

**PILIS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**  
**Képviselő-testületének**

**10/2010. (VI. 02.) önkormányzati rendelete**

**Pilis Város Helyi Építési Szabályzatáról<sup>1</sup>**  
(változtatásokkal egységes szerkezetbe foglalt változat)

Hatályba lépés napja: **2010. augusztus 01.**

Ezen önkormányzati rendelet a helyben szokásos eszközökkel közzétéve

2010. május hó 31. napjától 2010. június hó 02. napjáig.

Pilis, 2010. június hó 02. napján.

Szabó Márton  
polgármester

dr. Csiki Gábor  
jegyző

---

<sup>1</sup> Egységes szerkezetben a 17/2010. (X. 31.) önkormányzati rendelettel, a 19/2011. (V. 09.) önkormányzati rendelettel, a 23/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelettel, a 13/2016. (VIII. 05.) önkormányzati rendelettel, a 19/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelettel, a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelettel, a 25/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendelettel, a 37/2021. (XII. 20.) önkormányzati rendelettel, a 13/2022. (VIII. 26.) önkormányzati rendelettel, valamint a 3/2024. (III. 1.) önkormányzati rendelettel. Hatályos: 2024. március 2. napjától.

**Pilis Város Önkormányzata**  
**Képviselő-testületének**  
**10/2010. (VI. 02.) önkormányzati rendelete**  
**Pilis Város Helyi Építési Szabályzatáról**

Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 16. § (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdés c./ pontjában kapott felhatalmazás alapján meghatározza a település Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: Helyi Építési Szabályzat).

**I. FEJEZET**

**Általános Rendelkezések**

**A RENDELET HATÁLYA**

**1. §<sup>2</sup>**

(1) A rendelet hatálya Pilis Város teljes közigazgatási területére terjed ki.

(2)<sup>3</sup> A Helyi Építési Szabályzat az alábbiakban felsorolt szabályozási tervlapokkal együtt alkalmazandó:

- a) SZT-1: Belterületi szabályozási tervlap (M=1:4 000)<sup>4</sup>,
- b) SZT-2: Külterületi szabályozási tervlap (M=1:10 000)<sup>5</sup>.

(3) A HÉSZ függelékei:

- a) F-1: A legfontosabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzéke.
- b) F-2: A nyilvántartott régészeti lelőhelyek.
- c) F-3: A Natura 2000 hálózat által érintett területek.
- d) F-4: Az országos jelentőségű védett természeti területek.
- e) F-5: Ex-lege védett láp területek.
- f) F-6: Településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények.
- g) F-7: Közérdekű feladatok végrehajtásához kapcsolódó, kisajátítandó ingatlanok, földrészletek jegyzéke.

(4) A HÉSZ a Szabályozási tervvel együtt érvényes.

**BELTERÜLETBE VONÁS**

**2. §**

A belterületbe vonása iránti kérelmet az önkormányzat terjeszti elő. Ennek megalapozottságát az érintett földrészletek helyrajzi számait és a területfelhasználási célt tartalmazó - képviselő-testületi döntéssel, valamint a településszerkezeti terv kivonatával kell igazolni.

**TERÜLETFELHASZNÁLÁS**

**3. §**

A területfelhasználás kötelező elemei:

- a) A szabályozási terven:

---

<sup>2</sup> Módosította a 17/2010. (X. 31.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2010. október 31. napjától.

<sup>3</sup> Módosította a 13/2016. (VIII. 05.) önkormányzati rendelet 1. § (4) bekezdése. Hatályos: 2016. augusztus 5. napjától.

<sup>4</sup> Módosította a 37/2021. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 4. § -a. Hatályos 2021. december 21. napjától.

<sup>5</sup> Módosította a 13/2022. (VIII. 26.) önkormányzati rendelet 1-2. § -a. Hatályos 2022. augusztus 26. napjától.

- aa) A meglévő és tervezett belterület határa;
- ab) Tervezett szabályozási vonal;
- ac) Övezet, építési övezet azonosítója, jele, paraméterei és határa;
- ad) Műemlék jele és a műemléki környezet határa;
- ae)<sup>6</sup>
- af) Védőterületek, védőtávolságok, védősávok;
- ag) Nyilvántartott régészeti lelőhely;
- ah) Természetvédelmi terület határa - országos jelentőségű védett természeti terület;
- ai) Helyi jelentőségű védett természeti terület határa;
- aj) Natura 2000 európai ökológiai hálózat területének határa;
- ak) Országos Ökológiai hálózat területének határa;
- al) Rekultiválandó terület.

## **II. FEJEZET**

### **AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI**

#### **4. §**

A rendelet hatálya alá tartozó területen az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit, a rendeletben foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

## **III. FEJEZET**

### **AZ ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

#### **TELEKALKITÁS**

#### **5. §**

- (1) A település közigazgatási területén nyúlványos telek nem alakítható ki, kivéve a beépítésre szánt területen és kertes mezőgazdasági területen, ha a kialakult állapotú tömb valamely, a rendelet hatályba lépésekor meglévő telkének a közvetlen közterületi kapcsolata másként nem biztosítható.
- (2) Amennyiben a telekalakítás a hatályos településrendezési tervek változtatását igényli, akkor a terv módosítását a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell elvégezni.
- (3) A tervezett szabályozási vonallal illetve övezethatárral érintett telkek esetében az ingatlant érintő építés vagy használati mód változás esetén az építési engedély a tervezett szabályozási vonal figyelembe vételével adható ki.
- (4) A rendeletnek megfelelő telekalakítást úgy kell végrehajtani, hogy az az övezeti előírásoknak megfeleljen, a meglévő beépítéssel rendelkező ingatlan szabályszerű beépítési paraméterei a telekalakítás után is biztosítható legyen.

#### **ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK**

#### **6. §**

- (1) Építés előtt talajmechanikai és geotechnikai vizsgálatok szükségességének meghatározása az arra vonatkozó egyéb központi jogszabály rendelkezései alapján történik.
- (2) Az előkert határa egyben építési vonal is. Az új épület utca felőli homlokzata hossza legalább 50%-ának kötelezően az építési vonalra kell kerülnie, kivéve a zárt sorú beépítési

<sup>6</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 11. § 1. pontja. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

módú övezetknél, ahol az utca felőli homlokzat teljes mértékben az építési vonalra kell kerüljön.

- (3) A település lakó- és különleges övezeteiben
  - a) asztalos műhely,
  - b) gépkocsi lakatos műhely,
  - c) gépkocsi szerelő műhely,
  - d) festő, fényező műhely,
  - e) szerkezeti lakatos műhely,
  - f) állattartó építmény,
  - g) mezőgazdasági funkciójú építmény, valamint
  - h) kömegmunkáló műhelyönmagában nem építhető, kizárólag a fő rendeltetést kiegészítve, építési helyen belül a vonatkozó övezeti előírások alapján helyezhető el.
- (4) <sup>7</sup>
- (5) <sup>8</sup>Tömör kerítés utcafronti telekhatáron csak legfeljebb 2,00 m magassággal létesíthető. Áttört kerítés utcafronti telekhatáron csak legfeljebb 1,8 m magassággal létesíthető.
- (6) <sup>9</sup>
- (7) A település lakó és vegyes övezeteiben teljes közműellátást kell biztosítani a rendelet 18. §-ának előírásai szerint.
- (8) A település csatornázatlan területein a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig, átmeneti jelleggel, közműpótlóként engedélyezhető a szakhatóságok által is engedélyezett, korszerű és szakszerű, ellenőrzött kivitelezett és üzemeltetett, vízzáró kivitelű közműpótló berendezés is, de a szennyvízcsatorna-hálózat kiépülése után az építésügyi hatóság az érintett fogyasztókat kötelezi a közcsatornára való rákötésre. E kötelezettségnek az érintett fogyasztó legkésőbb egy éven belül köteles eleget tenni. Közcsatorna-hálózattal ellátott területen közműpótló létesítése és használata nem engedélyezhető.
- (9) Az építési övezetek telkein terepszinten vagy az alatt kialakított garázs rámpája legfeljebb 15 %-os lejtéssel alakítható ki.
- (10) Lakóövezet valamint településközpont vegyes övezet területén belül lakófunkció illetve kereskedelmi tevékenység céljára sem lakókocsi, sem konténer, sem sátor nem helyezhető el.
- (11) Lakóövezeten belül lakókocsi kizárólag tárolás céljára helyezhető el, az építési helyen belül, a fő funkciójú épülettől legfeljebb 2 méter távolságra. Telken belül lakókonténer kizárólag engedéllyel és legfeljebb ideiglenes jelleggel helyezhető el.
- (12) A település közigazgatási területén állattartás célját szolgáló építmény építésénél az állattartást szabályozó mindenkor érvényes helyi önkormányzati rendelet előírásait is be kell tartani.
- (13) A település lakó, vegyes építési övezeteiben olyan kereskedelmi és gazdasági tevékenység folytatható, amelynek környezeti paraméterei a telekhatáron nem haladják meg a lakóterületi környezeti határértékeket.
- (14) A közterületet és a közhasználatú építményt úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékekkel és gyermekkocsival is megközelíthetők legyen.
- (15) Az egyes építési övezetekre, övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál növényzettel fedett területként kizárólag a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyepvel, cserjékkel, fákkal, egyéb növényzettel betelepített, beépítetlen telekrészek vízszintes síkú területe vehető számításba.

---

<sup>7</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 11. § 2. pontja. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

<sup>8</sup> Módosította a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

<sup>9</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 11. § 3. pontja. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

- (16) Az egyes telken belül kötelezően létesítendő védőzöld sáv kialakítása és fenntartása az telek tulajdonosának feladata. A védőzöld sávok telepítésénél több szintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani. A telepítéshez kizárólag a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók. A telken belül létesítendő védőzöld sávon belül legfeljebb 5%-os területi arányban helyezhető el építmény és alakítható ki egyéb burkolt felület.
- (17) Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket – a lakóingatlanok kivételével – legkésőbb az épületek használatba vételéig ki kell alakítani.
- (18) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott magánterületen lévő fasor fenntartását, a hiányzó elemek pótlását – a környezeti hatások figyelembe vételével – kertépítészeti kiviteli, fenntartási terv alapján kell elvégezni.
- (19) Beépítésre nem szánt területen – kivéve a közlekedési és közművezetek területét, valamint az erdőterületek övezetét, ha az erdészeti üzemterv mást ír elő – az új védelmi célú zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez kizárólag a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.
- (20) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett övezetváltás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a tervezett, változtatás előtti művelési ág fenntartását.

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### Lakóterületek

#### A KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK ÖVEZETEINEK (Lk) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

##### 7. §

- (1) Az övezetben az alábbi felsorolt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
  - a) lakóépület,
  - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

Az alábbi építmények kivételesen elhelyezhetők, ha az építmény az adott terület övezeti előírásainak, és a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a szomszédos telkek megfelelő beépítését, használatát nem korlátozza:

  - d) szálláshely szolgáltató épület,
  - e) igazgatási épület,
  - f) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.

A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs, a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (2) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
 

A következő létesítmények a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:

  - a) közműbecsatlakozási műtárgy,
  - b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
  - c) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
  - d) kerti építmény.

Az alábbi létesítmények kizárólag az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el.

  - e) közműpótló műtárgy,
  - f) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - g) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop,
  - h) lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel.
- (3) Az alábbi létesítmények kizárólag az építési helyen belül helyezhetők el, kivéve ahol az

övezeti előírás ezt másképp határozza meg:

a) garázs.

(4)<sup>10</sup>

(5)<sup>11</sup>

## A KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK ÖVEZETEINEK (Lk) RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

### 8. §

(1) Az Lk-1 jelű építési övezet

Övezeti jel	Lk-1
Beépítési mód	Szabadon-álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	3000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	40
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	6,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
Szintterületi mutató:	0,8

(2) Az övezet területén egy tömegben legfeljebb tízlakásos lakóépület építhető.

(3) Az építési övezetben:

a) az előkert mérete: 5 m

b) a hátsókeret mérete: 6 m.

c) a saroktelek szélessége: min. 24,0 m.

### 8/A. §<sup>12</sup>

(1) A Lk-2 jelű építési övezet:

a) Beépítési mód	Szabadon álló
b) Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	3000
c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	50
d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	12,0
e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb épületmagasság (m)	3,0
f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	30
g) Szintterületi mutató	1,2
h) A Közműellátás mértéke:	részleges

(2) Az övezet területén legfeljebb tízlakásos lakóépület építhető.

(3) Az építési övezetben:

a. az előkert mérete: 5 m

b. a hátsókeret mérete: 6 m.

c. a saroktelek szélessége: min. 24,0 m.

## A FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK ÖVEZETEINEK (Lf) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

### 9. §

<sup>10</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 11. § 4. pontja. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

<sup>11</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 11. § 5. pontja. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

<sup>12</sup> Beiktatta a 37/2021. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 1. § -a. Hatályos 2021. december 21. napjától.

- (1) Amennyiben egy kialakult telek területe kisebb, mint a fekvése szerinti tömbre vonatkozó övezeti előírásban meghatározott minimális telekterület, és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza, a telek az övezeti előírásban foglalt további feltételekkel és mértékig beépíthető.
- (2) Az övezet területén elhelyezhető:
  - a) legfeljebb kétlakásos lakóépület egy tömegben,
  - b) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
  - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - d) szálláshely szolgáltató épület,
  - e) kézműipari építmény,
  - f) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület
  - g) A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb – nem nagyüzemi-gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény.
- (3) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények a telken bárhol - építési helyen kívül is - elhelyezhetők:
  - a) közműbecsatlakozási műtárgy,
  - b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
  - c) <sup>13</sup>
  - d) kerti építmény.
- (4) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények kizárólag az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:
  - a) közműpótló műtárgy,
  - b) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - c) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- (5) Az alábbi létesítmények kizárólag az építési helyen belül helyezhetők el, kivéve ahol az övezeti előírás ezt másképp határozza meg:
  - a) Garázs,
  - b) állatkifutó, állatól.
- (6) Az övezet telkein  $500 \text{ m}^2$  -nél kisebb kialakult telkeken, legfeljebb három önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- (7) <sup>14</sup>Szabályozási terv alapján lakóövezetté váló területekre vonatkozóan: ha az elő- és hátsókert számítása során 35 méternél mélyebb építési hely adódik ki, akkor az építési hely mélysége legfeljebb 35 méter lehet.
- (8) Az övezet területén mezőgazdasági jellegű építmény kizárólag abban az esetben helyezhető el, ha az a helyi állattartási rendeletnek megfelelő és a lakóterületre vonatkozó környezeti határértékeket meg nem haladó hatású tevékenység folytatása céljára szolgál.
- (9) Az előkert, oldalkert és hátsókert nagyságának meghatározásakor, az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:
  - a) Meglévő, kialakult beépítés esetén a kötelező előkert mélységét úgy kell meghatározni, hogy az előkert nagysága az adott építési telek mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telek kialakult előkertje által meghatározott sávban legyen.
  - b) Kialakult előkert nélküli beépítés esetén, az egységes utcakép megőrzése érdekében, az építési vonalat az utcavonalon kell tartani.
  - c) <sup>15</sup> Lakóövezetté váló területek esetén a kötelező előkert nagysága 5 méter.
- (10) <sup>16</sup>
- (11) Az új építési telket, az alábbi előírások szerint kell kialakítani:
  - a) A település már beépült részein a kialakítandó új építési telek minimális szélessége,

<sup>13</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 11. § 6. pontja. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

<sup>14</sup> Módosította a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

<sup>15</sup> Módosította a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

<sup>16</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 11. § 7. pontja. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

- oldalhatáron álló beépítési mód esetén 14 m,
- b) <sup>17</sup>Az építési övezettké váló területeken a kialakítandó új építési telek minimális szélessége, oldalhatáron álló beépítés esetén 16 méter.
- (12) <sup>18</sup>
- (13) <sup>19</sup> A kialakítandó új építési saroktelek minimális szélessége 20 m.

## A FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK ÖVEZETEINEK (Lf) RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

### 10. §

- (1) Az Lf-1 jelű építési övezet

Beépítési mód	Oldalhatáron álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	500
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	30
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	4,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

- a) Az építési övezetben:  
Saroktelek szélessége: min. 20,0 m.

### Vegyes területek

## A TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLETEK (Vt) ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

### 11. §

- (1) A településközpont vegyes építési övezetek intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási és egyéb, lakóterületet nem zavaró funkciók elhelyezésére szolgálnak. A közműintézmények telkének területén lakófunkció kizárólag nem önálló épületben elhelyezett szolgálati lakásként létesíthető.
- (2) Az övezetben az alábbiakban felsorolt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
- legfeljebb 4 lakásos lakóépület,
  - igazgatási épület,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - sportépítmény,
  - parkolóház, üzemanyagtöltő állomás.
- Az alábbi épületek, építmények kivételesen elhelyezhetők, ha az épület, építmény az adott terület övezeti előírásainak, és a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a szomszédos telkek megfelelő beépítését, használatát nem korlátozza:
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület,
  - termelő kertészeti építmény.

<sup>17</sup> Módosította a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

<sup>18</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 11. § 8. pontja. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

<sup>19</sup> Módosította a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos: 2020. november 2. napjától.



- (3) Az övezet építési telkein
- asztalos műhely,
  - gépkocsi lakatos műhely,
  - gépkocsi szerelő műhely,
  - festő, fényező műhely,
  - szerkezeti lakatos műhely,
  - állattartó építmény,
  - mezőgazdasági funkciójú építmény, valamint
  - kőmegmunkáló műhely
- nem helyezhető el.
- (4) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:  
A következő létesítmények a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:
- közműbecsatlakozási műtárgy,
  - hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
  - <sup>20</sup>
  - kerti építmény.
- (5) Az alábbi létesítmények kizárólag az építési helyen belül, és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:
- közműpótló műtárgy,
  - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- (6) Az alábbi létesítmény kizárólag az építési helyen belül helyezhető el:
- garázs.
- (7) Amennyiben egy kialakult telek területe kisebb, mint a fekvése szerinti tömbre vonatkozó övezeti előírásban meghatározott minimális telekterület, és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza, a telek az övezeti előírásban foglalt mértékig beépíthető.
- (8) Az előkert, oldalkert és hátsókert nagyságának meghatározásakor az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:
- Meglévő, kialakult beépítés esetén a kötelező előkert mélységét úgy kell meghatározni, hogy az előkert nagysága az adott építési telek mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telek kialakult előkertje által meghatározott sávban legyen.
  - Kialakult előkert nélküli beépítés esetén, az egységes utcakép megőrzése érdekében, az építési vonalat utcavonalon kell tartani.
- (9) <sup>21</sup>Településközpont vegyes építési övezetté váló területeken az előkert mélysége 5 m, kivéve, ha az övezeti előírás ettől eltérően rendelkezik.
- (10) Az új építési telket, az alábbi előírások szerint kell kialakítani:
- A település már beépült részein a kialakítható új építési telek minimális szélessége oldalhatáron álló beépítési mód esetén 14 m,
  - <sup>22</sup> Az építési övezettké váló területeken a kialakítandó építési telek minimális szélessége oldalhatáron álló beépítés esetén 16 m.
- (11) <sup>23</sup>
- (12) Az építési övezet területén, a lakóterületre vonatkozó környezeti határértékeket meghaladó hatású (nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységet szolgáló építmény elhelyezése nem engedélyezhető.
- (13) A településközpont vegyes építési övezetek területén, haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

## A TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLETEK (Vt) ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK

<sup>20</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 11. § 9. pontja. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

<sup>21</sup> Módosította a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 6. §-a. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

<sup>22</sup> Módosította a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 7. §-a. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

<sup>23</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 11. § 10. pontja. Hatályos: 2020. november 2. napjától

## RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

### 12. §

(1) A Vt-1 jelű építési övezet:

Beépítési mód Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Zártsorú 500
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	40
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	7,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

a) Az építési övezetben:  
Saroktelek szélessége: min. 14,0 m.

(2) A Vt-2 jelű építési övezet:

Beépítési mód Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Zártsorú 800
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	40
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	7,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

a) Az építési övezetben:  
Saroktelek szélessége: min. 14,0 m.

(3) A Vt-3 jelű építési övezet:

Beépítési mód Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Zártsorú 2000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	50
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	9,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

(4) A Vt-4 jelű építési övezet:

Beépítési mód Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Szabadon álló 1500
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	60
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	7,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

a) Az építési övezetben:  
b) Előkert min:3,0 m  
c) Saroktelek szélessége: min: 20,0 m.

(5) A Vt-5 jelű építési övezet:

Beépítési mód Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Szabadon álló 800
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	40
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	12,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

(6) A Vt-6 jelű építési övezet:

Beépítési mód Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Szabadon álló 5000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	30
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	12,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

(7) A Vt-7 jelű építési övezet:

Beépítési mód Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Szabadon álló 2000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	80
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	9,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	10

(8) A Vt-8 jelű építési övezet:

Beépítési mód Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Szabadon álló 5000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	30
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	9,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

Az építési övezetben:

- a) Előkert min: 25,0 m
- b) Oldalkert: min: 10,0 m.
- c) Hátsókert min. 70,0 m.

(9) A Vt-9 jelű építési övezet:

Beépítési mód Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Szabadon álló 15000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	20
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	6,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

Az építési övezetben:

- a) Előkert min: 10,0 m
- b) Oldalkert: min: 10,0 m.
- c) Hátsókert min. 10,0 m.

(10) A Vt-k jelű építési övezet:

Beépítési mód Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakult Kialakult
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	Kialakult
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	Kialakult
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	Kialakult

- a) Az építési övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl. E telek a későbbiekben nem osztható meg.
- b) Az övezeti előírásokban a legnagyobb beépítési mértékre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti beépítési mértéket jelöl. A kialakult beépítési mérték az övezet területén nem növelhető.
- c) Az övezeti előírásokban a legnagyobb építménymagasságra vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti építménymagasságot jelöl. A kialakult építménymagasságot növelő építési tevékenység az övezet területén nem végezhető.
- d) Az építési övezet területén a meglévő épületen kizárólag az állagmegóvást szolgáló építési munkák, valamint bővítést nem igénylő korszerűsítés, rendeltettségmódosítás végezhető.
- e) A meglévő épület helyére kizárólag a környezethez illeszkedő építménymagasságú és tömegű épület építhető.
- f) A meglévő épületen kívül, az e) pontban foglalt eset kivételével új épület nem építhető.

## Gazdasági övezetek

### A GAZDASÁGI TERÜLETEK (GKSZ, GIP) ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

#### 13. §

- (1) A Gksz építési övezetekben, az alábbiak kivételével, bármely melléképítmény elhelyezhető:
  - a) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - b) állatkifutó,
  - c) trágyatároló, komposztáló, valamint
  - d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- (2) A Gip építési övezetekben bármely melléképítmény elhelyezhető.
- (3) Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el, az építési helyen kívül is:
  - a) közmű becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy;
  - c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
  - d) <sup>24</sup>

<sup>24</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 11. § 11. pontja. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

- e) kerti építmény
- f) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas: szélkerék, antennooszlop, zászló tartó oszlop.
- (4) <sup>25</sup>A kialakításra kerülő építési telek legkisebb szélessége 35 m, kivéve ahol övezeti előírás ettől eltérően rendelkezik.
- (5) <sup>26</sup>Az építési övezet területén az előkert minimum 10 méter, az oldalkert minimum 6 méter, a hátsókert minimum 6 méter nagyságú, kivéve ahol az övezeti előírások ettől eltérően rendelkeznek.
- (6) A gazdasági övezetek területén, az övezettel szomszédos lakó- vagy intézményi területek illetve a szomszédos külterületi területek felé eső telekhatárok mentén összefüggő, többszintes védőzöld sávot kell kialakítani, - amelynek minimális szélessége 10 m.
- (7) A gazdasági övezetek területén belül kialakítandó zöldfelületek területének legalább 1/3-án háromszintű növényzetet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) kell kialakítani, és a zöldfelületek területének maximum 1/3-án alakítható ki egyszintű (gyepszint) növényzet.
- (8) Az építési övezetekben megadott legnagyobb építménymagasság értékét kizárólag az övezetben megengedett tevékenységhez szükséges, alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények valamint a hírközlést szolgáló antennatornyok létesítése esetén, szabad meghaladni.
- (9) Az építési övezetekben az üzemi épületeket illetően technológiai okból megengedhető építménymagassági túllépés mértéke nem haladhatja meg a 30 %-ot.

## GAZDASÁGI TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

### 14. §

- (1) <sup>27</sup>A Gksz-5 jelű építési övezet előírásai:
- |   |                      |
|---|----------------------|
| a.) Beépítési mód   | Szabadon álló        |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )                  | 1500                 |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%) | 50                   |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 50                   |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 8                    |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 20                   |
| h.) Szintterületi mutató  | 1,5                  |
| i.) A Közműellátás mértéke:   | teljes               |
- j.) Az építési övezetben az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el:
- ja.) raktározás
  - jb.) kereskedelmi szolgáltató
  - jc.) nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú
  - jd.) igazgatási, egyéb iroda,
  - je.) parkolóház, üzemanyagtöltő (csak részletes szabályozási terv alapján),
  - jf.) gazdasági tevékenységi célú épületen belül, a tulajdonos, a használó illetve a személyzet számára szolgáló lakás (legfeljebb egy lakás),
  - jg.) egyéb közösségi szórakoztató épület
  - jh.) közműépítmény
- k.) Az építési övezeteiben az elő, oldal és hátsókert legkisebb mélységét az OTÉK vonatkozó előírásai szerint kell kialakítani.
- l.) A kialakításra kerülő építési telek legkisebb szélessége 20 m.

- (2) A Gksz-1 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet:

<sup>25</sup> Módosította a 23/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2015. december 1. napjától.

<sup>26</sup> Módosította a 23/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2015. december 1. napjától.

<sup>27</sup> Módosította a 23/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2015. december 1. napjától.

Beépítési mód Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Szabadon álló 3000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	40
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	6,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	4,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

Az építési övezetben elhelyezhető:

- a. mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású, gazdasági tevékenységi célú épület,
- b. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
- c. igazgatási, egyéb irodaépület,
- d. sportépítmény,
- e. parkolóház, üzemanyagtöltő állomás.

Az alábbi építmények kivételesen elhelyezhetők, ha az építmény az adott terület övezeti előírásainak, és a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a szomszédos telkek megfelelő beépítését, használatát nem korlátozza:

- f. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- g. egyéb közösségi szórakoztató épület.

(3) A Gksz-2 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet:

Beépítési mód Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Szabadon álló 10 000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	40
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	7,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	4,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

Az építési övezetben elhelyezhető:

- a. mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású, gazdasági tevékenységi célú épület,
- b. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
- c. igazgatási, egyéb irodaépület,
- d. sportépítmény,
- e. parkolóház, üzemanyagtöltő állomás.

Az alábbi építmények kivételesen elhelyezhetők, ha az építmény az adott terület övezeti előírásainak, és a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a szomszédos telkek megfelelő beépítését, használatát nem korlátozza:

- f. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- g. egyéb közösségi szórakoztató épület.

(4) A Gksz-3 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet:

Beépítési mód Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Szabadon álló 1500
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	50
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	8,0*
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

Az építési övezetben elhelyezhető:

- a. mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású, gazdasági tevékenységi célú épület,
- b. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- c. igazgatási, egyéb irodaépület,
- d. sportépítmény,
- e. parkolóház, üzemanyag-töltő állomás.

Az alábbi építmények kivételesen elhelyezhetők, ha az építmény az adott terület övezeti előírásainak, és a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a szomszédos telkek megfelelő beépítését, használatát nem korlátozza:

- f. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- g. egyéb közösségi szórakoztató épület,
- h. \*Az övezetben a technológiai okból megengedhető építménymagassági túllépés mértéke nem haladhatja meg a 30 %-ot.

(5) A Gksz-4 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet:

Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	5000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	50
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	10*
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

Az építési övezetben elhelyezhető:

- a. mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású, gazdasági tevékenységi célú épület,
- b. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- c. igazgatási, egyéb irodaépület,
- d. sportépítmény,
- e. parkolóház, üzemanyag-töltő állomás,
- f. \*Az övezetben a technológiai okból megengedhető építménymagassági túllépés mértéke nem haladhatja meg a 30 %-ot.

(6) A Gip-1 jelű építési övezet:

Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	8000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	40
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	8,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	4,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

- a. Az építési övezetben jelentős zavaró hatású, gazdasági tevékenységi célú épület helyezhető el.
- b. \*Az övezetben a technológiai okból megengedhető építménymagassági túllépés mértéke nem haladhatja meg a 30 %-ot.

(7) A Gip-2 jelű építési övezet:

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

Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	30 000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	20
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	8,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	4,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

- a. A jelentős mértékű zavaró hatású ipari-mezőgazdasági övezet területén elsősorban a mezőgazdasági termelés (állattartás, növénytermesztés, terménytárolás, mezőgazdasági géptárolás és javítás) különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységeihez szükséges épület, építmény helyezhetők el.
- b. \*Az övezetben a technológiai okból megengedhető építménymagassági túllépés mértéke nem haladhatja meg az 30 %-ot.

(8) A Gip-k jelű építési övezet:

Beépítési mód	Kialakult
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakult
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	Kialakult
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	Kialakult
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	Kialakult

- a. Az építési övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel a kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl. E telek a későbbiekben nem osztható meg.
- b. Az övezeti előírásokban a legnagyobb beépítési mértékre vonatkozó K betűjel a kialakult állapot szerinti beépítési mértéket jelöl. A kialakult beépítési mérték az övezet területén nem növelhető.
- c. Az övezeti előírásokban a legnagyobb építménymagasságra vonatkozó K betűjel a kialakult állapot szerinti építménymagasságot jelöl. A kialakult építménymagasságot növelő építési tevékenység az övezet területén nem végezhető.
- d. Az építési övezet területén a meglévő épületeken kizárólag az állagmegóvást szolgáló építési munkák végezhetők.
- e. A meglévő épület helyére kizárólag az eredetivel azonos építménymagasságú és tömegű épület építhető, az illeszkedés elve szerint.
- f. A meglévő épületeken kívül új épület nem építhető.

(9) <sup>28</sup>A Gksz-6 jelű építési övezet előírásai:

- |   |                      |
|---|----------------------|
| a.) Beépítési mód   | Szabadon álló        |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )                  | 1500                 |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%) | 35                   |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 35                   |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 6,5                  |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 30                   |
| h.) Szintterületi mutató  | 0,8                  |
| i.) A Közműellátás mértéke:   | teljes               |
| j.) Az építési övezetben az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el:      |                      |
| ja.) raktározás   |                      |
| jb.) kereskedelmi szolgáltató   |                      |

<sup>28</sup> Kiegészítette a 23/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos: 2015. december 1. napjától.



- jc.) nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú
  - jd.) igazgatási, egyéb iroda,
  - je.) parkolóház, üzemanyagtöltő (csak részletes szabályozási terv alapján),
  - jf.) gazdasági tevékenységi célú épületen belül, a tulajdonos, a használó illetve a személyzet számára szolgáló lakás (legfeljebb egy lakás),
  - kg.) egyéb közösségi szórakoztató épület
  - jh.) közműépítmény
- k.) Az építési övezeteiben az elő és oldalkert legkisebb mélységét az OTÉK vonatkozó előírásai szerint kell kialakítani.
- l.) A hátsóker minimum 10m.
- m.) A kialakításra kerülő építési telek legkisebb szélessége 20 m.

(10)<sup>29</sup> A Gksz-7 jelű építési övezet előírásai:

- |   |                      |
|---|----------------------|
| a.) Beépítési mód   | Szabadon álló        |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )                  | 1500                 |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%) | 40                   |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 40                   |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 10                   |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 20                   |
| h.) Szintterületi mutató  | 1,5                  |
| i.) A Közműellátás mértéke:   | teljes               |
- j.) Az építési övezetben az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el:
- ja.) raktározás
  - jb.) kereskedelmi szolgáltató
  - jc.) nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú
  - jd.) igazgatási, egyéb iroda,
  - jf.) gazdasági tevékenységi célú épületen belül, a tulajdonos, a használó illetve a személyzet számára szolgáló lakás (legfeljebb egy lakás),
  - kg.) közműépítmény
- k.) Az építési övezeteiben
- ka.) előkert legkisebb mélysége: 5 m,
  - kb.) hátsóker legkisebb mélysége 10 m.
  - kc.) az oldal kert legkisebb mélységét az OTÉK vonatkozó előírásai szerint kell kialakítani.

(11)<sup>30</sup> A Gksz-8 jelű építési övezet:

- |   |               |
|---|---------------|
| a.) Beépítési mód   | Szabadon álló |
| b.) Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )       | 3000          |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)      | 40            |
| d.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)    | 8,0           |
| e.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb épületmagasság (m)     | 4,5           |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 25            |
| g.) Szintterületi mutató  | 1,2           |
| h.) A Közműellátás mértéke:                                     | részleges     |
- i.) Az építési övezetben környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és raktár rendeltetésű építmények helyezhetők el.
- j.) Az övezet területén szállás jellegű és lakó rendeltetés nem helyezhető el.
- k.) Az övezet területén kialakítandó védőzöld sáv helye a szomszédos gazdasági területtel határosan 10 méter szélességben alakítandó ki a HÉSZ 6. § (16) bekezdése szerint.

<sup>29</sup> Kiegészítette a 23/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 6. §-a. Hatályos: 2015. december 1. napjától.

<sup>30</sup> Módosította a 25/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2021. július 25. napjától.

- l) Az 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű új épület elhelyezésekor ki kell építeni telken belül a csapadékvíz tározását és késleltetett elvezetését lehetővé tevő műtárgyat. A mértékadó csapadékinzenzítás alapján kell a méretezést végrehajtani. A csapadékvíz helyben történő hasznosítása megengedett.

(12)<sup>31</sup> A Gksz-9 jelű építési övezet:

- |  |               |
|--|---------------|
| a) Beépítési mód   | Szabadon álló |
| b) Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )       | 3000          |
| c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)      | 40            |
| d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)    | 8,0           |
| e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb épületmagasság (m)     | 4,5           |
| f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 25            |
| g) Szintterületi mutató  | 1,2           |
| h) A Közműellátás mértéke:                                     | részleges     |
- i) Az építési övezetben környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények, iroda épület, valamint szállás rendeltetésű épületek a fő rendeltetési egységet kiegészítő rendeltetesként helyezhetők el.
- j) A szállás rendeltetés kiegészítő rendeltetesként helyezhető el.
- k) Az övezet területén lakó rendeltetés nem helyezhető el.
- l) Az 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű új épület elhelyezésekor ki kell építeni telken belül a csapadékvíz tározását és késleltetett elvezetését lehetővé tevő műtárgyat. A mértékadó csapadékinzenzítás alapján kell a méretezést végrehajtani. A csapadékvíz helyben történő hasznosítása megengedett.
- m) Telkenként legfeljebb egy helyen, legfeljebb 15 méter szélességben az előkertben bejárat, kapubehajtó, portaépület, mérlegház létesíthető.

(13)<sup>32</sup> A Gip-3 jelű építési övezet:

- |  |               |
|--|---------------|
| a) Beépítési mód   | Szabadon álló |
| b) Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )       | 3000          |
| c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)      | 30            |
| d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)    | 12,0          |
| e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb épületmagasság (m)     | 3,0           |
| f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 40            |
| g) Szintterületi mutató  | 1,2           |
| h) A Közműellátás mértéke:                                     | részleges     |
- i) Az építési övezetben a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú kereskedelmi, szolgáltató, raktár és iroda rendeltetésű építmények helyezhetők el.
- j) Az övezet területén szállás jellegű és lakó rendeltetés nem helyezhető el.
- k) Az 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű új épület elhelyezésekor ki kell építeni telken belül a csapadékvíz tározását és késleltetett elvezetését lehetővé tevő műtárgyat. A mértékadó csapadékinzenzítás alapján kell a méretezést végrehajtani. A csapadékvíz helyben történő hasznosítása megengedett.

### Különleges beépítésre szánt övezetek

## KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

### 15. §

<sup>31</sup> Beiktatta a 25/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2021. július 25. napjától.

<sup>32</sup> Beiktatta a 37/2021. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 2. § -a. Hatályos: 2021. december 21. napjától.

- (1) <sup>33</sup>A különleges területek építési övezeteibe a temető (Kt), a sportpálya (Ksp), a hulladéklerakó-telep (Kh), a Beleznay kastély (Kk), a Dolina pincesor (Kp), valamint a sport-rekreációs (Ksr), sport-rekreációs intézmény központ (Kspr) terület tartozik.
- (2) Az építési övezetbe tartozó telken elhelyezésre kerülő közhasználatú épületet, építményt úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékkal és gyermekkocsival is használni lehessen.
- (3) A különleges területek építési övezeteiben haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (4) Az építési övezet területén az előkert nagysága minimum 5 méter.

## KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

### 16. §

- (1) A Kt jelű építési övezet:

Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakult
Az építési telek legkisebb szélessége (m)	Kialakult
Az építési telek legkisebb mélysége (m)	Kialakult
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	10
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

- a) <sup>34</sup> Az övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel, a kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl.
- b) A legnagyobb építménymagasság értéke, kripta esetén 3 m.
- c) Az építési övezetben temető és az azt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.
- d) <sup>35</sup> Az építési övezetben, - az alábbiak kivételével - bármely melléképítmény és műtárgy elhelyezhető:
  - da) kerti épített tűzrakóhely,
  - db) háztartási célú kemence, hűsüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - dc) állatkifutó,
  - dd) trágyatároló, komposztáló, valamint
  - de) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- e) A temető védőövezetének a temető telkébe eső részén hagyományos temetés nem folytatható.
- f) Meglévő temető védőtávolsága 50 m, mely a telekhatártól számítandó. Meglévő temető védőtávolság megállapításában, illetve csökkentésében az illetékes hatóság e rendelkezéstől eltérően, egyedileg rendelkezhet.
- g) Tervezett, újonnan létesítendő temető, vagy temető bővítési terület védőtávolsága 30 m, melyet telken belül, védőzöld sávként kell kialakítani.
- h) A temető telekhatárától mért 50 méteres távolságon belül tervezett építési tevékenység esetén, az építési engedély elbírálásakor az illetékes szakhatóság(ok) véleményét is ki kell kérni és figyelembe kell venni.
- i) <sup>36</sup> Az építési övezetekben meghatározott legnagyobb építménymagasság értékét, egyes alaprajzilag pontszerűnek minősülő hírközlést szolgáló műtárgyak létesítése esetén szabad meghaladni. A túllépés mértéke nem haladhatja meg a 40 métert.

<sup>33</sup> Módosította a 23/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 7. §-a. Hatályos: 2015. december 1. napjától.

<sup>34</sup> Módosította a 19/2011. (V. 09.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése. Hatályos: 2011. július 8. napjától.

<sup>35</sup> Módosította a 19/2011. (V. 09.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése. Hatályos: 2011. július 8. napjától.

<sup>36</sup> Kiegészítette a 19/2011. (V. 09.) önkormányzati rendelet 5. § (3) bekezdése. Hatályos: 2011. július 8. napjától.

(2) A Ksp jelű építési övezet:

Beépítési mód Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Szabadon álló Kialakult (K)
Az építési telek legkisebb szélessége (m)	Kialakult (K)
Az építési telek legkisebb mélysége (m)	Kialakult (K)
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	10
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

- a) Az övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel a kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl. E telek nem osztható meg.
- b) Az építési övezetbe tartozó építési telek nem osztható meg, de azonos építési övezetbe tartozó építési telekkel egyesíthető.
- c) Az építési övezetben sportolási célú építmények helyezhetők el.
- d) Az építési övezetben - az alábbiak kivételével - bármely melléképítmény elhelyezhető:
  - da) háztartási célú kemence, hűsüstölő, jégverem, zöldségverem, db) állatkifutó,
  - dc) trágyatároló, komposztáló, valamint
  - dd) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

(3) A Kk jelű építési övezet:

Beépítési mód Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakult Kialakult
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	Kialakult
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	Kialakult
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	Kialakult

- a) Az építési övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel a kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl. E telek a későbbiekben nem osztható meg.
- b) Az övezeti előírásokban a legnagyobb beépítési mértékre vonatkozó K betűjel a kialakult állapot szerinti beépítési mértéket jelöl. A kialakult beépítési mérték az övezet területén nem növelhető.
- c) Az övezeti előírásokban a legnagyobb építménymagasságra vonatkozó K betűjel a kialakult állapot szerinti építménymagasságot jelöl. A kialakult építménymagasságot növelő építési tevékenység az övezet területén nem végezhető.
- d) Az építési övezet területén meglévő épületen kizárólag a műemléki helyreállítást és korszerűsítést szolgáló építési munkák végezhetők.
- e) A meglévő épület helyére kizárólag az eredetivel azonos alaprajzú, építménymagasságú és tömegű épület építhető, az illeszkedés elve szerint.
- f) A meglévő épületeken kívül új épület nem építhető.

(4) A Ksr jelű építési övezet:

Beépítési mód Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Szabadon álló 5000
--	-----------------------

Az építési telek legkisebb szélessége (m)	50
Az építési telek legkisebb mélysége (m)	80
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	15
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

- a) Az építési övezetben a rekreációs funkción kívül, nagy kiterjedésű sportolási célú területek, valamint az azokat kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.
- b) Az építési övezetben - az alábbiak kivételével - bármely melléképítmény elhelyezhető:
- ba) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, bb) állatkifutó,
- bc) trágyatároló, komposztáló, valamint
- bd) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- c) Belterületen, az övezetben új zöldfelület kialakítása esetén, kertépítészeti kiviteli tervet kell készíteni.

(5) A Kp jelű építési övezet:

Beépítési mód	Oldalhatáron álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	720
Az építési telek legkisebb szélessége (m)	Kialakult
Az építési telek legkisebb mélysége (m)	Kialakult
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

- a) Az övezet területén meglévő épület felújítható, átalakítható, illetve az övezeti előírásban foglaltak szerint és az alábbi előírások figyelembe vételével bővíthető:
- aa) <sup>37</sup>Utcai előkert 5 m, illetve a kialakult állapothoz igazodó.
- ab) A teleknagyság a kialakult nagyságnál kisebb nem lehet, a telkek nem oszthatók és nem egyesíthetők.
- ac) A legkisebb kialakítandó zöldfelület aránya 40%.
- ad) <sup>38</sup>
- ae) <sup>39</sup>
- af) <sup>40</sup>
- b) <sup>41</sup>
- c) <sup>42</sup>

<sup>37</sup> Módosította a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 8. §-a. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

<sup>38</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 11. § 12. pontja. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

<sup>39</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 11. § 12. pontja. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

<sup>40</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 11. § 12. pontja. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

<sup>41</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 11. § 13. pontja. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

<sup>42</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 11. § 13. pontja. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

- d) <sup>43</sup>  
 e) <sup>44</sup>  
 f) <sup>45</sup>  
 g) Az építési övezetben, - a melléképítmények közül - az alábbiak helyezhetők el:  
 ga) közmű becsatlakozási műtárgy,  
 gb) közműpótló műtárgy,  
 gc) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal), gd) kerti építmény.  
 h) Az építési övezetben haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el,  
 i) <sup>46</sup>

(6) A Kszt jelű építési övezet:

Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakult
Az építési telek legkisebb szélessége (m)	Kialakult
Az építési telek legkisebb mélysége (m)	Kialakult
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	8,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	25

- a) Az építési övezetben kizárólag településgazdálkodási funkciójú épület, építmény helyezhető el.  
 b) Az építési övezetben, - a melléképítmények közül - az alábbiak helyezhetők el:  
 ba) közmű becsatlakozási műtárgy,  
 bb) közműpótló műtárgy,  
 bc) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal), bd) <sup>47</sup>  
 be) kerti építmény, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,  
 bf) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.  
 c) A szennyvíztisztító telep védőtávolsága 100 m. A szennyvíztisztító védőtávolsága a telekhatártól számítandó.  
 d) Az alkalmazott tisztítási technológiától függően a védőtávolság megállapításában, illetve csökkentésében az illetékes szakhatóság(ok) e rendelkezéstől eltérően, egyedileg rendelkezhetnek.  
 e) A védőtávolságon belül csak az illetékes szakhatóság(ok) által engedélyezett funkciójú építmény helyezhető el.

<sup>43</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 11. § 13. pontja. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

<sup>44</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 11. § 13. pontja. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

<sup>45</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 11. § 13. pontja. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

<sup>46</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 11. § 13. pontja. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

<sup>47</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 11. § 14. pontja. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

(7) A Kvü jelű építési övezet:

Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	1500
Az építési telek legkisebb szélessége (m)	16
Az építési telek legkisebb mélysége (m)	Kialakult
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	7,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	25

- a) Az építési övezet településgazdálkodási funkciójú épület, építmény elhelyezésére szolgál.
- b) Az építési övezetben, - a melléképítmények közül - az alábbiak helyezhetők el az építési helyen kívül is:
- ba) közmű becsatlakozási műtárgy, bb) közműpótló műtárgy,
  - bc) hulladéktartály-tároló
  - bd) <sup>48</sup>
  - be) kerti építmény,
  - bf) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

(8) <sup>49</sup>A Kspr jelű építési övezet előírásai:

- a.) Beépítési mód Szabadon álló
- b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m<sup>2</sup>) 1500
- c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 40
- d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 40
- e.) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 12,0
- g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40
- h.) A Közműellátás mértéke: teljes
- i.) Az építési övezetben elhelyezhető épület a sportolási és rekreációs rendeltetésen kívül
  - ia) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
  - ib) nevelési, oktatási,
  - ic) kulturális,
  - id) szállás jellegűrendeltetést is tartalmazhat.
- j.) Az építési övezetben az alábbiak melléképítmények helyezhetők el:
  - közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy,
  - hulladéktartály-tároló,
  - <sup>50</sup>
  - kerti építmény,

<sup>48</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 11. § 15. pontja. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

<sup>49</sup> Kiegészítette a 23/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 8. §-a. Hatályos: 2015. december 1. napjától.

<sup>50</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 11. § 16. pontja. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

- építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### A közlekedési övezetekre és a közművekre vonatkozó előírások

#### A KÖZLEKEDÉSI ÖVEZETEKRE (KÖU, KÖK) VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

##### 17. §<sup>51</sup>

- (1) A közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő, tervezett közutak és a vasúti területek, - a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.
- (2) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
  - a) M4 gyorsforgalmi út K.I.A.
  - b) 4. sz. főút külterületen K.III.A, belterületen B.III.a.C,
  - c) 405. sz. főút K.IV.A.
  - d) 4606 j. ök. út: külterületen K.V.A, B.IV.b.C,
  - e) Gyűjtő utak B.V.c. B.
  - f) Települési kiszolgáló utak (lakóutcák): B.VI.d. B.
- (3) Az országos úthálózat részét képező utaknál a közlekedési területek védőterületén belül az építmények és létesítmények az utak kezelőjének hozzájárulásával használható helyezhetők fel. A védőterületek értékei az utak külterületi szakaszain az úttengelytől mérve gyorsforgalmi és főutak esetében 100-100 m, az országos mellékúthálózatba tartozó utak esetében 50-50 m.
- (4) A külterületi önkormányzati utak (mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak) esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (5) A város beépítésre szánt területein az úthálózat szabályozási szélességét kialakítani vagy megváltoztatni kizárólag szabályozási terv szerint lehet.
- (6) Az igazgatási területen az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani.
  - a) Lakó- és gazdasági övezetben ettől eltérni nem lehet.
  - b) A már működő közintézmények parkolása kizárólag abban az esetben oldható meg közterületi parkolóval, ha már jelenleg is így van megoldva a parkolása.
  - c) A lakóterületen működő vállalkozások, valamint a településközponti vegyes területek esetében is teljes körűen ki kell elégíteni a parkolási normákat, elsősorban a telken belül. Amennyiben ez nem lehetséges, az alábbi megoldást kell alkalmazni: az Önkormányzat parkolási rendelete alapján az igények legalább 50 %-át a beruházó a tulajdonos útján, telken köteles elhelyezni, míg a fennmaradó parkolási igényt a beruházó az Önkormányzat által kijelölt erre alkalmas közterületen vagy egyéb telken. Ezen parkoló helyeket is a vállalkozónak kell megépíteni vagy az építés ráeső költségét megfizetnie, az Önkormányzat parkolási rendeletének előírásai szerint.
- (7) A közlekedési övezet telkein kizárólag szabadon álló beépítéssel és legfeljebb 5%-os beépítettséggel létesíthető épület, építmény.
- (8) Az országos közforgalmú vasúti pálya mentén, 50 méteren belüli építési igény esetén a vasúti kezelőjének hozzájárulása szükséges.
- (9) A közforgalom elől el nem zárt magánút műszaki kialakításánál a közforgalmú utakra érvényes előírások szerint kell eljárni.
- (10) A magánút kialakítása, fenntartása és üzemeltetése során, a kiszolgált összes telek vonatkozásában folyamatosan érvényesítendő a tűz- és életvédelem, valamint a vagyon és a közszolgáltatások folyamatos nyújtásának biztonsága, biztosíthatósága.

#### KÖZMŰVEKRE ÉS A KM JELŰ ÖVEZETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

<sup>51</sup> Módosította a 13/2016. (VIII. 05.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2016. augusztus 5. napjától.



## 18. §

- (1) A meglévő és a tervezett közcélú, városi vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint a táv-, hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést kizárólag olyan telekrészre szabad bejegyezni, amely építési korlátozást nem okoz.
- (2) Közterületen új közművezetéseket (kis és középfeszültségű villamos energia, vízellátás, szenny-, és csapadékvíz-elvezetés, földgázvezetéseket) kizárólag terepszint alatti elhelyezéssel, míg a közvilágítási, táv- és egyéb hírközlő vezetéseket térszín alatti, illetve légkábeles formában szabad létesíteni. Új vezeték építésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény-, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknel a meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését az erre vonatkozó ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- (3) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket el kell bontani, funkciót veszített vezeték-létesítmény nem maradhat sem terepszint felett, sem terepszint alatt.
- (4) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű közös kivitelezés érdekében.
- (5) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos és takarékos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A kizárólag távlatban várható közmű számára is, a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, azt nem szabad elépíteni.
- (6) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a városképi megjelenésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (7) Mindennemű építési tevékenység végzésénél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (8) A tervezési területen beépített, illetve beépítésre szánt területén új épület építésére építési engedély kizárólag akkor adható ha:
  - a) a lakóterület építési övezetei esetén - a közterületi csapadékvíz-csatorna kivételével - a teljes közműellátás rendelkezésre áll, vagy
  - b) a vegyes terület építési övezeteiben, az intézményi területeken a teljes közműellátás rendelkezésre áll.
  - c) <sup>52</sup>Beépítésre szánt Gksz és Gip területen a beépítés feltétele a teljes közművesítettség, annak megvalósulásáig azonban az illetékes hatóságok által elfogadott egyedi közmű is alkalmazható. A csapadékvíz nyílt árokban is elvezethető, illetve szivárogtatható a környezetvédelmi előírásoknak megfelelően.

## Vízellátás

## 19. §

A vízvezetékek védőtávolság igénye a vonatkozó ágazati szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.

## Csatornázás

---

<sup>52</sup> Kiegészítette a 19/2011. (V. 09.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2011. július 8. napjától.

## 20. §

- (1) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:
  - a) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település egész területén tilos, az még átmenetileg sem engedélyezhető.
  - b) A nyílt árkokba, patakba, tóba, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
  - c) A település csatornázásra kerülő utcáiban, a csatorna kiépítését követően, az érintett telkek tulajdonosait, a közcsatornára történő rákötésre kötelezni kell.
  - d) A településen gazdasági területet kialakítani kizárólag a szennyvízcsatornára való csatlakozási lehetőség rendelkezésre állása esetén szabad.
- (2) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.
- (3) Karbantartás, illetve árvízi védekezés számára
  - a) a Gerje-patak part éleitől 6-6 m,
  - b) az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok part éleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m,
  - c) az önkormányzati és egyéb kezelésben levő tavak part éleitől 5 m szélességű sáv szabadon hagyandó.
- (4) Közművet fektetni kizárólag felúszás elleni védelemmel lehet.
- (5) Vizgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani kizárólag vízjogi létesítési engedély alapján a területileg illetékes hatóság engedélyével szabad.
- (6) A terület hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:
  - a) Zárt illetve nyílt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve a beépítésre szánt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen burkolt út kizárólag vízelvezetéssel együtt építhető. Gazdasági területeknél zárt, felszín közeli csapadécsatornák kialakítását kell megvalósítani, - a vízjogi létesítési engedélyezési terv alapján.
  - b) Nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn, a már üzemelő közlekedési utak mentén.
- (7) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (8) <sup>53</sup> A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély kizárólag akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig. A befogadó konkrét helyét külön vízjogi engedélyezési terv alapján kell meghatározni.
- (9) 20 db, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz kizárólag hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatorna-hálózatba.
- (10) <sup>54</sup> Szikkasztani kizárólag tiszta csapadékvizet lehet, egyéb esetben (pl. térburkolati, olajjal szennyezett csapadékvíz szikkasztása) elővizsgálat köteles, amelynek vizsgálati dokumentációját az engedélyeztetésre benyújtott tervdokumentációval együtt kell

<sup>53</sup> Módosította a 19/2011. (V. 09.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2011. július 8. napjától.

<sup>54</sup> Kiegészítette a 19/2011. (V. 09.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése. Hatályos: 2011. július 8. napjától.

benyújtani az illetékes hatósághoz.

(11)<sup>55</sup>Szikkasztóárok létesítése talajmechanikai szakvélemény alapján lehet.

(12)<sup>56</sup>Magas talajvízállású területen csapadékvíz szikkasztása tilos.

(13)<sup>57</sup>Az árvíz, belvíz és csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését vagy részbeni összegyűjtését és helyben tartását az Étv. és a megfelelő ágazati szabályozás, előírás szerint biztosítani kell.

## Villamosenergia-ellátás

### 21. §

(1) A meglévő középvezetékű 20 kV-os oszlopokra fektetve épített villamoshálózatokról szóló előírásban a vonatkozó szabvány szerint rögzített biztonsági övezetet szabadon kell hagyni.

(1) A városközpontban új (közép-, kisméretű, valamint közvilágítási) villamos energia ellátási hálózatot építeni, illetve a meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni földkábeles elhelyezéssel szabad.

(2) A településen törekedni kell a légvezetékes kábelhálózatok egy tartószerkezeten történő elhelyezésére.

(3) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, illetve a már meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során kizárólag energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

## Földgázellátás

### 22. §

(1) A települést érintő nagyközép-, és középnyomású vezetékek ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. Olyan tevékenység, amely a biztonsági övezet területének igénybe vételével folytatható, kizárólag a szolgáltató írásbeli hozzájárulásával engedélyezhető.

(2)<sup>58</sup> Középnyomású földgázellátású területeken, telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni.

## Távközlés

### 23. §

(1) A település közigazgatási területén új távközlési hálózatot létesíteni illetve meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni vagy föld alatti (földkábel, alépítmény), vagy más léghálós - kisméretű és közvilágítási, kábel TV – hálózatokkal, egy tartószerkezeten történő elhelyezéssel szabad.

(2) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozás betartandó.

(3)<sup>59</sup>

## Zöldterületek

<sup>55</sup> Kiegészítette a 19/2011. (V. 09.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése. Hatályos: 2011. július 8. napjától.

<sup>56</sup> Kiegészítette a 19/2011. (V. 09.) önkormányzati rendelet 4. § (3) bekezdése. Hatályos: 2011. július 8. napjától.

<sup>57</sup> Kiegészítette a 19/2011. (V. 09.) önkormányzati rendelet 4. § (4) bekezdése. Hatályos: 2011. július 8. napjától.

<sup>58</sup> Módosította a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 9. §-a. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

<sup>59</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 11. § 17. pontja. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

## KÖZPARK TERÜLETEK

### 24. §

(1) A Zkp jelű övezet:

Beépítési mód	Szabadon álló
A telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakult
A telek legkisebb szélessége (m)	Kialakult
A telek legkisebb mélysége (m)	Kialakult
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	2
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	5,0

- a) Az övezetben a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.), valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
- b) Az övezetben, az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
  - ba) közmű becsatlakozási műtárgy,
  - bb) közműpótló tárgy,
  - bc) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
  - bd) kerti építmény,
  - be) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- c) <sup>60</sup>
- d) Az övezet telkeit legalább 50%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.
- e) Közparkot kertészeti kiviteli tervek alapján kell kialakítani.
- f) Az övezetben, különösen a gyermek játszószerkezetek esetén, kizárólag a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

(2) A Zke jelű övezet:

Beépítési mód	Szabadon álló
A telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakult
A telek legkisebb szélessége (m)	Kialakult
A telek legkisebb mélysége (m)	Kialakult
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	2
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	5,0

- a) Az övezetben sétaút, pihenőhely és a terület fenntartásához szükséges épület helyezhetők el.
- b) Az övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
  - ba) közmű becsatlakozási műtárgy,
  - bb) közműpótló tárgy,
  - bc) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal), bd)

<sup>60</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 11. § 18. pontja. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

kerti építmény,

be) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

c) <sup>61</sup>

d) Az övezet telkeit legalább 60%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.

e) Kegyeleti parkot kertészeti kiviteli terv alapján kell kialakítani.

f) A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

## Erdőterületek

### AZ ERDŐÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

#### 25. §

- (1) Az erdőövezetek telkei elsősorban a rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek.
- (2) Az erdőövezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a rendelet KÖ jelű közlekedési övezetekre érvényes előírásai vonatkoznak.

### AZ ERDŐÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

#### 26. §

- (1) Az Ev jelű védelmi erdőövezet:
  - a) Az övezet telkei nem építhetők be.
- (2) Az Eg jelű gazdasági erdőövezet:

Beépítési mód	Szabadon álló
A legkisebb beépíthető telek területe (m <sup>2</sup> )	100.000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	0,5
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	0,5
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	7,5

- a) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. magasles) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- b) Az övezetben elsősorban az erdőgazdasági termelés, vadgazdálkodás és természetvédelem építményei helyezhetők el. A rendeletben és egyéb jogszabályban meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető. A lakóépületben legfeljebb két lakás engedélyezhető. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el.
- c) Az övezetben építési engedély kizárólag akkor adható ki, ha az adott telek építési célra igénybe nem vett része legalább 15 éve erdő művelési ágban van.

<sup>61</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 11. § 19. pontja. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

- d) Amennyiben a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete az 600 m<sup>2</sup>-t meghaladja, akkor a beépítés már kizárólag vázlatterv és elvi építési engedély, valamint a települési főépítész előzetes véleménye alapján engedélyezhető.
- e) Az övezet kialakításának elsődleges célja az erdőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken kizárólag akkor helyezhető el lakóépület, ha:
  - ea) az erdőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
  - eb) az erdőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre nem adható önállóan építési és használatbavételi engedély.
- f) <sup>62</sup>
- g) Az övezeten belül, a telken valamennyi melléképítmény elhelyezhető.
- h) A 100.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű, meglévő telken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem engedélyezhető.

## Mezőgazdasági övezetek

### A MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

#### 27. §

- (1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban a mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos terméfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban egyes esetekben az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén kivételesen lakóépület is építhető.
- (2) Amennyiben egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyp (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek kizárólag akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.
- (3) A mezőgazdasági övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a rendelet KÖu jelű közlekedési övezetekre érvényes előírásai vonatkoznak.
- (4) Az övezetben a teleknek kizárólag a kivett művelési ágú része keríthető le, természetes hatású anyag használatával. A beépítetlen telek, vagy telekrész nem keríthető le.
- (5) Az övezetek területén épület, építmény (kivételesen a kerítés) kizárólag szabadon állóan helyezhető el. Az épület, építmény elhelyezésénél legalább 10 m mélységű előkertet és a szomszédos telekhatártól minimum 4 méter széles oldalkertet és 10 m mélységű hátsókertet kell biztosítani.
- (6) <sup>63</sup> Az épület földszinti padlószintje, legfeljebb az eredeti terepszinthez képest 50 cm-rel nagyobb magasságban alakítható ki.
- (7) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott földterület igénybe vehető, a birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.

### A MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

<sup>62</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 11. § 20. pontja. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

<sup>63</sup> Módosította a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 10. §-a. Hatályos: 2020. november 2. napjától

## 28. §

- (1) Az Má-á jelű általános mezőgazdasági övezet (üzemi méretű mezőgazdálkodási területek)
  - a) Az övezet telkei nem építhetők be.

(2) <sup>64</sup>Az Má-f jelű általános mezőgazdasági övezet:

(agrárturizmust szolgáló építmények elhelyezését megengedő, farmgazdasági területek)

- a.) Beépítési mód Szabadon álló
- b.) A legkisebb kialakítható birtoktest összterülete (m<sup>2</sup>) 30.000
- c.) A birtoktest telkeinek összterülete alapján alkalmazható beépíthetőség (%) 3,0
- d.) A legkisebb kialakítható és beépíthető birtokközpont területe (m<sup>2</sup>) 10.000
- e.) A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 25,0
- f.) A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) 25,0
- g.) A legkisebb beépíthető (birtoktest részét nem képező) önálló telek területe (m<sup>2</sup>) 10.000
- h.) Birtoktest részét nem képező, önálló telek beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 3,0
- i.) Birtoktest részét nem képező, önálló telek beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) 3,0
- j.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m) 7,5
- k.) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség kizárólag a birtok egyik, legalább 10.000 m<sup>2</sup> nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.
- l.) Birtokközpont kizárólag abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközponthoz tartozó birtoktest legalább 80%-a a település közigazgatási területén található.
- m.) Az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- n.) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés épületei helyezhetők el, azonban más jogszabályban meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén, kivételesen lakóépület és az agrárturizmus kiszolgáló építményei is létesíthetők. A kialakítható lakóépületben, a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további két, az alkalmazottak lakhatását szolgáló szolgálati lakás létesíthető.
- o.) Az általános mezőgazdasági terület elsősorban növénytermesztési, állattartási, állattenyésztési és halászati rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. Az övezetben elhelyezhető épület még: lakó, agrárturizmust kiszolgáló rendeltetést is tartalmazhat. A kialakítható lakóépületben, a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további két, az alkalmazottak lakhatását szolgáló szolgálati lakás létesíthető.
- p.) <sup>65</sup>
- q.) Az övezeten belül a telkeken valamennyi melléképítmény elhelyezhető.
- r.) A 30.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein, vagy a 10.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű önálló telken, a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem engedélyezhető.

(3) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági övezet

(kisparcellás mezőgazdasági területek, mezőgazdasági termelést szolgáló építmények elhelyezését megengedő korábbi „zártkerti” területek)

Beépítési mód	Szabadon álló
A legkisebb beépíthető telek területe (m <sup>2</sup> )	3000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség(%)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	3,0

- a) Az övezetben kizárólag a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el.

<sup>64</sup> Módosította a 23/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 9. §-a. Hatályos: 2015. december 1. napjától.

<sup>65</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 11. § 21. pontja. Hatályos: 2020. november 2. napjától.



- b) A 3.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, illetve az elbontás után a korábbi beépítési mértéket meg nem haladóan újjáépíthető, de további növelése (alapterület-bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem engedélyezhető.
- c) <sup>66</sup>
- d) Az övezet telkeinek úttal határos legalább 15 m szélességű része nem építhető be. Amennyiben a közlekedési előírások ennél nagyobb távolság betartását írják elő, úgy a nagyobb érték betartása a kötelező. Ha az övezet telkén épület létesül, akkor a telek úttal határos részén védőfasort kell telepíteni.
- e) Az övezeten belül, a telken valamennyi melléképítmény elhelyezhető.
- f) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények engedélyezéséhez az Önkormányzat állattartási rendeletében meghatározott mérték felett, az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez a környezetvédelmi, a közegészségügyi és a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.

### Különleges beépítésre nem szánt övezetek

## KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÖVEZETEINEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

### 29. §

- (1) A különleges beépítésre nem szánt területek övezeteibe a homokbánya (Kkb) valamint a sport-rekreációs (Kk-sr) terület tartozik.
- (2) Az övezet területén az előkert nagysága minimum 5 méter.

## KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

### 30. §

- (1) A Kkb jelű övezet

Beépítési mód	Szabadon álló
A legkisebb beépíthető telek területe (m <sup>2</sup> )	Kialakult (K)
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	2
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	5,0

- a) Az övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel, a kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl. E telek nem osztható meg.
- b) A bánya területére - a természeti értékek figyelembe vételével - rekultivációs tervet kell készíteni, és a területet ennek megfelelően kell rekultiválni.
- c) Az övezetben nyersanyaglelőhelyek (bányák) telkei, építményei és az azt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhetők el.
- d) Az övezetben - a melléképítmények közül - az alábbiak helyezhetők el:
  - da) közmű becsatlakozási műtárgy,
  - db) közműpótló műtárgy,
  - dc) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
  - dd) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

<sup>66</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 11. § 22. pontja. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

de) kerti építmény,

df) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

Az övezetben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

(2) A Kksr jelű építési övezet:

Beépítési mód	Szabadon álló
A legkisebb beépíthető telek területe (m <sup>2</sup> )	Kialakult (K)
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	2
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	5,0

- a) Az övezetben a rekreációs funkción kívül, nagy kiterjedésű sportolási célú területek, valamint az azokat kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.
- b) Az övezetben - az alábbiak kivételével - bármely melléképítmény elhelyezhető:
  - ba) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - bb) állatkifutó,
  - bc) trágyatároló, komposztáló, valamint
  - bd) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- c) Az övezetben új zöldfelület kialakítása esetén kertépítészeti kiviteli tervet kell készíteni.

(3) <sup>67</sup>A Kbta-1 jelű övezet előírásai:

- |  |               |
|--|---------------|
| a.) Beépítési mód  | Szabadon álló |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )                 | 3000          |
| c.) A kialakítható telek legkisebb szélessége (m)                            | 45            |
| d.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 5             |
| e.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): | 5             |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                 | 5,0           |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)              | 30            |
- h.) Az övezetben elhelyezhető épület a növénytermesztési, állattartási, rendeltetésen kívül
- ha) tanyagazdasági kiszolgáló
  - hb) kereskedelmi
  - hc) vendéglátó
  - hd) turisztikai
  - he) lakó
- rendeltetést is tartalmazhat.
- i.) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- közmű becsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy;
  - hulladéktartály-tároló
  - <sup>68</sup>
  - kerti építmény,
  - állatkifutó,
  - trágyatároló, komposztáló,
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék-és gáztároló

<sup>67</sup> Kiegészítette a 23/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 10. §-a. Hatályos: 2015. december 1. napjától.

<sup>68</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 11. § 23. pontja. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

- építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászló tartó oszlop
- j.) Az övezet telkén több épület, építmény is elhelyezhető.

(4) <sup>69</sup>A Kbta-2 jelű övezet előírásai:

- |  |               |
|--|---------------|
| a.) Beépítési mód  | Szabadon álló |
| b.) A A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )               | 1500          |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 5             |
| d.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): | 5             |
| e.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                 | 6,0           |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)              | 20            |
- g.) Az övezetben elhelyezhető épület a növénytermesztési, állattartási, állattenyésztési rendeltetésen kívül
- ga) tanyagazdasági kiszolgáló,
  - gb) kereskedelmi,
  - gc) vendéglátó,
  - gd) turisztikai,
  - ge) lakó
- rendeltetést is tartalmazhat.
- h.) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- közmű becsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy,
  - hulladéktartály-tároló,
  - <sup>70</sup>
  - kerti építmény,
  - állatkifutó,
  - trágyatároló, komposztáló,
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászló tartó oszlop.
- i.) Az övezet telkén több épület, építmény is elhelyezhető.

## Vízgazdálkodási övezet

### A V JELŰ ÖVEZET

#### 31. §

- (1) Az övezetbe a kisvízfolyások meder és part területei tartoznak. Az övezetben kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.
- (2) A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen kizárólag gyepterületként alakítható ki.
- (3) A vízgazdálkodási övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a rendelet KÖu jelű közlekedési övezetek előírásai vonatkoznak.
- (4) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.
- (5) Vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok és tavak folyamatos karbantartásáról, tisztításáról a kezelő, az üzemeltető köteles gondoskodni.
- (6) A vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízepítési munkálatok során természetkímélő

<sup>69</sup> Kiegészítette a 23/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 11. §-a. Hatályos: 2015. december 1. napjától

<sup>70</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 11. § 24. pontja. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

megoldásokat kell alkalmazni.

- (7) Az övezetbe tartozó vízfolyások, vizes élőhelyek, tavak természetes és természetközeli állapotú (part)szakaszai melletti - vízfolyások, vizes élőhelyek esetén, a parttól számított 50 méteren, tavak esetében a parttól számított 100 méteren belül új építmények elhelyezése - amennyiben arról külön jogszabály nem rendelkezik - tilos.
- (8) A vízfolyások, vizes élőhelyek, tavak, természetes és természetközeli állapotú (part)szakaszai melletti, a parttól számított 100 méteren belüli területeken a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok (növényvédő szer, hulladék) kijuttatása, elhelyezése tilos.

## IV. FEJEZET

### ÉRTÉKVÉDELME

#### MŰVI ÉRTÉKEK VÉDELME

##### 32. §

- (1) <sup>71</sup>Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetét a **Helyi Építési Szabályzatot e rendelettel módosított SZT-1/M** jelű szabályozási tervlapja jelöli.
- (2) Az országos védelem alatt álló építmények védelmét települési eszközökkel is segíteni kell.
- (3) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetén belüli telkek, építési telkek építési hatósági ügyeiben a vonatkozó más jogszabály szerint, az arra illetékes közigazgatási szervet be kell vonni.
- (4) <sup>72</sup>
- (5) <sup>73</sup>
- (6) <sup>74</sup>

#### HELYI VÉDELME ALATT ÁLLÓ ÉPÜLETEK, ILLETVE HELYI VÉDELME ALATT ÁLLÓ TERÜLETEKEN LÉVŐ ÉPÜLETEK HOMLOKZATAINAK VÉDELME

##### 33. §<sup>75</sup>

#### RÉGÉSZETI LELŐHELYEK VÉDELME

##### 34. §

- (1) A település közigazgatási területén lévő, az F-2 számú függelékben felsorolt régészeti lelőhelyek lehatárolását a szabályozási tervlapok tartalmazzák.
- (2) Régészeti lelőhelyek területét érintő munkák esetében a vonatkozó jogszabályok speciális előírásai kötelezően betartandók.
- (3) A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince-, mélygarázs-építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés), illetve

<sup>71</sup> Módosította a 17/2010. (X. 31.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2010. október 31. napjától.

<sup>72</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 11. § 25. pontja. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

<sup>73</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 11. § 25. pontja. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

<sup>74</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 11. § 25. pontja. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

<sup>75</sup> Hatályon kívül helyezte a 20/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 11. § 26. pontja. Hatályos: 2020. november 2. napjától.

- telekalakítás engedélyeztetési eljárása során a területileg illetékes szervet meg kell keresni.
- (4) Régészeti lelőhelyek területén való építkezés esetében, a földmunkák megkezdéséről, a munkálatok megkezdése előtt 8 nappal a területileg illetékes szervet értesíteni kell.
  - (5) A régészeti területeken a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell végezni, melynek módszere a terepbejárás és/vagy a próbaásatás. Ennek hiányában bármiféle földmunka kizárólag régészeti megfigyelés mellett végezhető.
  - (6) A település területén előkerülő régészeti emlékek leletmentésével, bemutatásával kapcsolatban a területileg illetékes szervvel kell egyeztetni. Amennyiben a régészeti lelőhelyen kívül eső területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a vonatkozó jogszabály szerint illetékes szervet haladéktalanul értesíteni kell.
  - (7) A területileg illetékes szerv régészeti lelőhelyeken, a nagy felületeket érintő beruházás előtt, valamint a nagyberuházás során hatástanulmány készítését írhatja elő.
  - (8) A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

## **TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME**

### **35. §**

- (1) Természeti 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.
- (2) Az országos jelentőségű védett természeti területek közé az országos jelentőségű védett természeti területnek minősülő lápos területek és nedves rétek tartoznak
- (3) Országos jelentőségű védett természeti területeken bármilyen tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése kizárólag a területileg illetékes, a természet védelméért felelős hatóság engedélyével végezhető. A területen bármely tevékenység kizárólag az országos védettségű területre vonatkozó előírások, valamint a védett terület kezelési és fenntartási terve alapján végezhető.
- (4) A nem védett természeti és természetközeli állapotú területek övezetei a következők:
  - a) Natura 2000 európai ökológiai hálózat területei,
  - b) Országos ökológiai hálózat területei.
- (5) Nem védett természeti és természetközeli állapotú területek övezeteibe eső területeken művelési ág megváltoztatásához a területileg illetékes, a természet védelméért felelős hatóság engedélye szükséges, míg egyéb tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése kizárólag a területileg illetékes, a természet védelméért felelős hatóság véleményének figyelembevételével engedélyezhető.
- (6) A helyi jelentőségű természetvédelmi területek területén bármilyen tevékenység, valamint épület, építmény, nyomvonalas létesítmény és berendezés elhelyezése kizárólag az Önkormányzat Képviselő-testülete által elfogadott és megalkotott önkormányzati rendelet rendelkezései szerint, a polgármester előzetes állásfoglalása, valamint a területileg illetékes, a természet védelméért felelős hatóság véleményének figyelembevételével végezhető.

## **V. FEJEZET**

### **KÖRNYEZETVÉDELMI SZABÁLYOK**

## **A KÖRNYEZET VÉDELME NEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

### **36. §**

- (1) Új területhasználat, beruházás esetén az engedélyezés feltétele a környezeti adottságok, továbbá a változással várható környezeti hatások vizsgálatának elvégzése és e vizsgálatok és értékelésük csatolása az engedély kérelemhez.
- (2) Új funkció létesítése esetén, ha az a létesítmény az érvényes jogszabályok szerint hatásvizsgálat köteles, akkor a hatásvizsgálatot el kell végezni, legkésőbb az építési engedély iránti kérelem beadásáig.

## **FÖLD-VÉDELEM**

### **37. §**

- (1) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó, a természetes technológia és talajvédelmi beavatkozások összehangolásán alapuló talajvédő gazdálkodást kell folytatni.
- (2) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:
  - a) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,
  - b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),
  - c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.

## **VÍZKÉSZLETEK MINŐSÉGVÉDELME**

### **38. §**

- (1) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető. Belterületeken a szennyvíz kizárólag közcsatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. A csatornázatlan ingatlant a szennyvízelvezető hálózat kiépítését követő legkésőbb egy éven belül rá kell kötni a szennyvízelvezető hálózatra. Külterületen, ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, - zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.
- (2) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) kizárólag megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.

## **LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM**

### **39. §**

Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyag kezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg a területileg illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által megállapított kibocsátási határértéket.

## **ZAJ ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM**

### **40. §**

- (1) Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást kizárólag olyan módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés a létesítményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértéket ne haladja meg.
- (2) A zajvédő sávon belül, a zajterhelés által érintett területeken az adott területfelhasználásra előírt zajterhelési határértékek betartását, az érintett közlekedési terület mentén passzív védelemmel kell biztosítani. Ennek módja zajvédő fal építése, és/vagy az épületek esetében megfelelő zajszigetelés alkalmazása a homlokzaton illetve a nyílászárók esetében. A lakoszobák legalább 30%-nak a zajforrással ellentétes oldalra kell nyílni.

## **HULLADÉKGAZDÁLKODÁS, HULLADÉKÁRTALMATLANÍTÁS, TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETVÉDELEM**

### **41. §**

- (1) Azokon a területeken, amelyek a szervezett gyűjtésbe nincsenek bevonva, a lakosságnak kell végezni a kommunális hulladékelszállítást.
- (2) A kommunális és építési-bontási inert hulladék elhelyezése kizárólag az Önkormányzat Képviselő-testülete által megalkotott, a hulladékgazdálkodásról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott regionális vagy kistérségi lerakó területén történhet.
- (3) Veszélyes hulladék a kommunális hulladéklerakó telep területére nem helyezhető el.
- (4) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, üzemi gyűjtőben történő biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek telephelyen kell gondoskodni. A telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos.
- (5) Állati hullák (tetemek) elhelyezése kizárólag az erre a célra kijelölt üzemben (állati hulladékgyűjtő hely, gyűjtő-átrakó telep, kezelő és feldolgozó üzem), vagy kedvtelésből tartott állatok kegyeleti temetőjében történhet. A tetemek elszállítását és megsemmisítését kizárólag az erre a célra szakosodott és engedéllyel rendelkező vállalkozás végezheti.
- (6) A települési szelektíven gyűjtött nem veszélyes hulladékok elhelyezése a közút menti 100 m és a vasút menti 80m-es védősáv belterületen nem kerül alkalmazásra. Az érintett közlekedési területek melletti új lakóterület kijelöléseknél, az egyedi építési engedélyezések során kell az építményeket úgy elhelyezni, hogy a jogszabályban előírt zajterhelési határértékek teljesüljenek.

## **VI. FEJEZET**

### **VEGYES ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

#### **KÖZTERÜLETEK**

### **42. §**


- (1) Közterület kialakítása érdekében, a HÉSZ-ben megadott paramétereknek megfelelően a közterület szabályozásokat végre kell hajtani és a földhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartáson át kell vezetetni. Közterület kialakítása történhet ütemezetten, több szakaszban is.
- (2) Ahol a szabályozási terv az ingatlanok feltárásához közút kialakítását teszi szükségessé, ott az építési munkák a gépjármű közlekedésére alkalmas burkolat kiépítése után kezdhetők meg.
- (3) A közterületek rendeltetésszerű és ettől eltérő használatáról, törvény és külön önkormányzati rendelet intézkedik.
- (4) A közterületeken az övezeti besorolásuknak megfelelő építmények helyezhetők el.

## ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK


### 43. §

- (1) Ez az önkormányzati rendelet és a hozzátartozó SZT-1/M és SZT-2/M jelű szabályozási tervlapok az önkormányzati rendelet kihirdetését követő 60. napon lép hatályba.
- (2) Az önkormányzati rendelet kihirdetéséről a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet rendelkezései figyelembevételével, a Polgármesteri Hivatal jegyzője gondoskodik.
- (3) Ezen önkormányzati rendelet hatályba lépése napján, hatályát veszíti Pilis Város Önkormányzata által megalkotott, Pilis Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2005. (IX.29.) sz. önkormányzati rendelete, valamint az azt módosító 10/2007. (IV.05.) sz. módosító önkormányzati rendelete, 28/2008. (XI.05.) sz. módosító önkormányzati rendelete, továbbá 11/2009. (III.23.) sz. módosító önkormányzati rendelete.

Kelt: Pilis, 2010. év május hó 28. napján.


  
Szabó Márton  
polgármester



  
dr. Csiki Gábor  
jegyző

Az önkormányzati rendelet kihirdetésére került:

Pilis, 2010. év június hó 02. napján.

  
dr. Csiki Gábor  
jegyző





**JELÉN ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MELLÉKLETÉT KÉPEZIK:**

**RAJZIMELLÉKLETEK:**

**1. számú melléklet:**<sup>76</sup> Szabályozási Terv (rajzi munkarészek)

---

<sup>76</sup> Módosította a 3/2024. (III. 1.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2024. március 2. napjától.

## F-1. FÜGGELÉK

A legfontosabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzéke

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

tudományos (latin) elnevezés	magyar elnevezés
lombos fák	
<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 rédlia</i>	-
<i>Sorbus semiincisa</i>	budai berkenye
<i>Sorbus torminalis</i>	barkóca berkenye
<i>Tilia cordata</i> (T. parviflora)	kislevelű hárs
<i>Tilia platyphyllos</i> (T. grandifolia)	nagylevelű hárs
<i>Tilia tomentosa</i> (T. argentea)	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
tűlevelű fajok (fenyők)	
<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
lombos cserjék	
<i>Alnus viridis</i>	havasi éger, zöld éger
<i>Amelanchier ovalis</i>	közönséges fanyarka
<i>Amygdalus nana</i> ( <i>Prunus tenella</i> )	törpe mandula
<i>Artemisia alba</i>	sziklai üröm
<i>Berberis vulgaris</i>	közönséges borbolya, sóskafa
<i>Calluna vulgaris</i> ( <i>Erica vulgaris</i> )	csarab
<i>Cerasus fruticosa</i> ( <i>Prunus fruticosa</i> )	csepleszmegegy
<i>Clematis vitalba</i>	erdei iszalag
<i>Colutea arborescens</i>	pukkanó dudafürt
<i>Cornus mas</i>	húsos som
<i>Cornus sanguinea</i>	veresgyűrű som
<i>Coronilla emerus</i>	-
<i>Corylus avellana</i>	közönséges mogyoró
<i>Cotinus coggygria</i>	cserszömörce
<i>Cotoneaster integerrimus</i> (C. vulgaris)	szirti madárbirs
<i>Cotoneaster nigrum</i> (C. melanocarpa)	fekete madárbirs
<i>Cotoneaster nebrodensis</i> (C. tomentosa, C. orientalis)	nagylevelű madárbirs, gyapjas madárbirs
<i>Crataegus laevigata</i> (C. oxyacantha)	kétfibés galagonya
<i>Crataegus monogyna</i>	egyfibés galagonya
<i>Crataegus nigra</i>	fekete galagonya
<i>Crataegus pentagyna</i>	ötfibés galagonya
<i>Cytisus austriacus</i>	buglyos zanót
<i>Cytisus hirsutus</i>	borzas zanót
<i>Cytisus nigricans</i>	fürtös zanót
<i>Cytisus decumbens</i> (C. procumbens)	-
<i>Cytisus supinus</i> (C. capitalus)	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>	bibircses kecskerágó

Frangula alnus (Rhamnus frangula)	kutyabenge
Genista tinctoria	festő rekettye
Hedera helix	közönséges borostyán
Helianthemum nummularium	napvirág
Hippophae rhamnoides	homoktövis
Laburnum anagyroides	közönséges sárgaakác, aranyeső
Ligustrum vulgare	közönséges fagyal
Lonicera caprifolium	jerikói lonc
Lonicera xylosteum	ükörke lonc, ükörke
Prunus spinosa	kökény
Rhamnus catharticus	varjútövis (benge)
Ribes alpinum	havasi ribiszke
Ribes uva-crispa	-
Rosa canina	gyepúrózsa
Salix caprea	kecskefűz
Salix cinerea	rekettyefűz, hamvas fűz
Salix eleagnos	ciglefűz, parti fűz
Salix fragilis	törékeny fűz csőrege fűz
Salix pentandra	babérfűz
Salix purpurea	csigolyafűz
Salix rosmarinifolia	serevényfűz
Salix triandra	mandulalevelű fűz
Salix viminalis	kosárkötő fűz
Sambucus nigra	fekete bodza
Sambucus racemosa	fürtös bodza
Sarothamnus scoparius (Cytisus scoparius)	seprőzanót
Spiraea media	szirti gyöngyvessző
Spiraea salicifolia	fűzlevelű gyöngyvessző
Staphylea pinnata	mogyorós hólyagfa
Viburnum lantana	ostorménfa
Viburnum opulus	kányabangita
Vitis sylvestris	ligeti szőlő

## F-2. FÜGGELÉK

### A KÖH által nyilvántartott azonosított régészeti lelőhelyek listája:

Nr	Lelőhely neve	Helyrajzi száma
1.	Pilis–Bicskei köz	224,225,226,227,228/12,230,231,5565, 5566,5344/1,5345,5346,5351
2.	Pilis–Milleniumi park	0206/82, 6/2
3.	Pilis–Tölgyfa u. 4.	2294/21-23,55-57
4.	Pilis–Vadászház homokbánya melletti	055/11
5.	Pilis–Horgásztó	0206/79,80
6.	Pilis–Szennyvíztelep	0201/5, 0201/6
7.	Pilis–Papföldek	094 (094/7,8,9,12,13,14,15), 095
8.	Pilis–Horgásztótól keletre	0204/19, 0204/21, 0204/22, 0204/49, 0204/50
9.	Pilis–Paptanya-Papföld	094 (094/6, 094/7, 094/8)
10	Pilis–18. lelőhely	0264/22-25, 0263/2, 0262/22-24
.		
11	Pilis–19. lelőhely	046/9
.		
12	Pilis–20. lelőhely	0233/3, 0239/1,2
.		
13	Pilis–21. lelőhely	0239/2, 0240, 0241/15-28
.		
14	Pilis–22. lelőhely	019/74
.		
15	Pilis–23. lelőhely	094 (094/4,5)
.		

### **F-3 FÜGGELÉK: A NATURA2000 HÁLÓZAT ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLETEK:**

A Natura 2000 európai ökológiai hálózat által érintett területek felsorolását az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 45/2006. (XII. 8.) KvVM rendelet tartalmazza.

A Natura 2000 európai ökológiai hálózatnak, a településre eső részterületei közé tartozik, a HUDI20021 jelű Gerje-mente - kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület.

Az érintett földrészek: 0201/4a, 0201/4b, 0201/5, 0201/6, 0202, 0203, 0205, 0206/4, 0206/5, 0206/6, 0206/7, 0206/8, 0206/9, 0206/10, 0206/11, 0206/12, 0206/13, 0206/14, 0206/15, 0206/16, 0206/17, 0206/18, 0206/19, 0206/20, 0206/21, 0206/22, 0206/23, 0206/24, 0206/25, 0206/26a, 0206/26b, 0206/27a, 0206/27b, 0206/28a, 0206/28b, 0206/56a, 0206/56b, 0206/57a, 0206/57b, 0206/58a, 0206/58b, 0206/59a, 0206/59b, 0206/60a, 0206/60b, 0206/62a, 0206/62b, 0206/62c, 0206/64a, 0206/64b, 0206/65, 0206/66a, 0206/66b, 0206/67a, 0206/67b, 0206/68, 0206/69a, 0206/69b, 0206/70, 0206/71, 0206/72a, 0206/72b, 0206/72c, 0206/73a, 0206/73b, 0206/74a, 0206/74b, 0206/75a, 0206/75b, 0206/76a, 0206/76b, 0206/77, 0206/78, 0208, 0209.

#### **F-4 FÜGGELÉK: ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLETEK**

Pilisen egy országos jelentőségű természetvédelmi terület található, mely a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. értelmében ex-lege védett területnek minősül.

A törvény értelmében országos védettségűnek minősülő lápos területek a Gerje mentén találhatóak.

Az érintett földrészek: 0206/2; 0206/4; 0206/5; 0206/6; 0206/7; 0206/8; 0206/9; 0206/10; 0206/11; 0206/12; 0206/13; 0206/14; 0206/15; 0206/16; 0206/17; 0206/18; 0206/19; 0206/20; 0206/21; 0206/22; 0206/23; 0206/24; 0206/25; 0206/26a; 0206/26b; 0206/27a; 0206/27b; 0206/28a; 0206/28a; 0206/29; 0206/30; 0206/31; 0206/32; 0206/33; 0206/34; 0206/36; 0206/37; 206/51a; 206/51b; 0206/52; 0206/53a; 0206/53b; 0206/54; 0206/55; 0206/56a; 0206/56b; 0206/57a; 0206/57b; 0206/58; 0206/58b; 0206/59a; 0206/59b; 0206/60a; 0206/60b; 0206/62a; 0206/62b; 0206/63; 0206/64a; 0206/64b; 0206/65; 0206/66a; 0206/66b; 0206/67a; 0206/67b; 0206/68; 0206/69a; 0206/69b; 0206/70; 0206/71; 0206/72a; 0206/72b; 0206/72c; 0206/73a; 0206/73b; 0206/74a; 0206/74b; 0206/75a; 0206/75b; 0206/76a; 0206/76b; 0206/77; 0206/78; 0206/79a; 0206/79b; 0206/80; 0206/81 hrsz.

Az ökológiai hálózat lehatárolása a tervmódosítással pontosításra került, melyet a jóváhagyott TSZT és SZT tervlapok tartalmaznak.

## **F-5 FÜGGELÉK: EX -LEGE VÉDETT LÁP TERÜLETEK:**

A lehatárolás, illetve a hrsz-os adat 2004. évben került összeállításra tájékoztató jelleggel.

A ex lege védett lápok területi kiterjedésének megállapítása a Tvt. szerint a Környezetvédelmi, természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség feladata.

Az érintett földrészletek: 0206/2, 0206/4, 0206/5, 0206/6, 0206/7, 0206/8, 0206/9, 0206/10, 0206/11, 0206/12, 0206/13, 0206/14, 0206/15, 0206/16, 0206/17, 0206/18, 0206/19, 0206/20, 0206/21, 0206/22, 0206/23, 0206/24, 0206/64 a, 0206/64 b, 0206/65, 0206/66 a, 0206/66 b, 0206/67 a, 0206/67 b, 0206/68, 0206/69 a, 0206/69 b, 0206/70, 0206/71, 0206/72 a, 0206/72 b, 0206/72 c, 0206/73 a, 0206/73 b, 0206/74 a, 0206/74 b, 0206/75 a, 0206/75 b, 0206/76 a, 0206/76 b, 0206/77, 0206/78, 0206/79 b hrsz.



**F-6 FÜGGELÉK:** Településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények:

**1.) Telekalakítási tilalom, Telekrendezési Terv készítése kötelező:**

Ingatlan hrsz.:	Természetbeni fekvés:
--	--

**2.) Építési tilalom:**

Ingatlan hrsz.:	Természetbeni fekvés:
--	--

**3.) Változtatási tilalom:**

Ingatlan hrsz.:	Természetbeni fekvés:
--	--

**4.) Elővásárlási jog:**

Ingatlan hrsz.:	Természetbeni fekvés:
2841/1 hrsz.	Rákóczi út
323 hrsz.	Kávai út
324 hrsz.	Kávai út

**4.) Kisajátítandó ingatlanok:**

Ingatlan hrsz.:	Kisajátítás indoka:	Természetbeni fekvés
2841/1 hrsz.	Óvodai nevelést szolgáló intézményi terület/építmény bővítés (a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 2. § d/pont)	Rákóczi út
323 hrsz.	Óvodai nevelést szolgáló intézményi terület/építmény bővítés (a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 2. § d/pont)	Kávai út
324 hrsz.	Óvodai nevelést szolgáló intézményi terület/építmény bővítés (a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 2. § d/pont)	Kávai út

## 5.) Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés:

Ingtalan hrsz.	Lejegyzés célja (építés, szabályozás)	Természetbeni fekvés
016/33 hrsz.	Helyi kiszolgáló út létesítése	Település É-nyi irányában, Nagy Sándor u. korrigált szabályozási vonala, meghosszabbítása
016/35 hrsz.	Helyi kiszolgáló út létesítése	Település É-nyi irányában, Nagy Sándor u. korrigált szabályozási vonala, meghosszabbítása
016/37 hrsz.	Helyi kiszolgáló út létesítése	Település É-nyi irányában, Nagy Sándor u. korrigált szabályozási vonala, meghosszabbítása
016/41 hrsz.	Helyi kiszolgáló út létesítése	Település É-nyi irányában, Nagy Sándor u. korrigált szabályozási vonala, meghosszabbítása
016/43 hrsz.	Helyi kiszolgáló út létesítése	Település É-nyi irányában, Nagy Sándor u. korrigált szabályozási vonala, meghosszabbítása
016/45 hrsz.	Helyi kiszolgáló út létesítése	Település É-nyi irányában, Nagy Sándor u. korrigált szabályozási vonala, meghosszabbítása
016/47 hrsz.	Helyi kiszolgáló út létesítése	Település É-nyi irányában, Nagy Sándor u. korrigált szabályozási vonala, meghosszabbítása
016/49 hrsz.	Helyi kiszolgáló út létesítése	Település É-nyi irányában, Nagy Sándor u. korrigált szabályozási vonala, meghosszabbítása
016/51 hrsz.	Helyi kiszolgáló út létesítése	Település É-nyi irányában, Nagy Sándor u. korrigált szabályozási vonala, meghosszabbítása
016/53 hrsz.	Helyi kiszolgáló út létesítése	Település É-nyi irányában, Nagy Sándor u. korrigált szabályozási vonala, meghosszabbítása
016/55 hrsz.	Helyi kiszolgáló út létesítése	Település É-nyi irányában, Nagy Sándor u. korrigált szabályozási vonala, meghosszabbítása

016/57 hrsz.	Helyi kiszolgáló út létesítése	út	Település É-nyi irányában, Nagy Sándor u. korrigált szabályozási vonala, meghosszabbítása
016/59 hrsz.	Helyi kiszolgáló út létesítése	út	Település É-nyi irányában, Nagy Sándor u. korrigált szabályozási vonala, meghosszabbítása
016/61 hrsz.	Helyi kiszolgáló út létesítése	út	Település É-nyi irányában, Nagy Sándor u. korrigált szabályozási vonala, meghosszabbítása
016/63 hrsz.	Helyi kiszolgáló út létesítése	út	Település É-nyi irányában, Nagy Sándor u. korrigált szabályozási vonala, meghosszabbítása
016/65 hrsz.	Helyi kiszolgáló út létesítése	út	Település É-nyi irányában, Nagy Sándor u. korrigált szabályozási vonala, meghosszabbítása

A helyi kiszolgáló út lejegyzése biztosításának formája: adásvételi szerződés, adásvétel létrejötte hiányában részleges kisajátítás.

#### 6.) Beépítési kötelezettség:

Ingatlan hrsz.:	Indok:	Természetbeni fekvés:
--	--	--

#### 7.) Helyrehozatali kötelezettség:

Ingatlan hrsz.:	Természetbeni fekvés:	Helyrehozatali kötelezettség határideje (év):
--	--	--

#### 8.) Beültetési kötelezettség

**A vízbázis hidrogeológiai védőidom területén belül:**

Ingatlan	Beültetési kötelezettség határideje (év)

Kelt: Pilis, 2010. év május hó 28. napján.

Szabó Márton  
polgármester

dr. Csiki Gábor  
jegyző