskedelmi, vendéglátó létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, továbbá az ezeket az elsődleges célokat szolgáló építmények egyéb kiegészítő funkcióit befogadó építmények alakíthatók ki.
- (3) Az épületek az ingatlan teljes területén, az egyéb szabályok betartásával bárhol elhelyezhetők. Az előkert, oldalkert és hátsókert legkisebb mérete egységesen 0 m.
- (4) A melléképítmények közül:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló,
  - c) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - d) kerti építmény,
  - e) építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

## 52. A Z-1 jelű zöldterületi övezet (a közparkok, zöldterületi létesítmények területe)

### 57.§

- (1) A Z-1 jelű zöldterületi övezet övezeti paraméterei:
  - a) a beépítési mód szabadon álló,
  - b) a legnagyobb beépítettség terepszint felett 0,5%,
  - c) a legnagyobb szintterületei mutató  $0,1 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ ,
  - d) a legnagyobb épületmagasság 4,0 m,
  - e) a legkisebb zöldfelületi arány 80%
- (2) Az övezetben a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.), a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
- (3) Az övezetben létesíthető épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 30-45 fok között választható meg.
- (4) Az övezet telkeit legalább 50%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.
- (5) Az övezetben, különösen a gyermek játszószerkezetek esetén csak a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- (6) A melléképítmények közül:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály-tároló,
  - d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - e) kerti építmény,
  - f) építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

## 53. Az erdőövezetek általános előírásai

### 58.§

- (1) Az erdőövezetek telkei elsősorban a rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási



tevékenységek céljára szolgáló területek.

- (2) Az erdőövezetekben erdészeti létesítmények csak az erdőterület nyilvántartásban lévő területeken létesíthetők. A kialakítható erdészeti létesítmények: erdészeti magánút, erdei vasút, valamint az erdőgazdálkodási tevékenységet, így különösen az erdő védelmét, valamint az erdei haszonvételek gyakorlását, az erdő rendeltetését szolgáló műtárgy, kerítés.

#### **54. Az Ev jelű erdő övezet (védelmi erdőterületek)**

##### **59.§**

- (1) Az Ev jelű erdő övezet telkei nem építhetők be.
- (2) Az övezetben kerítés csak vadvédelmi céllal létesíthető.

#### **55. Az Eg jelű erdő övezet (gazdasági erdőterületek)**

##### **60.§**

- (1) Az Eg jelű erdő övezet övezeti paraméterei:
  - a) a beépítési mód szabadon álló,
  - b) a beépíthető telek legkisebb területe 100.000 m<sup>2</sup>,
  - c) a legnagyobb beépítettség terepszint felett 0,5%,
  - d) a legnagyobb beépítettség terepszint alatt 0,5%,
  - e) a legnagyobb épületmagasság 6,0 m,
- (2) Az övezetben elsősorban az erdőgazdálkodással összeegyeztethető gazdasági építmények helyezhetők el. A jogszabályokban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén, az erdőgazdálkodási funkciók ellátásához szükséges szolgálati lakás is létesíthető. A lakóépületben legfeljebb egy lakás létesíthető.
- (3) A lakóépület létesítése csak abban az esetben lehetséges, ha az erdőgazdálkodással összeegyeztethető gazdasági építmények funkciójú épület már megvalósult, vagy azzal egyidejűleg épül.
- (4) A melléképítmények közül:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály-tároló,
  - d) kerti építmény,
  - e) húsüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó,
  - f) trágyatároló, komposztáló,
  - g) folyadék- és gáztároló,
  - h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (5) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 30-45 fok között választható meg.
- (6) Az övezetben a teleknek csak a kivett művelési ágú része keríthető le. Az övezet beépítetlen telkein kerítés csak vadvédelmi céllal létesíthető.

#### **56. Az Ek jelű erdő övezet (közjóléti erdőterületek)**

##### **61.§**

- (1) Az Ek jelű erdő övezet övezeti paraméterei:
  - a) a beépítési mód szabadon álló,
  - b) a beépíthető telek legkisebb területe 100.000 m<sup>2</sup>,
  - c) a legnagyobb beépítettség terepszint felett 0,5%,
  - d) a legnagyobb beépítettség terepszint alatt 0,5%,
  - e) a legnagyobb épületmagasság 6,0 m,
- (2) Az övezetben elsősorban az erdőgazdálkodással összeegyeztethető turisztikai, sport, rekreációs valamint egészségügyi és szociális építmények helyezhetők el. A jogszabályokban és a HÉSZ-ben meghatározott feltételek teljesülése esetén, a turisztikai és egészségügyi funkciók



- ellátásához szükséges szolgálati lakás is létesíthető. A lakóépületben legfeljebb két lakás létesíthető.
- (3) A lakóépület létesítése csak abban az esetben lehetséges, ha az erdőgazdálkodással összeegyeztethető gazdasági építmények funkciójú épület már megvalósult, vagy azzal egyidejűleg épül.
  - (4) A melléképítmények közül:
    - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
    - b) közműpótló műtárgy,
    - c) hulladéktartály-tároló,
    - d) kerti építmény.
    - e) húsüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó,
    - f) trágyatároló, komposztáló,
    - g) folyadék- és gáztároló,
    - h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.
  - (5) Az övezet kialakításának elsődleges célja az erdőterület turisztikai, valamint egészségügyi és szociális hasznosításának biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
    - a) a turisztikai, egészségügyi és szociális célú építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
    - b) a turisztikai, egészségügyi és szociális célú építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre nem adható önállóan építési és használatbavételi engedély.
  - (6) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 30-45 fok között választható meg.

#### 62.§

- (1) A 100.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése nem lehetséges.
- (2) Az övezetben a teleknek csak a kivett művelési ágú része keríthető le, természetes anyag használatával. Az övezet beépítetlen telkein kerítés csak vadvédelmi céllal létesíthető.

### 57. A mezőgazdasági övezetek általános előírásai

#### 63.§

- (1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési, állattenyésztési és halászati tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban egyes esetekben az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén kivételesen lakóépület is építhető.
- (2) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeper, rét, legelő vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.
- (3) Az épületek földszinti padlószintje legfeljebb az eredeti terepszinthez képest 50 cm-rel nagyobb magasságban alakítható ki.
- (4) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítható-e, vagy sem.

### 58. Az Má-á jelű általános mezőgazdasági övezet (általános mezőgazdasági területek)

#### 64.§

- (1) Az Má-á jelű általános mezőgazdasági övezet övezeti paraméterei:
  - a) a beépítési mód szabadon álló,
  - b) a beépíthető telek legkisebb területe 10.000 m<sup>2</sup>,
  - c) a legnagyobb beépítettség terepszint felett 3%,
  - d) a legnagyobb beépítettség terepszint alatt 3%,
  - e) a legnagyobb épületmagasság 5,0 m,
  - f) az előkert legkisebb mérete 10 m,



- g) az oldalkert legkisebb mérete 4 m,
  - h) a hátsókert legkisebb mérete 10 m.
- (2) Az övezetben építmények az egyéb jogszabályok előírásai mellett alábbi szabályok megtartásával helyezhetők el:
- a) a 10.000 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken - a szőlő művelési ágba tartozó kivételével - építményt elhelyezni nem szabad,
  - b) a szőlő művelési ágba tartozó legalább 3000 m<sup>2</sup>-es telken egy terepszint alatti építmény (pince) létesíthető legfeljebb 3 %-os beépítettséggel, de legfeljebb 90,0 m<sup>2</sup> bruttó alapterülettel,
  - c) a 10.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken legfeljebb összesen 3,0 % beépítettséggel gazdasági és lakóépület(ek) létesíthető(k), amely(ek együttes) területe nem haladhatja meg az 500 m<sup>2</sup>-t. Ez esetben a létesíthető terület legfeljebb 1/3-a szolgálhatja lakás célját, akkor, ha egyidejűleg, vagy azt megelőzően a lakásterület kétszeresének megfelelő nagyságú gazdasági célú épület is megépült.
- (3) A lakóépület létesítése csak abban az esetben lehetséges, ha a mezőgazdálkodással összeegyeztethető gazdasági funkciójú építmény, épület már megvalósult, vagy azzal egyidejűleg épül.
- (4) A mezőgazdasági építmények legnagyobb épületmagassága legfeljebb 5,0 m, különálló lakóépület legnagyobb épületmagassága legfeljebb 3,5 m lehet.
- (5) Az övezetben az 50 m-t nem meghaladó szélességű mezővédő erdősávok, tájfásítás területei övezetmódosítás nélkül telepíthetők.
- (6) A melléképítmények közül:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály-tároló,
  - d) kerti építmény.
  - e) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó,
  - f) trágyatároló, komposztáló,
  - g) folyadék- és gáztároló,
  - h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

### **59. Az Má-m jelű általános mezőgazdasági övezet (mezőgazdasági major, lovas centrum területek)**

#### **65.§**

- (1) Az Má-m jelű általános mezőgazdasági övezet övezeti paraméterei:
- a) a beépítési mód szabadon álló,
  - b) a beépíthető telek legkisebb területe 30.000 m<sup>2</sup>,
  - c) a legnagyobb beépítettség terepszint felett 3%,
  - d) a legnagyobb épületmagasság 7,5 m,
  - e) az előkert legkisebb mérete 10 m,
  - f) az oldalkert legkisebb mérete 10 m,
  - g) a hátsókert legkisebb mérete 20 m.
- (2) A övezetében a lovas turizmussal, a lósporttal összefüggő lótartás és az ismeretterjesztést szolgáló más, legfeljebb közepes testméretű állat tartása célját szolgáló és az ahhoz tartozó kiszolgáló, kiegészítő, valamint szálláshely-szolgáltató és vendéglátó építmények helyezhetők el.
- (3) A mezőgazdasági major a lótartás számára övezetben kizárólag
- a) az (1) bekezdésben foglalt célokat szolgáló épületek és építmények,
  - b) sportépítmények,
  - c) továbbá a tulajdonos és családja, a személyzet céljára szolgáló lakás helyezhető el.
- Ez esetben a létesíthető terület legfeljebb 1/3-a szolgálhatja lakás célját, akkor, ha egyidejűleg, vagy azt megelőzően a lakásterület kétszeresének megfelelő nagyságú más célú épület is megépült.
- (4) A lakóépület létesítése csak abban az esetben lehetséges, ha az mezőgazdálkodással összeegyeztethető gazdasági építmények funkciójú épület már megvalósult, vagy azzal egyidejűleg épül.
- (5) Az övezetben
- a) a kialakítható telkek legkisebb területe 30.000 m<sup>2</sup>,
  - b) a legnagyobb beépítettség legfeljebb 3,0 %,



- (6) Az övezetben a vonatkozó állategészségügyi előírások betartásával, meglévő épületek átalakításával legfeljebb összesen 160 ló, vagy más hasonló testméretű háziállat (pl. szarvasmarha), továbbá legfeljebb 20 közepes testméretű háziállat tartása számára létesíthető állattartó épület.

#### 66.§

- (1) Az előkert legkisebb mérete legalább 10 m, az oldalkert legkisebb mérete legalább 10 m és a hátsóker legkisebb mérete legalább 20 m.
- (2) Az épületek legnagyobb épületmagassága legfeljebb 7,50 m lehet.
- (3) Az övezet telkeinek lakóterülettel határos oldalán az építés feltétele legalább 20 m széles sáv fásítása, legfeljebb 5,0 m tőtávolsággal, honos fajtákból vagy azok faiskolai változataiból telepítve.
- (4) A melléképítmények közül:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály-tároló,
  - d) kerti építmény.
  - e) húsüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó,
  - f) trágyatároló, komposztáló,
  - g) folyadék- és gáztároló,
  - h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászló tartó oszlop helyezhető el.

### 60. Az Má-lm jelű általános mezőgazdasági övezet (lótartás céljára szolgáló mezőgazdasági majorok területe)

#### 67.§

- (1) Az Má-lm jelű általános mezőgazdasági övezet övezeti paraméterei:
  - a) a beépítési mód szabadon álló,
  - b) a beépíthető telek legkisebb területe 10.000 m<sup>2</sup>,
  - c) a legnagyobb beépítettség terepszint felett 3%,
  - d) a legnagyobb épületmagasság 6,0 m,
  - e) az előkert legkisebb mérete 10 m,
  - f) az oldalkert legkisebb mérete 10 m,
  - g) a hátsóker legkisebb mérete 50 m.
- (2) Az övezetben a korlátozott számú ló, és más legfeljebb közepes testméretű állat tartása célját szolgáló épületek, az ahhoz tartozó kiegészítő építmények, és a tulajdonos lakása céljára szolgáló épületek helyezhetők el.
- (3) Az övezetben kizárólag az (2) bekezdésben foglalt célokat szolgáló épületek, továbbá a tulajdonos és családja, a személyzet céljára szolgáló legfeljebb egy lakás helyezhető el. Ez esetben a létesíthető terület legfeljebb 1/3-a szolgálhatja lakás célját, akkor, ha egyidejűleg, vagy azt megelőzően a lakóterület kétszeresének megfelelő nagyságú gazdasági célú épület is megépült.
- (4) Egy telken legfeljebb két épület létesíthető.
- (5) A lakóépület létesítése csak abban az esetben lehetséges, ha az mezőgazdálkodással összeegyeztethető gazdasági építmények funkciójú épület már megvalósult, vagy azzal egyidejűleg épül.
- (6) Az övezetben
  - a) a kialakítható telek legkisebb területe 10.000 m<sup>2</sup>,
  - b) a legnagyobb beépítettség legfeljebb 3,0 %,

#### 68.§

- (1) Az egyes telkeken az előkert legkisebb mérete legalább 10 m, az oldalkert legkisebb mérete legalább 10 m, hátsóker legkisebb mérete legalább 50 m.
- (2) Az épületek legnagyobb épületmagassága legfeljebb 4,50 m lehet, fedeles lovarda, szénatároló esetén a legnagyobb épületmagasság értéke 6,0 m.
- (3) Az övezet telkeinek lakóterülettel határos oldalán az építés feltétele legalább 10 m széles sáv fásítása, legfeljebb 5,0 m tőtávolsággal, honos fajtákból vagy azok faiskolai változataiból telepítve.
- (4) A melléképítmények közül:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,



- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény.
- e) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó,
- f) trágyatároló, komposztáló,
- g) folyadék- és gáztároló,
- h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

### **61. Az Mk-1 jelű kertés mezőgazdasági övezet (kertgazdasági területek)**

#### **69.§**

- (1) Az Mk-1 jelű kertés mezőgazdasági övezet övezeti paraméterei:
  - a) a beépítési mód szabadon álló,
  - b) a beépíthető telek legkisebb területe 720 m<sup>2</sup>,
  - c) a legnagyobb beépítettség terepszint felett 3%,
  - d) a legnagyobb beépítettség terepszint alatt 3%,
  - e) a legnagyobb épületmagasság 5,0 m,
  - f) az előkert legkisebb mérete 5 m,
  - g) az oldalkert legkisebb mérete 4 m,
- (2) Az övezetben csak a mezőgazdasági termelés, valamint a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) Az állattartásra vonatkozó előírások betartásával állattartó építmény is elhelyezhető.
- (4) Az övezetben csak magastetős kialakítású építmény helyezhető el. A tető tetőhajlásszöge 30 és 45 fok között választható meg.
- (5) A melléképítmények közül:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály-tároló,
  - d) kerti építmény,
  - e) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó,
  - f) trágyatároló, komposztáló,
  - g) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (6) A 720 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése nem lehetséges.

### **62. A V-1 jelű vízgazdálkodási övezet (a vízfolyások meder és part területe, vízgazdálkodási területek)**

#### **70.§**

- (1) A V-1 jelű vízgazdálkodási övezet övezeti paraméterei:
  - a) a beépítési mód szabadon álló,
  - b) a legnagyobb beépítettség terepszint felett 1%,
  - c) a legnagyobb beépítettség terepszint alatt 0%,
  - d) a legnagyobb épületmagasság 5,0 m,
- (2) Csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő építmények helyezhetők el.
- (3) A magánterületen lévő élővíz-folyások megszüntetése tilos
- (4) A vízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.
- (5) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.

### **63. A KbT-1 jelű különleges - beépítésre nem szánt - övezet (temetők területei)**

#### **71.§**

- (1) A KbT-1 jelű különleges - beépítésre nem szánt - övezet övezeti paraméterei:
  - a) a beépítési mód szabadon álló,





- b) a beépíthető telek legkisebb területe 5.000 m<sup>2</sup>,
  - c) a legnagyobb beépítettség terepszint felett 5%,
  - d) a legnagyobb szintterületei mutató 0,1 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>,
  - e) a legnagyobb épületmagasság 10,0 (5,0) m,
  - f) a legkisebb épületmagasság 3,0 m,
  - g) a legkisebb zöldfelületi arány 80%,
- (2) Az övezetbe tartozó építési telek nem osztható meg, de azonos építési övezetbe tartozó építési telekkel egyesíthető.
- (3) Az övezetben temető és az azt kiegészítő rendeltetésű építmény helyezhető el.
- (4) A legnagyobb épületmagasság értéke temetőkápolna és ravatalozó esetén 10,0 m, minden egyéb esetben 5,0 m.
- (5) A melléképítmények közül:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály-tároló,
  - d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - e) zászlótartó oszlop
- helyezhető el.
- (6) A temető övezetének más beépítésre szánt területtel közös határától számított 15 m-es területsávon belül hagyományos, koporsós temetés nem folytatható és 10 m-en belül urnafal nem helyezhető el.

## 72.§

- (1) Az övezetben személygépkocsi-parkoló csak fásítottan létesíthető.
- (2) A temető lehatárolására mind áttört, mind tömör kerítés létesítése megengedett. Tömör kerítésnek minősül az a kerítésfal is, amely egyben urna elhelyezését is szolgálja. Tömör kerítés létesítése esetén a kerítés magassága a 2,20 m-t nem haladhatja meg.
- (3) Sírbolt a temető tulajdonosának hozzájárulásával építhető. A sírboltok létesítésének- temetőn belüli - területét az egyéb szabályokra is tekintettel a temető tulajdonosa jelöli ki.
- (4) A temető területén halotthamvasztó üzem nem létesíthető.

## V. FEJEZET Záró rendelkezések

### 64. Záró rendelkezések

## 73.§

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba. Ezzel egyidejűleg Órbottyán Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Órbottyán Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 15/2011. (V. 9.) számú önkormányzati rendelet hatályát veszti.
- (2) Ennek a rendeletnek az előírásait a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Kelt: Órbottyán, 2016. január 29.

Kmetty Károly  
polgármester

Gállné Mezősi Szilvia  
jegyző

Záradék: A rendelet 2016. január 29-én kihirdetésre került.

Gállné Mezősi Szilvia  
jegyző

**RAJZI MELLÉKLET**

**RM-1 számú melléklet a 2/2016. (I.29.) önkormányzati rendelethez:**

**Szabályozási tervlap**

Rajzszám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
SZT	Szabályozási terv (a,b,c szelvény)	m=1:4.000

**SZÖVEGES MELLÉKLET****SZM-1 számú melléklet a 2/2016. (I.29.) önkormányzati rendelethez:****Fogalom-meghatározások**

1. Építési munka:	terület építmény elhelyezésére, vagy egyéb építési célra történő felhasználása; telekalakítás végrehajtása; építmény építése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, elmozdítása vagy lebontása; építmény rendeltetésének megváltoztatása.
2. Fekvő telek:	olyan téglalap jellegű telek, melynek legkisebb telekmélységi értéke nem éri el az övezetre meghatározott legkisebb értéket, és melynek egyúttal a legkisebb telekszélességi értéke meghaladja a legkisebb telekmélységi értékét.
3. Mély fekvésű területek:	azok a lefolyás nélküli területek, amelyekről a felszíni víz természetes módon vagy ember által átalakított terepviszonyok következtében nem juthat el a befogadóba.
4. Szintterületi mutató:	az adott telken lévő összes építményszint bruttó alapterületének és a telek sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya.
5. Terepszint alatti beépítettség mértéke:	az adott telken lévő terepszint alatti épületrész(ek) által műszakilag igénybevett terület szintenként számolt bruttó szintterületeinek összege és a telek sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya.
6. Védőzöld:	a káros környezeti hatások mérséklését szolgáló, védelmi célú zöldfelület.
7. Haszonállat:	A mezőgazdasági haszonállatok, valamint a kedvtelésből tartott állatok közé sorolt minden olyan faj, amelyet haszonszerzés céljából tartanak
8. Mezőgazdasági haszonállat:	A nagytestű, közepes testű és kistestű állatok közé sorolt minden olyan faj, amelyet haszonszerzés céljából tartanak
9. Nagytestű állatok:	ló, póniló, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly, strucc, emu, láma és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok
10. Közepes testű állat:	juh, kecske, sertés, birka, alpaka (vikunya) és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok
11. Kistestű állat:	házinyúl, baromfi, szőrmejükért tenyésztett fajok, emberi fogyasztásra szánt haszongalamb és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok.
12. Baromfi:	tyúkfélék, kacsa, liba, pulyka, aranyfácán, ezüsfácán, díszkacsa, egyéb vízi, illetve dísz-szárnyas,
13. Szőrmejükért tenyésztett faj:	növényevő prémésállatok: hosszúfarkú csincsilla, angóranyúl, nutria; húsevő prémésállatok: prémgörény, amerikai nyérc, ezüstróka, sarki róka
14. Kedvtelésből tartott állat:	kutya, macska, díszállatok, valamint a nem CITES (a nem őshonos és védett állatok forgalmazásához kötött Washingtoni egyezmény) engedélyköteles kis hobbi állat



# RAJZI FÜGGELÉK

RF-1 számú függelék a 2/2016. (I.29.) önkormányzati rendelethez:

## Mintakeresztmetszvény



**SZÖVEGES FÜGGELÉK****SZF-1 számú függelék a 2/2016. (I.29.) önkormányzati rendelethez:****A HÉSZ-hez kapcsolódó egyéb hatályos önkormányzati rendeletek listája.**

Rendeletszám:	Témakör:
13/2013. (VII. 23.)	a település hulladékgazdálkodásáról
22/2013. (XII. 21.)	a közterületek használatáról és a település környezetvédelméről, köztisztaságáról
5/2015. (III. 26.)	a közterületek elnevezéséről és a házszám-megállapítás szabályairól

**SZF-2 számú függelék a 2/2016. (I.29.) önkormányzati rendelethez:****Régészeti lelőhelyek listája.**

Nyilván- tartási azono- sító	Lelőhely neve	Nyilvántartott helyrajzi szám
10903	Rétek	048/5, 048/3, 048/11, 048/2, 048/9, 048/6, 048/13, 048/8, 048/7, 048/1, 048/4, 048/10, 048/12
10904	Rétek II.	037/1, 045/9, 038/1, 045/6, 7812/1, 7804, 7819, 045/18, 037/3, 7806, 7817, 045/14, 037/2, 7821, 7807, 7805, 7803, 7815, 7814, 7822, 045/7, 045/16, 045/8, 045/13, 045/11, 045/10, 045/12, 045/15, 7820, 7823, 7818, 045/5, 045/2, 045/3, 7802, 7816, 045/1, 7813, 7812/2, 045/4
10905	Rétek III.	037/1, 045/18, 037/2, 037/3, 0147/1, 036
10906	Uraságimajor (Gyermek-otthon)	0120/2, 0120/3, 0120/4
10907	Szilusok	023/209, 023/206, 023/207, 023/208
10908	Szilusok II.	023/224, 023/221, 023/217, 023/220, 023/219, 023/196, 023/223, 023/222, 023/198, 023/215
10909	Szilusok III.	023/186, 023/187, 023/188, 023/183, 023/182, 023/185, 023/184, 023/189
10910	Szilusok IV.	023/180
10911	Sós-dűlő	255/1, 253/3, 256/1, 247, 261/1, 254/1, 252, 249/1, 258, 265/1, 263, 251, 262/1, 257/1, 259
10912	Harasztok	052/20
10913	Harasztok II.	052/7, 052/2, 052/17, 052/15, 052/13, 052/14, 052/5, 052/3, 052/4, 052/12, 052/18, 052/11, 052/9, 052/8, 052/16, 052/10, 052/19, 052/6
10914	Harasztok III.	052/1, 052/3, 052/2, 052/5, 052/4
10915	Nyárjas	050/44, 050/46, 050/45, 050/60, 050/52, 050/47, 050/55, 050/62, 050/59, 050/61, 050/22
10916	Tece	077/1
10917	Nyárjas	050/18, 5101, 049, 050/21, 050/19
10918	Nyárjas II.	050/21, 5101, 050/58
10919	Nyárjas III.	050/39, 050/40
10920	Nyárjas IV.	056/5, 056/7, 056/6
10921	Hosszú-völgy	081/10, 081/9, 081/11
10922	Tece II.	052/20
10923	Tece III.	056/10, 056/2, 056/1, 056/11
10924	Tece IV.	056/11, 056/4
10925	Tece V.	052/20, 052/21
10926	Tece VI.	056/5
10927	Rétek IV.	046/10, 7810, 046/13, 046/11, 046/12, 038/2, 046/14, 046/9, 046/8, 046/7, 046/5, 046/6
10928	Úr rétje	0119/18, 0120/2, 0121/11
10929	Üdülőtelep	7637/6, 7762, 7711, 7712, 7715, 7716, 7714, 7721, 7718, 7720, 7717, 7713, 7719, 7710, 7725
10930	Üdülőtelep II.	7587, 7577, 7574, 7511, 7573, 7514, 7515, 7518, 7519, 7522, 7516, 7523, 7517,



		7520, 7513, 7512, 7521
10931	Vermes	054/16, 054/15
10932	Tece VII.	054/13
10933	Tece VIII.	077/2, 077/1
10934	Nyíresszőlőtelep	867/6, 9706, 867/5, 9710, 9342, 9704, 866/3, 9701, 9702, 9716, 864/15, 9343, 9703
10935	Veresegyházi út mellett	0113/23, 0113/21, 0113/10, 0113/22, 0113/20, 0113/18, 0113/16, 0113/19, 0113/17, 0113/15, 0184/3, 0184/11, 0184/10, 0184/2, 0184/4
10936	Református temető	197, 172/2, 17, 163, 308, 159, 158, 157, 27/1, 179, 94/3, 170, 174/1, 173/2, 175/2, 176, 172/1, 171/2, 22/3, 180, 311, 312, 313, 64/1, 191/1, 190, 196, 221/1, 306, 223, 222, 186, 300, 278, 20, 13/2, 22/5, 26, 14, 16, 19, 11, 15, 162, 168, 12/1, 169, 12/2, 316, 224/1, 319, 183, 7, 93/1, 35, 10, 28, 18, 9/2, 8, 13/1, 9/1, 305/3, 309/2, 314, 305/5, 307, 22/2, 40, 22/1, 305/4, 31, 303, 305/1, 304, 30, 301, 29, 4, 1, 315, 6, 3, 184, 309/1, 191/2, 32, 5, 34, 305/2, 25, 161, 36/1, 195, 310, 21, 36/2, 27/2, 302, 22/4, 185/1, 2
10937	Nyíres	1228, 1230/3, 1225/6, 1225/5, 1227/1, 1226/2, 1227/2, 1225/3, 1226/1
10938	Ór-hegy	02/107, 02/73
10939	Bottyáni utca	83/1, 33, 50, 49, 84, 81, 82, 48, 87/3, 64/1, 87/1, 34
10940	Műút mente (Óreg-hegy)	0199, 0206/6
10941	Műút mentén	3409/29, 3409/17, 3409/4, 3409/5, 3244/2, 3245/2, 3409/8, 3243, 3409/7, 3409/21, 3244/1, 0200, 3307, 3409/10, 3409/18, 3409/15, 3409/12, 3409/19, 3409/20, 0199, 3308, 3409/22, 3409/23, 3326, 3409/30, 3244/4, 3409/13, 3408, 3409/14, 3409/9, 3409/31, 3409/6, 3245/1, 3244/3, 3409/11, 3409/16, 3244/5, 3409/27, 3409/26, 3409/25
10942	Malom megetti tábla	0193/30, 0193/56, 0195, 0193/27, 0196, 0193/42, 0193/46, 0193/31, 0193/38, 0193/43, 0193/47, 0193/26, 0193/35, 0193/34, 0193/50, 0197
10943	Kálvária, Ófalusi-rét	3410/14, 3410/21, 3415/14, 0246/14, 3410/22, 3415/9, 3410/1, 3410/2, 3421, 3410/5, 3410/6, 3410/3, 3410/4, 0246/4, 0246/8, 0246/2, 3410/23, 0244, 0251, 0246/9, 0246/10, 0246/12, 0247, 0245, 0243/7, 0246/7, 0246/11, 0246/6, 0246/13, 0246/5, 3410/8, 3410/7, 3410/9, 0246/3, 0239/4, 3410/10, 3410/19, 3420, 3410/20, 3415/11, 3415/12, 3415/13
10944	Boszorkány-hegy	3035/2, 3144, 3146, 3149, 0282, 3035/1, 3040, 3042, 3185, 3142, 3039, 3041, 3043, 3147, 0281/2, 3156, 3034, 0281/1, 0283, 3145, 3143, 3148
10945	Boszorkány-hegy II.	0283, 0281/7, 0281/6, 0281/8
10946	Malom megetti tábla II.	048, 0196
10947	Berek-domb	0241/3, 0232/1
10948	Széles-rét	0234/2, 0234/11, 0234/3, 0234/10
10949	Széles-rét II.	0221/15, 0232/1
10950	Országút alatti dűlő	0221/15
10951	Rakoviskzó	0241/3, 0232/1, 0221/15, 0233
10952	Krumpliföld	0234/7, 0235, 0239/3, 0238
10953	Nagy-erdő-dűlő	0256, 0235
10954	Berek-domb II.	0243/2, 0239/3, 0239/4
10955	Nagy-erdő (Újmajor)	0256, 0235
10956	Kisnémedi-dűlő	0153, 0146/3, 0146/5, 0152/78, 0146/2, 0145, 0146/4, 0133/7, 0221/15, 0224, 0232/2, 0232/1, 0222, 0223, 0234/2, 0220, 0231, 0226
10957	Ófalusi-rét II.	0239/3, 0238, 0235
10958	Országút alatti dűlő II.	0221/15, 0221/13
10959	Országút alatti dűlő III.	0221/9, 0221/13, 0221/12, 0221/10, 0221/11
10960	Szurdok megetti dűlő	0221/3, 0221/2
10961	Kavicsbánya	0286/1
10962	Boszorkány-hegy III.	0280/7
10963	Kálvária-dűlő	0269/2, 0269/1
10964	Kálvária-dűlő II.	0269/1
10965	Temető	3397, 3415/27, 3415/29, 3395, 3415/25, 3396, 3415/28, 3399/2, 3398, 3394/2
10966	Berek-domb III.	0241/2, 0240
10967	Boszorkány-hegy IV.	0281/8
10968	Szőlősor utca 12.	3104, 3102, 3101/2, 3100, 3101/1, 3114, 3105, 3115, 3116, 3103, 3112, 3113
10969	Bara-patak	053/2, 054/4, 048, 0204/1, 0196, 0197
10970	Nagy-erdő (Újmajor) II.	0256, 0235
10971	Ófalusi-rét III.	0239/3, 0239/1



42831	Határ-dűlő	017/24
12289	Vácrátót - Szilusok	023/209

**SZF-3 számú függelék a 2/2016. (I.29.) önkormányzati rendelethez:****Országos művi értékvédelem alatt álló építmények listája.**

Megnevezés	Cím, hrsz
Órszentmiklósi római katolikus templom (törzsszám: 7159)	Fő út 81. (1 hrsz. )
Órszentmiklósi római katolikus templom műemléki környezete (törzsszám: 7159)	(306, 4, 278, 2, 196, 195, 191/1, 309/2, 305/1, 197 hrsz.)
Vácbottyáni római katolikus templom (törzsszám: 7160)	Rákóczi u. 182. (3001 hrsz.)
Vácbottyáni római katolikus templom műemléki környezete (törzsszám: 7160)	(3004, 3019, 3020, 3021, 3280, 3346, 3405, 3406, 3407, 3003 hrsz.)
Kőkereszt (törzsszám: 7161)	Rákóczi u. 182. (3003 hrsz.)
Kőkereszt ex lege műemléki környezete (7161)	(3004, 3001, 3406, 3002, 3005, 3006, 3007, 3008, 3009, 3010, 3011, 3012, 3013, 3014, 3015, 3016, 3017, 3018, 3407, 3405, 3404/2, 3403, 3402, 3400/2, 3399/1, 3346, 3280, 3281, 3019, 3020, 3021, 3022, 3023 hrsz.)
Vácbottyáni pálos fogadó (törzsszám: 7162),	Rákóczi u. 184. (3406 hrsz.)
Vácbottyáni pálos fogadó műemléki környezete (törzsszám: 7162)	(3001, 3002, 3003, 3019, 3020, 3021, 3281, 3307, 3346, 3405, 3407, 3393, 3371/2, 3371/1, 3319/9, 3319/8, 3319/7, 3319/4, 3282, 3198 hrsz.)

**SZF-4 számú függelék a 2/2016. (I.29.) önkormányzati rendelethez:****A helyi értékvédelem alatt álló művi és természeti értékek listája.****Helyi művi értékvédelem alá vont ingatlanok:**

Megnevezés	Cím, hrsz
Parasztház	Béke utca 8. (3182/3 hrsz. )
Parasztház	Fő út 26. (112 hrsz. )
Polgári lakóház	Rákóczi út 138. (848/13 hrsz. )
Polgári lakóház	Arany János u. (1225/3 hrsz.)
Polgári lakóház	Fő út - Hősök tere 10. (224/1 hrsz.)
Református templom	Hősök tere 8. (221/1, 222 hrsz.)
Evangélikus templom	Rákóczi út 172. (3029 hrsz.)
Baptista imaház	Hősök tere 1. (184 hrsz.)
Rudnyánszky-Kvassay kastély, Református szeretetotthon	Kvassay telep 6. (0120/1 hrsz.)
Paraszt ház	Rákóczi út 9. (185/2 hrsz.)
Paraszt ház	Rákóczi út 75. (487 hrsz.)
Paraszt ház, Obersovszky Gyula emlékház	Rákóczi út 148. (3047 hrsz.)
Volt iskola, Tájház	Rákóczi út 161. (3280 hrsz.)
Evangélikus parókia, iskola	Rákóczi út 174. (3028 hrsz.)
Polgári lakóház	Kossuth Lajos utca 1. (Rákóczi F. utca felőli sarok) (3319/8 hrsz.)
Parasztház	Fő utca 64c. (162 hrsz.)
Parasztház	Fő utca 98. (229 hrsz.)
Parasztház	Fő utca 118. (241/4 hrsz.)
Parasztház	Hősök tere 9. (223 hrsz.)
Parasztház	Radnóti Miklós u. 15. (3295 hrsz.)
Parasztház	Béke utca 12. (3180 hrsz.)
Parasztház	Béke utca 18. (3176 hrsz.)
Kőkereszt	Kossuth Lajos utca 1. (Rákóczi F. utca felőli sarok) (3319/4 hrsz.)

**Helyi természeti értékvédelem alatt álló területek:**

Megnevezés	Cím, hrsz

**SZF-5 számú függelék a 2/2016. (I.29.) önkormányzati rendelethez:**

**A legfontosabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzéke.**

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

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





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



Salix rosmarinifolia	serevényfűz
Salix triandra	mandulalevelű fűz
Salix viminalis	kosárkötő fűz
Sambucus nigra	fekete bodza
Sambucus racemosa	fürtös bodza
Sarothamnus scoparius (Cytisus scoparius)	seprózanót
Spiraea media	szirti gyöngyvessző
Spiraea salicifolia	fűzlevelű gyöngyvessző
Staphylea pinnata	mogyorós hólyagfa
Viburnum lantana	ostorménfa
Viburnum opulus	kányabangita
Vitis sylvestris	ligeti szőlő

**SZF-6 számú függelék a 2/2016. (I.29.) önkormányzati rendelethez:****A növénytelepítési távolságokra vonatkozó előírások**

- (1) A növények telken való elhelyezését, a szomszédjogok figyelembevételével, a 3,0 m-nél alacsonyabbra növe cserjék esetében a telekhatártól legalább 0,5 m-re, a 3,0 m-nél magasabbra növeket legalább 1,0 m-re, a fákat legalább 2,0 m távolságra kell tervezni, elsősorban várostűrő, lehetőleg őshonos növények alkalmazásával. Szomszédos telek tűzfalának, kerítésének kúszónövénnyel való befuttatását csak a tulajdonos engedélyével, lehetőleg tartószerkezet alkalmazásával lehet megvalósítani.
- (2) A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától:
- a) belterületen:
- szőlő, valamint 3 méternél magasabbra nem növe gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetében 0,50 méter,
  - 3 méternél magasabbra nem növe gyümölcs és egyéb fa esetében 1,00 méter,
  - 3 méternél magasabbra növe gyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetében 2,00 méter
- b) külterületen:
- 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 esetében 3,50 méter,
  - vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszifa esetében 4,00 méter,
  - cseresznyefa esetében 5,00 méter,
  - dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,00 méter,
- c) külterületen, amennyiben a szomszédos földterület szőlő, gyümölcsös vagy zártkert, 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 növe bokor (élő sövény) esetében 0,80 méter,
  - 2 méternél magasabbra nem növe bokor (élő sövény) esetében 1,20 méter,
  - 2 méternél( magasabbra növe bokor (élő sövény) esetében 2,00 méter,
  - fa esetében 8,00 méter.
- (2) Közút és vasút területén szőlőtől, gyümölcsöstől minden gyümölcs- és egyéb fát, valamint bokrot, legalább 1,5 méter, 3 méternél magasabbra növe gyümölcsfát legalább 2,5 méter távolságra szabad ültetni (telepíteni).

**SZF-7 számú függelék a 2/2016. (I.29.) önkormányzati rendelethez:****Az állattartó építmények védőtávolsági igényei**

	Kistestű állat ólja, kifutója, trágya, vagy trágyalé tárolója és kedvtelésből tartott állat ólja, kennelje, kifutója (m)				Nagy- és közepes állat ólja, istállója, kifutója trágya, vagy trágyalé tárolója (m)		
	1-100 állatig	100-500 állatig	501-1000 állatig	1001-4000 állatig	1-5 állatig	6-10 állatig	11-50 állatig
Lakó, vagy üdülő épülettől	8	10	15	20	10	15	20
Ásott, vagy mélyfúrású kúttól, vagy ismert, védett rétegtől	10	10	15	20	15	15	50
Ásott, vagy mélyfúrású kúttól, vagy ismert, védett rétegtől külterületen	20	20	20	20	20	20	50
Fúrt, telepített kúttól	5	5	10	10	5	5	10
Vízvezetékétől	1	1	1	1	2	2	2
Kerti csaptól	1	1	1	1	3	3	3
Külterületi pihenő épülettől	8	8	10	15	10	15	20