POMÁZ VÁROS

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

egységes szerkezetben

Hatályos 2020. augusztus 29-től

Pomáz Város Önkormányzata Képviselő-testületének
14/2018. (VI. 25.) önkormányzati rendelete
a város helyi építési szabályzatáról

(egységes szerkezetben a 21/2020 (VIII. 28.) önkormányzati rendelettel)

Pomáz Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Étv.) 9/B.§ (2) b) pontjában, 13.§ (1) bekezdésében és 62.§ (6) 6. pontjában, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazások alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28.§ (1)-(2) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró lakosság, érdekképviseleti, civil és gazdálkodó szervezetek, egyházak, területi és települési önkormányzatok, államigazgatási szervek véleményének kikérésével, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1.pontjában, valamint az Étv. 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőt rendeli el:

I. Fejezet
Általános előírások

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1.§

(1) E rendelet (továbbiakban: HÉSZ) hatálya Pomáz Város közigazgatási területére terjed ki.

(2) A HÉSZ hatálya alá tartozó területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni, valamint ezekre az építési munkákra hatósági engedélyt adni, az általános érvényű országos jogszabályok és helyi vonatkozó egyéb előírások betartása mellett kizárólag a HÉSZ és mellékletei együttes alkalmazásával szabad.

(3) A HÉSZ mellékletei a HÉSZ szerves részét képezik, ezért azok módosítása csak a HÉSZ módosítására vonatkozó jogszabályoknak megfelelően lehetséges. A függelékek nem képezik a HÉSZ részét, ezért azok tartalma a HÉSZ-től függetlenül változtatható.

(4) A HÉSZ mellékletei:

a) 1. számú melléklet: Szabályozási terv (továbbiakban: SZT; összesen 3 szelvény; szelvényszámok: SZT/a, SZT/b, SZT/c).

[1]aa) 1. fedvényterv: Mester utca (ICO) menti 056/34-056/47 hrsz.-ú terület SZT/a-m1 jelű tervlap M = 1:2.000

b) 2. számú melléklet: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok

(5) A HÉSZ függelékei:

a) 1. számú függelék: Mintakeresztszelvények
b) 2. számú függelék: A HÉSZ-hez kapcsolódó egyéb hatályos önkormányzati rendeletek listája
c) 3. számú függelék: Régészeti lelőhelyek listája
d) 4. számú függelék: Országos művi értékvédelem alatt álló építmények listája
e) 5. számú függelék: Az SZT-n ábrázolt egyes rajzi elemek lehatárolásának értelmezési segédlete
f) 6. számú függelék: Az SZT-n ábrázolt honvédelmi területek környezetében figyelembe veendő védőtávolságok

2. Fogalommeghatározások

2.§

(1) A HÉSZ alkalmazásában:

a) Agroturizmus: A mezőgazdasági területhez vagy mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó falusi turizmus, ami szálláshely-szolgáltatáshoz nem kötődő. A helyi, vagy saját népművészeti, néprajzi, kézműves, építészeti és kulturális értékek, örökségek, termékek bemutatása. A falusi élethez, környezethez és munkakultúrához kapcsolódó hagyományok, tevékenységek bemutatása. A falusias, tanyasias vagy vidéki környezetben a házi élelmiszerekhez és gasztronómiai hagyományokhoz kapcsolódó tevékenységek bemutatása, és az elkészített élelmiszerek felkínálása helyben fogyasztásra, valamint értékesítésre

[1] Beiktatta: 21/2020 (VIII. 28.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése, hatályos 2020. VIII. 29-től

turisztikai és vendéglátói céllal a gazdaság területén. A helyi gazdálkodási módok, termelési szokások bemutatása.

b) Alcsevica: A 690, 301, 295, 277, 273/18, 088/11, 298/29, 298/35, 3658 hrsz-ek által határolt terület.

c) Fekvő telek: Olyan téglalap jellegű telek, melynek legkisebb telekmélysége nem éri el az övezetre meghatározott legkisebb értéket, és melynek egyúttal a legkisebb telekszélessége meghaladja a legkisebb telekmélységét.

d) Telek legkisebb mélysége: Általános esetben a teleknek a feltárást biztosító közúttal, vagy magánúttal közös (utcafronti) telekhatára és a hátsó telekhatár közti legkisebb merőleges távolság, saroktelek esetén a két utcafronti hossz közül a nagyobb érték.

e) Telek legkisebb szélessége: Általános esetben a telek oldalsó telekhatárai közötti legkisebb merőleges távolság, saroktelek esetén a két utcafronti hossz közül a kisebb érték.

f) Mély fekvésű területek: Azok a lefolyás nélküli területek, amelyekről a felszíni víz természetes módon vagy ember által átalakított terepviszonyok következtében nem juthat el a befogadóba.

g) Mobilház: Jármű kategóriába nem sorolható, közúton való közlekedésre nem alkalmas, de kialakításánál, súlyánál fogva elmozdítható, szállítható olyan meghatározott rendeltetés céljára telepített építmény, mely annak rendeltetésszerű használata során egy helyben áll, így helyhez kötött közműcsatlakozásokkal rendelkezik, rendeltetését helyhez kötötten tölti be.

h) Főépület: Az övezeti előírások megtartásával épített, a területfelhasználási egység jellegének megfelelő, a HÉSZ-ben meghatározott épület.

i) Szolgálati lakás: Az olyan lakás, mely alapvetően gazdasági célra hasznosított telken, az ott működő gazdasági szervezet tulajdonosának tulajdonában van, feladata elsősorban az ott lakók közelsége révén a gazdasági szervezet minél hatékonyabb működésének biztosítása.

j) Szintterületi mutató: Az adott telken lévő összes építményszint bruttó alapterületének és a telek sík vetületi területének hányadosa.

k) Terepszint alatti beépítettség mértéke: Az adott telken lévő terepszint alatti épületrész(ek) által műszakilag igénybevett terület szintenként számolt bruttó szintterületeinek összege és a telek sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya.

l) Melléképület: A telek és a telken álló főépület (főépületek) rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület. Ezzel összefüggésben melléképületnek minősül különösen a különféle funkciójú tárolóépület, műterem, kézműipari, vagy egyéb műhely, mosókonyha, nyári konyha, szauna, télikert, kazánház, valamint portaépület.

m) Védőzöld: A káros környezeti hatások mérséklését szolgáló, védelmi célú zöldfelület.

n) Támfalgarázs: Támfalban létesített, közvetlenül a közterületről terepszinten megközelíthető, vagy a telekhatártól mért legfeljebb 6,0 m-en belül lévő, földborítású, vagy tetőterasz kialakítású terepszint alatti személygépjármű-tároló (a lejtős terep hegyfelőli oldalában létesített - a bevágást megtámasztó - támfalban kialakított építmény). A létesítmény csak akkor minősül támfallétesítménynek, ha végleges kialakításában legfeljebb 1 m-re emelkedik ki a terepszintből.

o) Telek be nem építhető része: a szabályozási terven lehatárolt telekrész, melyen az előkertre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni

(2) Az állattartás és építményeihez kapcsolódó egyéb alkalmazott fogalmak:

a) Haszonállat: A mezőgazdasági haszonállatok, valamint a kedvtelésből tartott állatok közé sorolt minden olyan faj, amelyet haszonszerzés céljából tartanak.

b) Mezőgazdasági haszonállat: A nagytestű, közepes testű és kistestű állatok közé sorolt minden olyan faj, amelyet haszonszerzés céljából tartanak.

c) Nagytestű állatok: Ló, póniló, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly, strucc, emu, láma és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok.

d) Közepes testű állat: Juh, kecske, sertés, alpaka (vikunya) és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok.

e) Kistestű állat: Házinyúl, baromfi, szőrméjükért tenyésztett fajok, emberi fogyasztásra szánt haszongalamb és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok.

f) Kedvtelésből tartott állat: a rendszertani besorolásától függetlenül minden olyan állat, amelyet nem kizárólag tudományos kutatás, állati eredetű termék előállítása, igavonás, teherhordás, természetvédelem, géntartalék- védelem és - eb és macska kivételével - közcélú bemutatás céljából tartanak, tenyésztenek, forgalmaznak, továbbá az az állat, amelyet más kedvtelésből tartott állat táplálása céljából tartanak és szaporítanak, valamint a nem gazdasági céllal tartott haszonállat, és a vadászatra használt állat.

g) Állattartó telep: Egy háztartás igényét meghaladó állattartásra szolgáló létesítmény.

h) Trágya: Minden olyan nitrogénvegyületet tartalmazó anyag, amely a termesztett növények tápanyagellátását szolgálja, szolgálhatja.

i) Trágyakazal: Trágyatelepen vagy tábla szélén friss trágyából épített trágyatároló.

j) Trágyaszarvas: A trágyázandó terület szélein létesített olyan ideiglenes trágyakazal, trágyatároló, amelyben. a trágya maximum 2 hónapig tárolható és amelyet minden évben más helyszínen kell kialakítani.
k) Trágyatelep: a trágya tárolására és kezelésére szolgáló, szigetelt alapú, csurgalékvíz összegyűjtésére szolgáló gyűjtőcsatornákkal és aknával ellátott terület.

II. Fejezet
Általános övezeti előírások

3. Közterület alakításra vonatkozó előírások

3.§

(1) Közterület csak a szabályozási terv szerint alakítható (szabályozható) ki, vagy szüntethető meg.
(2) A jogszabályokban előírt legkisebb szabályozási szélességet el nem érő közutak esetén mintakeresztszelvény segítségével kell megállapítani a szükséges közművek fektetési helyét, egymástól való távolságát és az út keresztmetszeti kialakítását (pl. útfelületek, járdák, zöldsávok).
(3) Új közúti közlekedési célú közterület kialakítása és kiépítése során az adott közterületen elhelyezendő összes szükséges közműveken és közlekedési felületeken túlmenően -, amennyiben annak egyéb műszaki akadálya nincs - a 14,0 m-t el nem elérő szabályozási szélességű közterületeken legalább egyoldali, a 14,0 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélességű közterületeken kétoldali, fasort kell telepíteni.

4. A föld védelmének általános előírásai

4.§

(1) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:
a) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,
b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),
c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.
(2) A pincék, pincerendszerek feltöltésére (visszatöltésre) szennyezett anyag, talaj nem használható.
(3) Új beépítésre szánt területek kialakításánál az úthálózat kialakításánál, vagy módosításánál úgy kell eljárni, hogy az ne segítse elő az eróziós kártételek, valamint a szélsőséges vízháztartási helyzet kialakulását.

5. A vizek védelmének általános előírásai

5.§

(1) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem lehetséges. Beépítésre szánt területeken a szennyvíz csak közcsatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető, kivéve, ha az övezeti szabályok ettől eltérően rendelkeznek. Beépítésre nem szánt területen, ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvízkezelő berendezés létesíthető. Egyedi szennyvíztározóból a folyékony kommunális hulladék el nem szikkasztható, csak szippantott szennyvíz kezelővel rendelkező szennyvíztisztító telepen helyezhető el.
(2) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.
(3) Felszíni víztől, vagy ivóvíznyerőhelytől számított 100m-en belül állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető
(4) Az országos területrendezési tervről szóló törvény (továbbiakban: OTrT)) szerinti országos vízminőség-védelmi terület övezetével érintett területen belül:
a) 15,0 m-nél nagyobb talpmélységű ásott kút, különálló árnyékszék, állattartó-telep, gombakomposztáló telep nem létesíthető.
b) nem burkolt felületen hulladék, potenciálisan szennyezőanyag ideiglenesen sem helyezhető el.
c) a 250 m^2-nél nagyobb felületű parkolási célú burkolt felületekről a csapadékvíz elvezetése csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül történhet.

6. Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai

6.§

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

(2) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, üzemi gyűjtőben történő biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni. A telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos.

7. Vízkár elleni védelem szabályai

7.§

(1) Azokon a területeken, amelyek az országos nyilvántartások szerint ugyan nem tartoznak a vízvédelmi szempontból veszélyeztetett területek közé, de valamely terepadottságuk következtében (pl patakok, vízfolyások közeli elhelyezkedésük, vagy mély fekvésük miatt) mégis elöntésveszélyesek, csak az elöntésveszélyt figyelembe vevő műszaki megoldások alkalmazásával és bármiféle kártalanítási igény kizárásával szabad építési munkát végezni.

8. A közúti és vasúti közlekedési területek védősávjainak előírásai

8.§

(1) A meglévő közutak külterületi szakaszainak mentén a jogszabályokkal összhangban az alábbi védősávokat kell biztosítani a közút tengelyétől mérve:
   a) Az országos 11. sz. főút mentén 100-100 m.
   b) Az országos mellékutak mentén 50-50 m.
   A védősávot csak a vonatkozó jogszabályokban rögzített esetekben és módon lehet felhasználni.

(2) A még meg nem valósult, tervezett közutak SZT-n jelölt nyomvonalai mentén a tervezett új út tengelyétől mért 50-50 m-es sáv az érintett telkek be nem építhető részének minősül.

(3) A Szentendrei HÉV vonal mentén a jogszabályokkal összhangban a szélső vágány tengelyétől 50-50 m széles védősávot kell biztosítani. A védősávot csak a vonatkozó jogszabályokban rögzített esetekben és módon lehet felhasználni.

9. A közművek védősávjainak előírásai

9.§

(1) A védőtávolság igényeket és az arra vonatkozó előírásokat a közművekre vonatkozó ágazati szakági szabályozások rögzítik.

10. A temetők védőtávolságának előírásai

10.§

(1) A temető övezetén belül, a más beépítésre szánt területtel közös határtól számított 20 m-es területsávon belül hagyományos (koporsós és kriptás) temetés, hamvak szétszórása nem folytatható, csak urnás temetkezés lehetséges.

11. Telekalakítási jogintézmény előírásai

11.§

(1) Az SZT rögzíti a telekalakítási kötelezettséggel érintett egyes területek lehatárolását. Az SZT-n ábrázolt tömbönként kötelező telekalakításokat a beépíthetőség feltételeként az érintett telekcsoport – legalább telektömbönként történő – az előírásoknak megfelelő építési telkekké, telkekké történő újraosztásával végre kell hajtani.

12. Elővásárlás jogintézmény előírásai

12.§

(1) Településrendezési feladatok megvalósítása, és a lakóövezeti ingatlanok védelme érdekében Pomáz Város Önkormányzata elővásárlási jogot állapít meg az SZT-n jelölt és a 2. számú mellékletben is felsorolt ingatlanokra.

13. Útépítési és közművesítési hozzájárulás előírásai

13.§

(1) Az önkormányzat a településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézményként a külön rendeletében meghatározott területekre útépítési és közművesítési hozzájárulást állapít meg, mely rendeletben meghatározza a hozzájárulás mértékét és megfizetésének módját.

14. Közlekedési előírások

14.§

(1) A város területén az új közlekedési célú közterületeinek szabályozási szélességét az SZT rögzíti és az SZT szerint kell kialakítani.
(2) A nem az országos úthálózat részét képező külterületi utak, mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak mentén a tengelytől mért 8-8 méteren belül építmény nem helyezhető el.
(3) A közforgalom elől el nem zárt magánutak műszaki kialakításánál a közforgalmú utakra érvényes előírások szerint kell eljárni.
(4) A magánút mindenkori tulajdonosa a magánút rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja az adott út által feltárt telkek esetében, azaz a magánúttal feltárt telkeknél szolgalmi jog bejegyzésével folyamatosan biztosítandó a telkek megközelíthetősége.
(5) Az új magánutak telekszélessége, a gazdasági övezetbe tartozó telkeket kiszolgáló magánutak kivételével:
   a) 1-4 telek kiszolgálása esetén legalább 6,0 m;
   b) 4 teleknél több kiszolgálása esetén legalább 8,0 m.
(6) Gazdasági övezetbe tartozó telkeket kiszolgáló új magánút telekszélessége legalább 16,0 m.
(7) Az egyes övezetek tervezett létesítményeinek parkolási, rakodási igényét a jogszabályok előírásai szerint telken belül kell biztosítani. Ez a szabály nem érvényes a Vi-1, Vi-2 és Vi-3 jelű övezetekre, továbbá az országos úthálózat részét képező utakkal határos ingatlanokra, ahol az egyéb jogszabályok előírásait kell betartani.
(8) Az Alcsevica területén lakófunkció létesítése esetén lakásonként két parkolót kell kialakítani.

15. Általános közműellátási és elektronikus hírközlési előírások

15.§

(1) A meglévő és a tervezett közüzemű:
   a) vízellátás,
   b) vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz),
   c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),
   d) elektronikus hírközlés

   hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
(3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni
   a) településképi megjelenésre,
   b) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
   c) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre
(4) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:
   a) közforgalmú út esetén:
      aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
      ab) a meglevő közművek szükséges felújításáról,
      ac) a csapadékvizek elvezetéséről,
      ad) beépítésre szánt vagy azzal határos területen a közvilágítás megépítéséről
      ae) gondoskodni kell
   b) magán út esetén (közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott esetben)
      ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni,
      bb) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni,
      bc) beépítésre szánt vagy azzal határos területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni.
(5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
   a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,

b) a műszakilag indokoltan földben maradó szennyvíz- és csapadékvíz-csatorna betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglevő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.

(6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
b) a beépítésre szánt vagy azzal határos területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
ba) a 12,0 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
bb) a 12,0 m-es és a 12,0 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
bc) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcsatorna építésével kell megoldani.

(7) Amennyiben e rendelet másképp nem rendelkezik, épület építése, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges:
a) a belterület egészén (kivéve az Alcsevicán lévő lakóövezetek teljes területe), ha biztosítható:
aa) a villamosenergia ellátás,
ab) a vezetékes ivóvíz ellátás,
ac) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
ad) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;
b) a külterületen levő beépítésre szánt területen, ha biztosítható:
ba) a villamosenergia ellátás,
bb) a vezetékes ivóvíz ellátás,
bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;
c) az Alcsevicán lévő lakóövezetek teljes területén, ha biztosítható:
ca) a villamosenergia ellátás,
cb) a vezetékes ivóvíz ellátás,
cc) a közüzemi szennyvízelvezetés,
cd) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
ce) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;
d) a külterületeken lévő beépítésre nem szánt területeken, ha biztosítható:
da) a villamosenergia ellátás,
db) az emberi tartózkodásra szolgáló építmények elhelyezése esetén az egészséges ivóvízellátás,
dc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
dd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

16. Vízellátás

16.§

(1) Beépítésre szánt vagy azzal határos területen:
a) új vízhálózat csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,
b) fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően (kivéve, ahol már kiépült a vezetékes ivóvíz hálózat közcsatorna nélkül).

(2) Kertes mezőgazdasági területen új közüzemi vezetékes ivóvíz ellátás nem alakítható ki és fogyasztói csatlakozás nem létesíthető.

(3) Közterületen, új közüzemű vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál:
a) dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezetéket építeni nem szabad,
b) azbesztcement anyagú csővezetéket építeni nem szabad.

17. Szennyvízelvezetés

17.§

(1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.

(2) A település kiemelten érzékeny vízbázis védelmi területen való fekvése miatt, valamint a talaj, talajvíz védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

(3) Részleges közműellátásra javasolt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket

ha:

a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m^3-t és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:
   aa) a szennyvizeket egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, és az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni.
   ab) a keletkező szennyvizek tisztítására egyedi szennyvízkezelő berendezés is alkalmazható:
      - ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható,
      - a berendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m^3-t, és a közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül:
   ba) a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvízkezelő berendezés is alkalmazható:
      - ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll,
      - ha a berendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
   bb) ha berendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható építeni csak közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

(4) Házi szennyvízgyűjtő medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó, akadálytalan megközelíthetőségére a szennyvíz szippantást végző jármű számára a közhálózati útkapcsolat biztosított.

(5) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:
   a) a berendezés üzemelési engedélyében egyedileg megállapított és rögzített méret,
   b) előzetes megállapítás nélkül:
      ba) bűzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m
      bb) bűzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.

(6) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül:
   a) beépítésre szánt területen lakó-, üdülő-, vegyes, gazdasági épület nem létesíthető.

(7) 5 m^3-t meghaladó hasznos térfogatú kerti, valamint épületen belüli víz- és fürdőmedence csak akkor létesíthető, ha a medence közcsatornára való rákötése biztosított.

18. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

18.§

(1) Új vízfelületet (pl. dísztavat) létesíteni csak akkor lehet, ha a szükséges víz utánpótlás állandóan biztosítható.

(2) A felszíni vizek (vízfolyások, állóvizek, patakok, árkok) meder karbantartására a karbantartó sávot a középmeder-vízállástól kell kijelölni. A vizek középmeder-vízállásának meghatározásáig az ágazati előírásokban előírt mederkarbantartó sáv méretével megegyező sávot a felszíni víz földhivatali térképen rögzített telekhatárától mérve kell kijelölni és szabadon hagyni a karbantartás lehetőségére.

(3) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetést kell kiépíteni.

(4) A telkeken és a magánutakon keletkező csapadékvizek visszatartását elsősorban saját telken belül kell szakszerűen megoldani. A telken annak burkolásával vagy beépítésével keletkezett többlet csapadékvizeket telken belül kell visszatartani, és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba vezetni.

(5) A vízvisszatartás mértékét a befogadó kapacitásához kell igazítani. Amennyiben a befogadói kapacitás nem meghatározható, telken belül 50 m^2 burkolt felületenként 1 m^3 esővíztároló kialakítása szükséges.

(6) Bármilyen új építés, burkolt felület növelés csak akkor valósíthatók meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

19.§

(1) Építmények oly módon helyezhetők el, hogy a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozzák, a vízi-létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztessék, továbbá a víz minőségét ne károsítsák.

(2) Amennyiben szükséges a csapadékvíz telekről való kivezetése, akkor az csak a közterületen lévő csapadékvíz elvezető hálózatba vezethető az út, és az élővíz kezelőjének hozzájárulása és befogadói nyilatkozata alapján:
   a) vagy közvetlen csatlakozás kiépítésével,
   b) vagy, ha azt a topográfiai elhelyezkedés indokolja, a szomszédos telken átvezetéssel, az arra vonatkozó előírások betartásával.

(3) Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek továbbvezetését meg kell oldani.

(4) Az előkert nélkül épített épületek ereszcsatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai csapadékvíz elvezető hálózatba vezetni.

20.§

(1) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy
   a) a kocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
   b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével),
   c) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
   d) a vízszállítás akadálymentes legyen,
   e) nyílt árkos felszíni vízelvezetésű területen az árok telkenkénti 3,5 m-nél hosszabb szakaszon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetéssé alakítása csak a végbefogadóig ellenőrizve a víz zavarmentes továbbvezetésének a biztosításával lehet.

(2) A nyílt árok fenekét a szint- és medertartás, valamint a karbantarthatóság figyelembevételével kell kialakítani.

(3) A 0,5%-nál nagyobb esésű árkot teljes keresztmetszetében burkolni kell.

19. Villamosenergia ellátás

21.§

(1) Új átviteli hálózatot (400kV-os hálózatot) építeni
   a) belterület már beépített területén, beépítésre szánt területen csak föld alatti elhelyezéssel lehet.
   b) külterületen, beépítésre nem szánt területen a c) pont kivételével föld feletti elhelyezéssel is lehet.
   c) üzemtervezett erdőterületen föld feletti elhelyezéssel csak akkor lehet, ha az erdőirtást nem igényel.

(2) A klímaváltozás hatáskompenzálása és a területgazdálkodás, valamint az üzembiztos szolgáltatás érdekében beépítésre szánt vagy azzal határos területen új nagy-, közép-, kisfeszültségű, közvilágítási- villamosenergia elosztóhálózat építés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

(3) A klímaváltozás hatáskompenzálása és a területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt vagy azzal határos területen üzemelő föld feletti nagy-, közép-, kisfeszültségű, közvilágítási elosztóhálózat rekonstrukciója föld feletti kivitelezéssel is megoldható, ha az helyben oszlop cserét, vagy a meglevő oszlophoz képest legfeljebb 5 m-en belüli áthelyezést igényel. Egyéb esetben –a (4) bekezdés kivételével– a hálózatépítés már új építésnek minősül, amelyre az új építésre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

(4) Az Alcsevica területen átmenő 22 kV-os villamosenergia-vezeték közterületre áthelyezhető föld feletti kivitelezéssel, amennyiben az legkésőbb az Alcsevica terület kisfeszültségű elosztó hálózatának és közvilágítási elosztó hálózatának kiépítésével egyidejűleg megvalósul.

(5) Beépítésre nem szánt területen - erdőterület kivételével - egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia elosztó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
   d) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
   e) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az, nem igényel erdőirtást. Ha erdőirtás igénye merülne fel a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni.

(6) Új villamosenergia ingatlan-bekötést az egész településen már csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

20. Megújuló energiatermelő létesítmények

22.§

(1) A településen nem helyezhető el közcélú energiatermelést szolgáló szélerőmű (szélturbina, szélkerék, szélgenerátor).

(2) Hőszivattyú bármely övezetben és építési övezetben a következő feltételekkel létesíthető:
   a) építményben elhelyezve biztosítandó a működése,
   b) a zajvédelme úgy biztosított, hogy a működésből eredő zaj a saját telekhatárhoz érve nem haladja meg a 20 dB-t.

(3) Háztartási méretű napenergia hasznosító berendezés a tetősíkba telepíthető, attól magas tető esetén max 20°-ban, lapos tető esetén 45°-ban emelkedhet ki, ha egyéb jogszabály nem rendelkezik másként.

(4) Közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású energiatermelés csak olyan övezetben létesíthető, amelyben azt az övezeti előírása megengedi.

21. Földgázellátás

23.§

(1) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.
(2) Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el. A berendezés csak a telkek előkertjében, udvarán, az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető. Zártsorú beépítés esetén az ingatlan bejáratához illeszkedve, takartan helyezhető el.
(3) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

22. Vezetékes elektronikus hírközlés

24.§

(1) Területgazdálkodási okokból, valamint az üzembiztos szolgáltatás érdekében beépítésre szánt vagy azzal határos területen új elektronikus hírközlési hálózatok földalatti elhelyezéssel építhetők.
(2) A beépítésre szánt vagy azzal határos területen, ahol a villamosenergia elosztó hálózatok földalatti elhelyezéssel üzemelnek, új vezetékes hírközlési hálózatokat, meglevő rekonstrukcióját földalatti elhelyezéssel kell építeni.
(3) A beépítésre szánt vagy azzal határos területen, a településkép védelemre tervezett terület kivételével, ahol a meglevő villamosenergia hálózatok föld feletti vezetésűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat föld alatt, vagy a meglevő oszlopsorra, vagy közös tartóoszlopra kell elhelyezni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
(4) A településkép védelemre tervezett területen új hálózat építés és hálózati rekonstrukció csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.
(5) Beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózatokat területgazdálkodási okokból
   a) a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni,
   b) ha egyéb föld feletti hálózat nem halad, akkor telepíthető önálló oszlopsorra.

23. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

25.§

(1) Beépítésre szánt és azzal határos területen antennát önálló tartószerkezetre telepíteni (kivétel a kereskedelmi, szolgáltató, az ipari és az általános gazdasági területfelhasználási egységeket) nem lehet, az csak meglevő építményre, létesítményre telepíthető,
(2) Beépítésre nem szánt területen, az Má-e övezet kivételével, új vezeték nélküli szolgáltatás építménye csak építményre, létesítményre elhelyezéssel építhető.
(3) Má-e övezetben új vezeték nélküli szolgáltatás építménye önálló építményként is elhelyezhető, ha azt az átfogó területrendezési tervek megengedik.

24. Telekalakítás

26.§

(1) Új konkáv poligon geometriai formájú (pl. amőba alakú, vagy nyúlványos), vagy fekvő építési telek nem alakítható ki.
(2) Ha egy telket érintő közterület kialakítás, szabályozás következtében az adott telek területe úgy csökken le, hogy az övezetre meghatározott kialakítható legkisebb terület 80%-át eléri a telekalakítás lehetséges. Ebben az esetben a telek beépíthetőségére, és az építési hely meghatározására vonatkozó egyéb megkötéseket nem kell figyelembe venni.
(3) Önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott magánutat csak a HÉSZ közlekedési előírásai és az érintett övezetre vonatkozó különleges szabályok szerint lehet kialakítani. A magánút területe az építési övezetre, vagy övezetre meghatározott legkisebb telekterületnél kisebb is lehet.
(4) Lakó, vegyes, vagy üdülő övezetekbe sorolt újonnan kialakítandó építési telkek esetén az övezetben előírt legkisebb telekterület háromszorosát meghaladó nagyságú új építési telek nem alakítható ki.
(5) Az SZT-n telekalakítási kötelezettséggel jelölt tömböknél a tömbönkénti telekalakítások során olyan kiszolgáló utakat kell kialakítani, hogy a tömböt határoló közutak, magánutak összes szélessége az adott útszakasz teljes hosszán legalább 12,0 m legyen, kivéve ahol az SZT szabályozási vonallal ettől eltérő megoldást jelöl.

25. Építési munka előkészítése, tereprendezés

27.§

(1) A tereprendezéssel kialakuló új terepalakulatnak illeszkednie kell a környező telkek terepadottságaihoz. Az építési munkával érintett telken belül kialakított rendezett terepszint és a szomszédos telek csatlakozó terepszintje közötti legnagyobb eltérés legfeljebb 1,0 méter lehet. Kivétel ez alól:
   a) a pinceszintet megközelítő nem fedett lejárók környezete,
   b) a már kialakult és gazdaságosan ilyen módon nem rendezhető 1,0 m-t meghaladó szintkülönbséggel rendelkező terepállapotú telekrész,
   c) az utcai telekhatáron, vagy a telekhatártól mért 6,0 m-en belül elhelyezett támfalgarázs.

(2) Építési munkával együtt nem járó tereprendezés nem lehetséges.

(3) Az épületek melletti feltöltés, vagy bevágás magassága támfal alkalmazása nélkül, csak rézsűvel legfeljebb 1,0 m, támfallal legfeljebb 1,5 m lehet, kivéve a garázslehajtót, ahol a támfal legnagyobb magassága 3,0 m lehet. Építési munkához kötődő tereprendezés csak úgy végezhető, hogy azáltal a létesítendő új építmény (épület) utcafronti megjelenésével a környezetbe illeszkedjen. Az adott övezetre vonatkozó egyedi szabályok az e bekezdésben rögzített szabályoktól eltérően is rendelkezhetnek.

(4) Pince, garázs megközelítését szolgáló lejárónak teljes egészében saját telken kell lennie. A közterület ilyen célra részben sem használható fel.

26. Általános építési előírások, építmények kialakítása

28.§

(1) A település közigazgatási területén a már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (tetőtérbeépítés, átalakítás, állagmegóvás, felújítás lehetséges), figyelembe véve az illeszkedés szabályait. Új építési munka, valamint bővítés a HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.

(2) Meglevő épület vízszintes irányban csak az építési helyen belül bővíthető az övezetben megállapított beépítési paraméterek figyelembevételével.

(3) Az építési helyen teljes területével kívül álló épületek tovább nem bővíthetők (sem vízszintes, sem függőleges irányban.

(4) Ha egy telekre, építési telekre több övezet, építési övezet előírásai vonatkoznak, akkor építési munka csak akkor végezhető, ha az érintett telket a tulajdonos előbb az övezeti szabályoknak megfelelően az övezethatár mentén megosztja és ezzel telekrendezési szempontból az építéssel érintett telekrészen egyértelműen megítélhető helyzetet hoz létre, és ezzel a telek rendezetté válik.

(5) A HÉSZ alkalmazásában a beépítésre nem szánt területen az építési hely, az elő-, oldal es hátsó kert a beépítésre szánt területeken alkalmazott fogalmakkal megegyező. Beépítésre nem szánt övezet telkén épület csak HÉSZ-ben meghatározott beépítési mód, elő-, oldal- és hátsókert előírásai alkalmazásával helyezhető el.

(6) Az elő- oldal- és hátsókertek méretét az adott övezetre vonatkozó előírások tartalmazzák. Övezeti előírások hiányában az elő- oldal- és hátsókertek méretét a környezetben kialakult beépítéshez illeszkedve, továbbá az egyéb jogszabályok előírásait betartva esetileg kell meghatározni. Ha az adott telek környezetében nincs egyértelműen kialakult beépítés, vagy ha a beépített ingatlanok esetében az előkert méretek eltérőek, akkor az előkert mélysége legalább 6,0 m. Ha az egyéb feltételek fennállása esetén támfalgarázs létesíthető, akkor az előkert értéke legalább 0,0 m azzal a kikötéssel, hogy a 0,0 m és a támfalgarázs létesítésének hiányában kiadódó előkerti érték közötti területsávban az épületek közül csak a támfalgarázs, vagy támfalgarázs-rész helyezhető el. Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb szélessége az övezetre vonatkozó legnagyobb épületmagasság értéke, szabadon álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb szélessége az övezetre vonatkozó legnagyobb épületmagasság értékének a fele.

29.§

(1) Lakó, vegyes, vagy üdülő övezetekbe sorolt fekvő teleknél az előző bekezdésben rögzített előkerti méret csak akkor csökkenhető, ha az a környezetben kialakult állapot miatt lehetséges. Lakó, vegyes, vagy üdülő övezetekbe sorolt fekvő teleknél az előző bekezdésben rögzített, hátsókerti érték akkor csökkenthető, ha az épület tényleges hátsókerti homlokzatára kiadódó tényleges épületmagassági érték az övezeti előírások alapján lehetséges értéknél kisebb. Ebben az esetben a hátsókert méret az épület tényleges hátsókerti homlokzatára kiadódó tényleges épületmagassági értéke.

(2) Ténylegesen oldalhatáros beépítés alkalmazása esetén az oldalsó telekhatárhoz közelebbi oldalhomlokzatnak az adott telek környezetében kialakult megoldáshoz illeszkedve kell a telken elhelyezkednie. Ha a környezetben kialakult állapot alapján nincs egyértelműen meghatározható oldalhomlokzati helyzet, akkor az oldalsó telekhatárhoz közelebbi oldalhomlokzatnak az

oldalhatártól mért 1,0 m-es távolságra kell kerülnie. Ez a szabály nem vonatkozik az oldalhatáron álló beépítésűként meghatározott övezetekben az egyéb feltételek fennállása esetén megvalósítható szabadonálló beépítés alkalmazásának esetére.

(3) Oldalhatáron álló beépítési módú terület esetén amennyiben az SZT-n nem került rögzítésre az építési hely, akkor az utcában jellemzően kialakult beépítési oldalnak megfelelően kell az épületet telepíteni.

(4) Ténylegesen oldalhatáros beépítésű saroktelek esetén a beépítésnek elsősorban a környezetben kialakult rendszerhez kell igazodnia. Ha a saroktelek telekszélességi értéke az egyik irányban 20 m-nél keskenyebb, akkor az épületnek ezen oldalsó telekhatárhoz közelebbi oldalhomlokzata az oldalhatártól mért 0,0 m-es távolságra (azaz az utcai telekhatárra) is elhelyezhető.

(5) A 16 és 18 m közötti telekszélességű szabadonálló beépítésű saroktelek esetén a keskenyebbik oldal mentén lévő utcai telekhatártól mért 3,0 m-es csökkentett előkertet kell alkalmazni.

(6) Ahol az építési helyen belül a konkrét építésre igénybe venni kívánt területen a telek, építési telek hossz- vagy keresztirányú átlagos lejtése eléri a 15%-ot, a tárgyi övezetre megadott legnagyobb épületmagasság értéke legfeljebb 10%-kal megnövelhető. E megnövelt épületmagassági érték azonban nem érheti el kisvárosias lakóövezetek esetén a 12,5 m, kertvárosias lakóövezetek esetén a 7,5 m, hétvégi házas üdülőövezetek esetén a 6,0 m értéket.

30.§

(1) A közmű-becsatlakozási műtárgy, a hulladéktartály-tároló, és az - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény kivételével a melléképítményeket csak az építési helyen belül és a hátsókertben szabad elhelyezni.

(2) A lakó, a településközpont és az üdülő övezetekben:
   a) önálló gépjármű tároló építmény nem helyezhető el.
   b) a telken megvalósult főépítményben lévő rendeltetési egységenként 1 db, legfeljebb 10 m^2 alapterületű önálló tárolóépítmény helyezhető el, csak a közterületről nem látható módon az építési helyen, vagy a hátsókerten belül.

(3) Lakókocsi, üdülősátor; mobilház, konténer, és ezekből kialakított épület és építmény állandó jelleggel csak azokban az övezetekben helyezhető el, melyekben a HÉSZ azt kifejezetten lehetővé teszi. Egyéb területen ezen építmények kizárólag az építéssel összefüggő felvonulási építményként, ideiglenes jelleggel, legfeljebb az építési munkák időtartamára helyezhetőek el.

27. A zöldfelületek kialakításának és fenntartásának általános előírásai

31.§

(1) Az egyes telken belül kialakítandó védőzöld sáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. Telekhatár mentén kialakítandó védőzöld sáv esetén a sáv teljes hosszának 15%-ig megszakítható, pl. kapu, portaépület, gépkocsitároló, egyéb közmű építmény, reklámtábla elhelyezése céljából. A telepítéshez elsősorban a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók. A védőzöld sáv 3 szintű növényállománya a következők szerint alakítandó ki: fa (jellemzően 60% lombos, 40% örökzöld fa), magas cserje, alacsony cserje.

(2) Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket legkésőbb az épületek használatba vételéig ki kell alakítani.

(3) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott magánterületen lévő fasor fenntartását, a hiányzó elemek pótlását -a környezeti hatások figyelembe vételével- közműegyeztetett terv alapján kell elvégezni.

(4) Beépítésre nem szánt területen - kivéve a belterületi közlekedési és közműövezetek területét, valamint az erdőterületek övezetét, ha az erdészeti üzemterv mást ír elő - az új védelmi célú zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.

(5) Külterületen védőzöld sávokban, út menti fásításokban invazív fajok alkalmazása tilos.

(6) Lakóterület beépítésénél a tervezés előtt a 20 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fákról geodéziai felmérést kell készíteni.

(7) A lakó, vegyes, gazdasági és üdülő övezetekben, ha az övezeti előírás ettől eltérően nem rendelkezik, akkor az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján számított nagyság minden megkezdett 150 m^2-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.

28. Állattartó építmények

32.§

(1) Állattartó épületeket, építményeket és trágyatárolót a (2) bekezdésben meghatározott védőtávolságok megtartásával, és a telekre vonatkozó övezeti előírások figyelembe vételével

lehet létesíteni. A meglévő állattartást szolgáló építmény bővítésekor, átalakításakor is az előírt védőtávolságokat be kell tartani.

(2) Az állattartó építmények védőtávolság igényei:

		Kistestű állat ólja, kifutója, trágya, vagy trágyalé tárolója és kedvtelésből tartott állat ólja, kennelje, kifutója				Nagy- és közepes állat ólja, istállója, kifutója trágya, vagy trágyalé tárolója		
		1-10 állatig (m)	11-100 állatig (m)	101-500 állatig (m)	501-től több állat (m)	1-5 állatig (m)	6-10 állatig (m)	11-től több állat (m)
a)	Lakó, oktatási, nevelési, szociális, egészségügyi, kulturális, szállás jellegű, kereskedelmi, szolgáltató, igazgatási, iroda, sport vagy üdülő épülettől	8	10	15	20	15	20	30
b)	Kúttól, vagy ismert, védett rétegtől	10	10	15	20	15	15	50
c)	Vízvezetéktől	1	1	1	1	2	2	2
d)	Kerti csaptól	1	1	1	1	3	3	3

(3) Állattartó telepek trágyatároló és takarmánytároló műtárgyait a felszín alatti vizek minőségének védelmére vonatkozó, külön jogszabályokban foglalt előírásoknak megfelelően a város teljes területén, így az OTrT szerinti országos vízminőség-védelmi területen is az alábbi kiegészítő szabályok betartásával lehet elhelyezni:

a) Hígtrágya tároló kialakítására vonatkozó előírások: hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz tárolására kizárólag zárt, szivárgásmentes, szigetelt tartály, medence létesíthető. A tárolótartály, medence anyagának korrózióállónak kell lennie, aminek élettartama legalább 20 év. A tárolónak legalább 4 havi hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz befogadására elegendő méretűnek kell lennie.

b) Istállótrágya tároló kialakítására vonatkozó előírások: istállótrágya tárolása zárt szigetelt alapú, csurgalékvíz összegyűjtésére szolgáló gyűjtőcsatornákkal és aknával ellátott trágyatelepen létesíthető. A tárolókapacitásnak elegendőnek kell lennie legalább 8 havi istállótrágya tárolására.

c) Mélyalmos trágya - amennyiben nem ütközik más előírással - előzetes tárolás nélkül is kijuttatható, de abban az esetben, ha az előírások ezt nem teszik lehetővé, az istállótrágyával azonos módon kell tárolni és kezelni.

d) A karámföld tárolása az istállótrágyával azonos módon történhet. A karámok csurgalékvizének gyűjtését úgy kell megoldani, hogy az ne veszélyeztethesse a környezetet.

e) Ideiglenes trágyakazal, trágyaszarvas mezőgazdasági tábla szélén - legfeljebb 2 hónap időtartamra - olyan helyen alakítható ki elszivárgás elleni védelem nélkül, ahol
   ea) a talajvíz legmagasabb szintje 1,5 m alatt van,
   eb) felszíni víz nincs 100 m-en belül.
   Ideiglenes trágyakazal nem létesíthető vízjárta területen, alagcsövezett mezőgazdasági tábla szélén.

f) A silótakarmányok tárolására szolgáló silótereket szigetelt aljzattal kell készíteni. Az érlelés során keletkező silólevet a csurgalékvízhez hasonlóan szivárgásmentes, szigetelt aknában kell gyűjteni, felhasználása során ügyelni kell rá, hogy ne szennyezhesse a vizeket.

29. Általános katasztrófavédelmi előírások

33.§

(1) Vízhálózatot úgy kell kialakítani, hogy az a mértékadó tűzszakaszhoz szükséges vízmennyiséget minden körülmények között biztosítsa. A közüzemi hálózat kapacitását meghaladó mértékű tüzivíz igényeket tartalék oltóvíz tározó létesítésével kell biztosítani.

(2) A vízellátó hálózaton az egyéb jogszabályban meghatározottak szerint föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni. Tűzcsapokat úgy kell elhelyezni, hogy a vonatkozó egyéb országos jogszabályoknak megfelelően a tűzcsap és a védendő építmények között 100 m-nél nagyobb távolság nem lehet.

(3) Az úthálózatot úgy kell megtervezni, és megvalósítani, hogy az biztosítsa a tűzoltóság vonulását.

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

III. Fejezet
Részletes övezeti előírások

30. A lakóövezetek általános előírásai

34.§

(1) Az adott övezet előírásaiban meghatározott legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult építési telken is lehetséges az építés, ha az összes egyéb előírás betartható.

(2) A kisvárosias lakóövezetek sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak. A kisvárosias lakóövezetekben az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe véve általában elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:
   a) kereskedelmi, szolgáltató,
   b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
   c) kulturális, közösségi szórakoztató,
   d) szállás jellegű,
   e) igazgatási, iroda és
   f) sport

   rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A kertvárosias lakóövezetek laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 6,0 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak. A kertvárosias lakóövezetekben az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe véve általában elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:
   a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató.
   b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
   c) kulturális,
   d) szállás jellegű és
   e) sport

   rendeltetést is tartalmazhat.

(4) Ha az övezetre vonatkozó szabályok ettől eltérően nem rendelkeznek, a kertvárosias lakóövezetekben elhelyezhető épületek száma 900 m^2-nél kisebb területű telkek esetén egy, a legalább 900 m^2-es nagyságú telkek esetén kettő. Ha az övezetre vonatkozó szabályok ettől eltérően nem rendelkeznek, a kertvárosias lakóövezetekben létesíthető lakások száma telkenként legfeljebb kettő.

(5) A tetőtér megközelítésére szabad lépcső nem létesíthető.

(6) A lakóövezetekben az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; -épülettől különálló- építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény, komposztáló, valamint telkenként 1 db legfeljebb 20m^2 nettó alapterületű, kedvtelésből tartott állat elhelyezésére szolgáló állat ól, kennel és állatkifutó helyezhetők el.

(7) Az előkert értéke egyben azonos a kötelező utcafronti építési vonallal is. Az új utca felőli épületek utca felőli homlokzati hosszának legalább 50%-át a kötelező építési vonalra kell helyezni. Egy telken több épület elhelyezése esetén ezt a szabályt úgy kell alkalmazni, hogy az először megépült épület az utcafronti építési vonalon legyen. A további épületek pedig csak akkor létesíthetők az utcafronti építési vonaltól a teleken hátrébb elhelyezve, ha az utcai épület már megépült.

31. Az Lk-1 jelű kisvárosias lakóövezet

35.§

(1) Övezeti paraméterek:

a)	Beépítési mód	zártsorú
b)	A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	2.000
c)	A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	20,0
d)	A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	50,0
e)	Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	40
f)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
g)	Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	1,6
h)	Legnagyobb épületmagasság (m)	10,5
i)	Legkisebb épületmagasság (m)	6,0
j)	Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

k)	A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

32. Az Lk-2 jelű kisvárosias lakóövezet

36.§

(1) Övezeti paraméterek:

a)	Beépítési mód	szabadon álló
b)	A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	700
c)	A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18,0
d)	Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
e)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
f)	Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	1,6
g)	Legnagyobb épületmagasság (m)	10,5
h)	Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
i)	A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

33. Az Lk-3 jelű kisvárosias lakóövezet

37.§

(1) Övezeti paraméterek:

a)	Beépítési mód	szabadon álló
b)	A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	1.000
c)	A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18,0
d)	Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	60
e)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	60
f)	Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	1,6
g)	Legnagyobb épületmagasság (m)	12,5
h)	Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20
i)	A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

34. Az Lk-4 jelű kisvárosias lakóövezet

38.§

(1) Övezeti paraméterek:

a)	Beépítési mód	ikres
b)	A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	600
c)	A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14,0
d)	Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
e)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
f)	Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	1,6
g)	Legnagyobb épületmagasság (m)	10,5
h)	Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
i)	A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

35. Az Lk-5 jelű kisvárosias lakóövezet

39.§

(1) Övezeti paraméterek:

a)	Beépítési mód	zártsorú
b)	A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	500
c)	A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	12,0
d)	Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
e)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
f)	Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	1,6
g)	Legnagyobb épületmagasság (m)	10,5
h)	Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
i)	A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

36. Az Lk-6 jelű kisvárosias lakóövezet

40.§

(1) Övezeti paraméterek:

a)	Beépítési mód	zártsorú
b)	A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	250
c)	A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	12,0
d)	Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
e)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
f)	Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	1,6
g)	Legnagyobb épületmagasság (m)	10,5
h)	Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
i)	A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

37. Az Lk-7 jelű kisvárosias lakóövezet

41.§

(1) Övezeti paraméterek:

a)	Beépítési mód	szabadon álló
b)	A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	2.000
c)	A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18,0
d)	Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
e)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
f)	Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	1,6
g)	Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
h)	Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30
i)	Az előkert legkisebb mérete (m)	6,0
j)	A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

(2) Az övezetben nem helyezhető el önálló gépkocsi tároló épület, továbbá semmilyen olyan rendeltetés, amely a vonatkozó jogszabály alapján telepengedélyhez kötött.

(3) Az épületek földszintjén a beépített nettó alapterület legalább 70 %-án a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó egységeket kell elhelyezni.

(4) Tetőtérben legfeljebb egy építményszint építhető be.

(5) Felszíni parkoló csak az építési helyen belül és az előkertben helyezhető el.

(6) A teljes közműellátás kiépítése szükséges.

38. Az Lk-8 jelű kisvárosias lakóövezet

42.§

(1) Övezeti paraméterek:

a)	Beépítési mód	szabadon álló
b)	A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	1.000
c)	A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18,0
d)	Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
e)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
f)	Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	1,6
g)	Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
h)	Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
i)	Az előkert legkisebb mérete (m)	6,0
j)	A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

(2) Az övezetben nem helyezhető el önálló gépkocsi tároló épület, továbbá semmilyen olyan rendeltetés, amely a vonatkozó jogszabály alapján telepengedélyhez kötött.

(3) A telken elhelyezhető lakások számát a telek négyzetméterben mért területének 125-tel való osztásával kell meghatározni. Az osztás eredményeként kapott nem egész számot lefele kell kerekíteni egész számra.

(4) Tetőtérben legfeljebb egy építményszint építhető be.

(5) Felszíni parkoló csak az építési helyen belül és az előkertben helyezhető el.

(6) A teljes közműellátás kiépítése szükséges.

39. Az Lk-9 jelű kisvárosias lakóövezet

43.§

(1) Övezeti paraméterek:

a)	Beépítési mód	zártsorú
b)	A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	2.000
c)	A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	12,0
d)	Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
e)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
f)	Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	1,6
g)	Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
h)	Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
i)	A hátsókert legkisebb mérete (m)	3,0
j)	A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

(2) Az utcai telekhatártól számított 14 m-nél távolabb 2,5 m oldalkertet kell tartani.

40. Az Lk-10 jelű kisvárosias lakóövezet

44.§

(1) Övezeti paraméterek:

a)	Beépítési mód	szabadon álló
b)	A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	7.000
c)	A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	15,0
d)	Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
e)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
f)	Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,6
g)	Legnagyobb épületmagasság (m)	6,0
h)	Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
i)	Az előkert legkisebb mérete (m)	6,0
j)	Az oldalkert legkisebb mérete (m)	6,0
k)	A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

(2) A telken legfeljebb két önálló lakóépület létesíthető, az elhelyezhető lakások száma legfeljebb 30.

(3) A telken az egyéb szabályok szerint számított szükséges gépjármű elhelyezési lehetőség 1,25-szörösét kell kialakítani.

41. Az Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezet

45.§

(1) Övezeti paraméterek:

a)	Beépítési mód	oldalhatáron álló
b)	A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	550
c)	A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	15,0
d)	Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
e)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
f)	Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,75
g)	Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
h)	Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
i)	A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

42. Az Lke-2 jelű kertvárosias lakóövezet

46.§

(1) Övezeti paraméterek:

a)	Beépítési mód	Ikres
b)	A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	250
c)	A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14,0
d)	Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
e)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
f)	Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,75
g)	Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
h)	Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
i)	A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

43. Az Lke-3 jelű kertvárosias lakóövezet

47.§

(1) Övezeti paraméterek:

a)	Beépítési mód	oldalhatáron álló
b)	A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	720
c)	A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	15,0
d)	Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
e)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
f)	Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,75
g)	Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
h)	Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
i)	A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

44. Az Lke-4 jelű kertvárosias lakóövezet

48.§

(1) Övezeti paraméterek:

a)	Beépítési mód	szabadon álló
b)	A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	720
c)	A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18,0
d)	Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
e)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
f)	Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,75
g)	Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
h)	Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
i)	A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

(2) Az övezet Alcsevica területére vonatkozó kiegészítő előírásai:

a) Az előkert legkisebb mérete 6,0 m, az oldalkert legkisebb mérete 3,0 m

b) Az épületben szállás jellegű funkció esetén legfeljebb négy vendégszobás szálláshely létesíthető.

c) Az övezetben nem helyezhető el önálló gépkocsi tároló épület, továbbá semmilyen olyan rendeltetés, amely a vonatkozó jogszabály alapján telepengedélyhez kötött.

d) Tetőtérben legfeljebb egy építményszint építhető be.

e) Felszíni parkoló csak az építési helyen belül és az előkertben helyezhető el.

f) A teljes közműellátás kiépítése szükséges.

45. Az Lke-5 jelű kertvárosias lakóövezet

49.§

(1) Övezeti paraméterek:

a)	Beépítési mód	oldalhatáron álló
b)	A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	720
c)	A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	15,0
d)	Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	20
e)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	20
f)	Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,6
g)	Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
h)	Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
i)	A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

46. Az Lke-6 jelű kertvárosias lakóövezet

50.§

(1) Övezeti paraméterek:

a)	Beépítési mód	szabadon álló
b)	A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	720
c)	A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18,0
d)	Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	20
e)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	20
f)	Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,6

g)	Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
h)	Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
i)	A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

47. Az Lke-7 jelű kertvárosias lakóövezet

51.§

(1) Övezeti paraméterek:

a)	Beépítési mód	szabadon álló
b)	A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	1.000
c)	A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18,0
d)	Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	20
e)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
f)	Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,6
g)	Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
h)	Legkisebb zöldfelületi arány (%)	65
i)	A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

(2) Az épületben szállás jellegű funkció esetén legfeljebb négy vendégszobás szálláshely létesíthető.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, továbbá semmilyen olyan rendeltetés, amely a vonatkozó jogszabály alapján telepengedélyhez kötött.

(4) Parkoló csak az építési helyen belül és az előkertben helyezhető el.

(5) A teljes közműellátás kiépítése szükséges.

48. Az Lke-8 jelű kertvárosias lakóövezet

52.§

(1) Övezeti paraméterek:

a)	Beépítési mód	szabadon álló
b)	A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	720
c)	A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18,0
d)	Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	20
e)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	20
f)	Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,6
g)	Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
h)	Legkisebb zöldfelületi arány (%)	70
i)	Az előkert legkisebb mérete (m)	6,0
j)	Az oldalkert legkisebb mérete (m)	4,0
k)	A hátsókert legkisebb mérete (m)	12,0
l)	A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

(2) Az építési övezetben a kertvárosias lakóövezetekben egyébként elhelyezhető rendeltetések közül nem helyezhető el a HÉSZ 34.§ (3) bekezdésében említett rendeltetés b)-től e)-ig, továbbá semmilyen olyan rendeltetés, amely a vonatkozó jogszabály alapján telepengedélyhez kötött.

49. Az Lke-9 jelű kertvárosias lakóövezet

53.§

(1) Övezeti paraméterek:

a)	Beépítési mód	oldalhatáron álló
b)	A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	720
c)	A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	15,0
d)	Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
e)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
f)	Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,3
g)	Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
h)	Legkisebb zöldfelületi arány (%)	60
i)	A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

50. Az Lke-10 jelű kertvárosias lakóövezet

54.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	szabadon álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	1.250
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18,0
d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
f) Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,75
g) Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
h) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
i) A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

51. Az Lke-11 jelű kertvárosias lakóövezet

55.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	zártsorú
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	1.000
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	12,0
d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
f) Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,75
g) Legnagyobb épületmagasság (m)	6,0
h) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
i) A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

52. Az Lke-12 jelű kertvárosias lakóövezet

56.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	szabadon álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	700
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18,0
d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
f) Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,75
g) Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
h) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
i) A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

53. Az Lke-13 jelű kertvárosias lakóövezet

57.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	zártsorú
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	500
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	12,0
d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
f) Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,75
g) Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
h) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
i) A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

54. Az Lke-14 jelű kertvárosias lakóövezet

58.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	oldalhatáron álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	3.000
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18,0
d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	25
e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	25
f) Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,75
g) Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
h) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
i) A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

55. Az Lke-15 jelű kisvárosias lakóövezet

59.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	zártsorú
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	2.000
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	20,0
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	50,0
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
g) Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,75
h) Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
j) A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

(2) Egy építési telken legfeljebb 18 lakás létesíthető.

56. Az Lke-16 jelű kertvárosias lakóövezet

60.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	oldalhatáron álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	5.000
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	15,0
d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
f) Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,75
g) Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
h) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
i) A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

(2) Az 5000 m^2-nél nagyobb telek közterületi feltárását legalább két önálló közterületről kell biztosítani.

(3) Az 5000 m^2-nél nagyobb telkeken legfeljebb 11 épületben telkenként legfeljebb összesen 27 lakás létesíthető.

(4) Az 5000 m^2-nél kisebb, de 600 m^2-nél nagyobb telken legfeljebb egy épületben, legfeljebb négy lakás létesíthető.

57. A vegyes (településközpont, továbbá intézményi) övezetek általános előírásai

61.§

(1) A településközpont övezetek elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A településközpont övezetekben az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe véve általában elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

a) igazgatási, iroda,
b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

e) kulturális, közösségi szórakoztató és
f) sport
rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Az intézmény övezetek elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgálnak. Az intézmény övezetekben az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe véve általában elhelyezhető épület - az előzőeken kívül -:
a) iroda,
b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
c) kulturális, közösségi szórakoztató,
d) hitéleti és
e) sport
rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A (2) bekezdés a)–e) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, továbbá más lakás az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe vevő számban és módon (önálló lakó vagy más rendeltetésű épületben meghatározott szintszám felett) alakítható ki.

(4) Ha az adott ingatlanon lakó rendeltetés található és a konkrét övezeti szabályok sem térnek el ettől, akkor a HÉSZ kertvárosias lakóövezetekre vonatkozó 34.§ (4) bekezdésének megfelelően kell meghatározni az egy telken létesíthető épületek és lakások számát.

(5) A településközpont és az intézményi övezetekben az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; -épülettől különálló- építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; komposztáló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint telkenként 1 db legfeljebb 20m^2 nettó alapterületű, kedvtelésből tartott állat elhelyezésére szolgáló állat ól, kennel és állatkifutó helyezhetők el.

58. A Vt-1 jelű településközpont övezet

62.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	oldalhatáron álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	550
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	15,0
d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	80 (50)
e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	80 (50)
f) Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	2,4
g) Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
h) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20
i) Az előkert legkisebb mérete (m)	0,0
j) A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

(2) Ha egy építési telek meglévő terepszint feletti beépítettsége meghaladja az 50 %-os mértéket, akkor a legnagyobb beépítettség terepszint felett és alatt a meglévő állapotnak megfelelő érték, de legfeljebb 80%.

59. A Vt-2 jelű településközpont övezet

63.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	oldalhatáron álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	550
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	15,0
d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	80 (35)
e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	80 (35)
f) Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	2,4
g) Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
h) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
i) A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

(2) Ha egy építési telek meglévő terepszint feletti beépítettsége meghaladja az 35 %-os mértéket, akkor a legnagyobb beépítettség terepszint felett és alatt a meglévő állapotnak megfelelő érték, de legfeljebb 80%.

(3) Az 5000m^2-nél nagyobb telkek esetében az egy telken elhelyezhető:
a) épületek száma legfeljebb 10 db (, melyből 9 db lakóépület és 1 db óvodaépület) lehet.

b) rendeltetési egységek száma 19 db (, melyből 18 db lakás és 1 db óvoda) lehet.

60. A Vt-3 jelű településközpont övezet

64.§

(1) Övezeti paraméterek:

a)	Beépítési mód	zártsorú
b)	A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	550
c)	A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	12,0
d)	Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	80 (35)
e)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	80 (35)
f)	Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	2,4
g)	Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
h)	Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
i)	A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

(2) Ha egy építési telek meglévő terepszint feletti beépítettsége meghaladja az 35 %-os mértéket, akkor a legnagyobb beépítettség terepszint felett és alatt a meglévő állapotnak megfelelő érték, de legfeljebb 80%.

61. A Vt-4 jelű településközpont övezet

65.§

(1) Övezeti paraméterek:

a)	Beépítési mód	szabadon álló
b)	A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	1.500
c)	A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18,0
d)	Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
e)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
f)	Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	1,2
g)	Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
h)	Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
i)	A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

62. A Vt-5 jelű településközpont övezet

66.§

(1) Övezeti paraméterek:

a)	Beépítési mód	szabadon álló
b)	A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	2.000
c)	A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18,0
d)	Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
e)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
f)	Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	1,2
g)	Legnagyobb épületmagasság (m)	10,0
h)	Legkisebb zöldfelületi arány (%)	35
i)	A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

63. A Vt-6 jelű településközpont övezet

67.§

(1) Övezeti paraméterek:

a)	Beépítési mód	szabadon álló
b)	A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	1.000
c)	A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18,0
d)	Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	40
e)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
f)	Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	1,6
g)	Legnagyobb épületmagasság (m)	8,0
h)	Legkisebb zöldfelületi arány (%)	35
i)	A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

(2) A telken elhelyezhető lakások számát a telek négyzetméterben mért területének 125-tel való osztásával kell meghatározni. Az osztás eredményeként kapott nem egész számot lefele kell kerekíteni egész számra.

(3) A teljes közműellátás kiépítése szükséges.

64. A Vt-7 jelű településközpont övezet

68.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	oldalhatáron álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	2.000
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18,0
d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	40
e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
f) Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	1,6
g) Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
h) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
i) A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

65. A Vt-8 jelű településközpont övezet

69.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	szabadon álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	1.500
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18,0
d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
f) Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,9
g) Legnagyobb épületmagasság (m)	6,5
h) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20
i) Az előkert legkisebb mérete (m)	0,0
j) A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

(2) Az építési övezetben a HÉSZ-ben megengedett elhelyezhető rendeltetések közül nem helyezhető el lakó és szállás rendeltetés.

66. A Vt-9 jelű településközpont övezet

70.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	szabadon álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	1.500
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18,0
d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	40
e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
f) Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	1,0
g) Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
h) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	10
i) A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

67. A Vi-1 jelű intézményi övezet

71.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	zártsorú
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	500
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	12,0
d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
f) Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	2,3
g) Legnagyobb épületmagasság (m)	11,0
h) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25
i) A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

(2) Konténer építmény az övezetben elhelyezhető.

68. A Vi-2 jelű intézményi övezet

72.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	zártsorú
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	4.000
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18,0
d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
f) Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	2,3
g) Legnagyobb épületmagasság (m)	11,0
h) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25
i) A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

(2) Konténer építmény az övezetben elhelyezhető.

69. A Vi-3 jelű intézményi övezet

73.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	zártsorú
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	500
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	12,0
d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
f) Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	2,3
g) Legnagyobb épületmagasság (m)	20,0 (8,0)
h) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25
i) A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

(2) A legnagyobb épületmagasság értéke csak templomépület esetén 20,0 m, egyéb épület esetén legfeljebb 8,0 m.

70. A gazdasági (kereskedelmi szolgáltató, továbbá ipari) övezetek általános előírásai

74.§

(1) A kereskedelmi, szolgáltató övezetek elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az egyéb ipari övezetek elsősorban a településgazdálkodás építményei és közműtelephelyek elhelyezésére szolgálnak.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató és az ipari gazdasági övezetekben az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; -épülettől különálló- építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(4) Ha az övezeti előírás ettől eltérően nem rendelkezik, akkor a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetekben a zöldfelületek területének legalább 1/3-án többszintes növényállományt kell kialakítani.

(5) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetekben az adott építési telek beépítése esetén a használatbavételt megelőzően a lakó- és vegyes övezetekkel határos telekhatárok mentén összefüggő, többszintes növényállományú védő zöldsávot kell telepíteni, melynek minimális szélessége 10 m.

71. A Gksz-1 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet

75.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	zártsorú
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	400
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	40
d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
e) Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	1,0
f) Legnagyobb épületmagasság (m)	6,0
g) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

h) A közműellátás legalább részlegesen közművesített

(2) Az övezetben csak üzemanyagtöltő és kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.

72. A Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet

76.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	szabadon álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	15.000
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	20,0
d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
f) Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	1,0
g) Legnagyobb épületmagasság (m)	10,0
h) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
i) Az előkert legkisebb mérete (m)	5,0
j) Az oldalkert legkisebb mérete (m)	5,0
k) A hátsókert legkisebb mérete (m)	5,0
l) A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

(2) Telkenként legfeljebb két épület helyezhető el.

73. A Gksz-3 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet

77.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	oldalhatáron álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	2.000
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	20,0
d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
f) Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	1,0
g) Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
h) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30
i) A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

74. A Gksz-4 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet

78.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	szabadon álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	2.000
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	20,0
d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	20
e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	20
f) Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,6
g) Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
h) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30
i) A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

75. A Gksz-5 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet

79.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	szabadon álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	1.500
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	20,0
d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	40
e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
f) Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	1,0
g) Legnagyobb épületmagasság (m)	10,0
h) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30
i) A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

76. A Gip-1 jelű ipari gazdasági övezet

80.§

(1) Övezeti paraméterek:

a)	Beépítési mód	szabadon álló
b)	A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	700
c)	A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	20,0
d)	Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
e)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
f)	Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	1,5
g)	Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
h)	Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25
i)	A közműellátás legalább	hiányosan közművesített

(2) Az övezetben kizárólag az érdemi területigénnyel bíró közműtelephelyek létesítményei és berendezései helyezhetők el.

77. A hétvégi házas üdülő övezetek általános előírásai

81.§

(1) A hétvégi házas övezetekben legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek helyezhetők el. Az övezetekben olyan építmények elhelyezése is lehetséges, amelyek a terület rendeltetésével összhangban vannak, és azt szolgálják, valamint sportépítmények is elhelyezhetők. A hétvégi házas övezetekben közösségi szórakoztató épület nem helyezhető el.

(2) A hétvégi házas üdülőövezetekben egy építési telken legfeljebb két épület, ezen belül egy telken legfeljebb egy üdülőépület helyezhető el.

(3) A hétvégi házas üdülő övezetekben az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény, komposztáló helyezhető el.

78. Az Üh-1 jelű hétvégi házas üdülőövezet

82.§

(1) Övezeti paraméterek:

a)	Beépítési mód	szabadon álló
b)	A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	720
c)	A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14,0
d)	A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
e)	Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
f)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
g)	Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,25
h)	Legnagyobb épületmagasság (m)	4,0
i)	Legkisebb zöldfelületi arány (%)	80
j)	A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

79. Az Üh-2 jelű hétvégi házas üdülőövezet

83.§

(1) Övezeti paraméterek:

a)	Beépítési mód	szabadon álló
b)	A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	700
c)	A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14,0
d)	Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
e)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
f)	Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,25
g)	Legnagyobb épületmagasság (m)	4,0
h)	Legkisebb zöldfelületi arány (%)	60
i)	A közműellátás legalább	hiányosan közművesített

80. A beépítésre szánt különleges területek övezeteinek általános előírásai

84.§

(1) A beépítésre szánt különleges területek övezeteiben az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(2) Ha az övezeti előírás ettől eltérően nem rendelkezik, akkor a zöldfelületek területének legalább 1/3-án többszintes növényzetet kell kialakítani.

81. A KEü-1 jelű beépítésre szánt különleges egészségügyi övezet

85.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	szabadon álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	30.000
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	15
d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	15
e) Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,8
f) Legnagyobb épületmagasság (m)	10,0
g) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	70
h) A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

(2) Az övezetben elsősorban különféle egészségügyi rendeltetések (pl. kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő stb.), továbbá az ezzel az elsődleges rendeltetéssel összhangban lévő egyéb kiegészítő rendeltetésű építmények (pl. szolgálati lakás, szállás, gazdasági épületek, raktár) helyezhetők el.

82. A KSr-1 jelű beépítésre szánt különleges rekreációs övezet

86.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	szabadon álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	2.000
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
e) Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,3
f) Legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
g) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	70
h) Az előkert legkisebb mérete (m)	10,0
i) A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

(2) Az övezetben sportolási, turisztikai, kulturális, szociális, szállás jellegű, lakó rendeltetésű, továbbá az ezzel az elsődleges rendeltetéssel összhangban lévő egyéb kiegészítő rendeltetésű építmények helyezhetők el.

(3) Lakás csak az övezet fő funkcióját meghatározó épület megépítésével vagy annak megléte után létesíthető.

83. A KSr-2 jelű beépítésre szánt különleges sport-rekreációs övezet

87.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	szabadon álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	10.000
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
e) Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,3
f) Legnagyobb épületmagasság (m)	6,0
g) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20
h) A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

(2) Az övezetben kizárólag a sport és az azt kiszolgáló rendeltetésű építmények helyezhetők el.

84. A KSr-3 jelű beépítésre szánt különleges sport-rekreációs övezet

88.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	szabadon álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	10.000
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
e) Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,6
f) Legnagyobb épületmagasság (m)	12,0
g) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
h) Az előkert legkisebb mérete (m)	10,0
i) Az oldalkert legkisebb mérete (m)	10,0
j) A hátsókert legkisebb mérete (m)	10,0
k) A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

(2) Az övezetben kizárólag szállás jellegű, sport, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, állat-és növénykert, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás és kiszolgáló funkcióként pedig kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmények helyezhetők el. A kiszolgáló funkcióként létesített kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, a megépülő nettó szintterület legfeljebb 5%-án létesíthető.

(3) Az övezetben nem helyezhető el lakóépület, semmilyen az előző bekezdésben rögzítetteken túli gazdasági tevékenységi célú építmény, továbbá üzemanyagtöltő állomás, parkolóház.

(4) Az övezetben legfeljebb 1 pinceszint és 4 további szint létesíthető.

(5) A beépítés feltétele a beépítéssel egyidejű teljes közművesítés, és az épületek megközelítését biztosító, a meglévő úthálózathoz kapcsolódó út kiépítése.

(6) A teljes közműellátás kiépítése szükséges.

85. A KSr-4 jelű beépítésre szánt különleges sport-rekreációs övezet

89.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	szabadon álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	5.000
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	20
d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	20
e) Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,7
f) Legnagyobb épületmagasság (m)	8,,0
g) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
h) A közműellátás legalább	hiányosan közművesített

(2) Az övezetben kizárólag szállás jellegű, sport, kulturális, közösségi szórakoztató, vendéglátó, rekreáció, kereskedelmi, szolgáltató, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó és az ezen funkciókhoz kapcsolódó kiegészítő gazdasági rendeltetésű, továbbá állattartó építmények helyezhetők el.

(3) Az övezetben támfal legfeljebb 1m magassággal létesíthető.

(4) Az övezetben csapadékvíztározó tó és dísztó elhelyezhető.

(5) Az építési övezet teljes területén tájrégészeti kutatás, valamint a tájrégészeti elemek, épületek feltárása és eredeti állapotuk szerinti rekonstrukciója folytatható.

(6) Az építési övezetben az állattartásból eredő csurgalékvizeket zárt trágyatárolóba szükséges összegyűjteni és környezetkímélő módon elszállítani.

(7) Az építési övezetben a melléképítmények közül zárt trágyatároló is elhelyezhető.

86. A KSr-5 jelű beépítésre szánt különleges sport-rekreációs övezet

90.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	szabadon álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	5.000
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
e) Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,3
f) Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5

g) Legkisebb zöldfelületi arány (%) 40
h) A közműellátás legalább hiányosan közművesített

(2) Az övezetben gazdasági tevékenységű funkció számára szolgáló épületek helyezhetők el.

87. A KSr-6 jelű beépítésre szánt különleges sport-rekreációs övezet

91.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	szabadon álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	2.000
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	15
d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
e) Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,8
f) Legnagyobb épületmagasság (m)	12,0 (7,5)
g) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
h) A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

(2) Az övezetben kizárólag a sport, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, kulturális, közösségi szórakoztató, lakó és az azt kiszolgáló rendeltetésű építmények helyezhetők el. Az övezetben legfeljebb két lakás helyezhető el.

(3) A legnagyobb épületmagasság értéke a sport, kulturális, valamint közösségi szórakoztató funkciójú csarnok épület esetén legfeljebb 12,0 m, minden egyéb funkciójú épület esetén legfeljebb 7,5 m.

(4) A teljes közműellátás kiépítése szükséges.

88. A KT-1 jelű beépítésre szánt különleges temető övezet

92.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	szabadon álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	5.000
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
e) Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,2
f) Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
g) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
h) A közműellátás legalább	hiányosan közművesített

(2) Az övezetben kizárólag temető a temetőhöz kapcsolódó kereskedelem, szolgáltatás és az azokat kiszolgáló rendeltetésű építmények helyezhetők el.

(3) A temető övezetének más beépítésre szánt területtel közös határától számított 20m-es területsávján belül hagyományos (koporsós és kriptás) temetés, hamvak szétszórása nem folytatható, csak urnás temetkezés lehetséges.

89. A KMv-1 jelű beépítésre szánt különleges Magyar Vár övezet

93.§

(1) Övezeti paraméterek

a) Beépítési mód	szabadon álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	10.000
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	15
d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	15
e) Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,5
f) Legnagyobb épületmagasság (m)	15,0
g) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	80
h) A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

(2) Az övezetben kizárólag a magyarság történelmét, vallástörténetét, kulturális hagyományait és a magyar népművészetet bemutató, azok ápolását szolgáló, és az azokhoz kapcsolódó:

a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
b) sportolási, turisztikai, kulturális (pl. szabadtéri színpad, és színház)
c) állat és növénykert
d) egyéb kiszolgáló

rendeltetésű építmények helyezhetők el:.

90. A KMü-1 jelű különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi övezet

94.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	szabadon álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	2.000
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
e) Legnagyobb szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	1,0
f) Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
g) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
h) A közműellátás legalább	hiányosan közművesített

(2) Az övezetben elsődlegesen mezőgazdasági üzemi és az azt kiszolgáló rendeltetésű építmények, de kivételesen a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások is elhelyezhetők. Lakások csak akkor helyezhetők el, ha azok léte nem zárja ki az adott ingatlanon és környezetében a mezőgazdasági üzemi rendeltetésű építmények elhelyezését, valamint ha már az elsődleges mezőgazdasági üzemi rendeltetésű építmények az adott ingatlanon megvalósultak.

(3) Az övezetben bármely melléképítmény elhelyezhető.

(4) Haszonállattartó építmény az egyéb feltételek fennállása esetén elhelyezhető.

91. A közlekedési és közműövezetek általános előírásai

95.§

(1) Az övezetben elsősorban közlekedési, közművesítési és környezetvédelmi rendeltetésű építmények, továbbá a más jogszabályban meghatározott különféle egyéb rendeltetésű építmények, utcabútorok helyezhetők el, továbbá utcafásítás (növényzet) telepíthető.

(2) Az övezetben elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az övezetben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

92. A KÖu-1 jelű közúti közlekedési és közműövezet

96.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	5
b) Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5

93. A KÖu-2 jelű közúti közlekedési és közműövezet

97.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	5
b) Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5

(2) A kialakult terepszintet megváltoztatni, vagy bármely építményt (pl. utat, járdát) építeni csak a műszakilag megfelelő, az övezethatáron átnyúló csapadékvízelvezetési funkcióra is alkalmas engedélyezett csapadékvízelvezetés megvalósításával egyidejűleg, vagy azt követően lehet.

94. A KÖk-1 jelű kötöttpályás közlekedési és közműövezet

98.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	5
b) Legnagyobb épületmagasság (m)	10,0

95. Zöldterületek általános előírásai

99.§

(1) Az zöldterületi övezetekben az övezeti előírásokban felsoroltakon túl a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.), valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.

(2) A zöldterületek kialakítása során minden megkezdett 200 m^2-e után legalább 1 nagyméretű lombos díszfa telepítése kötelező.

(3) A zöldterületek fenntartásáról és a berendezési tárgyak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

(4) A zöldterületi övezetekben állattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

(5) A melléképítmények közül:
   a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
   b) közműpótló műtárgy,
   c) hulladéktartály-tároló,
   d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
   e) kerti építmény,
   f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

   helyezhető el.

96. A Zkk jelű közkert - zöldterületi övezet

100.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	szabadon álló
b) A legkisebb beépíthető telek területe (m^2)	3.000
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	3
d) Legnagyobb épületmagasság (m)	3,5
e) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	60

97. A Zkp-1 jelű közpark - zöldterületi övezet

101.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	szabadon álló
b) A legkisebb beépíthető telek területe (m^2)	10.000
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	3
d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	3
e) Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
f) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	60

(2) Az övezetben vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület elhelyezhető és az ehhez szükséges parkoló kialakítható.

98. A Zkp-2 jelű közpark - zöldterületi övezet

102.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	szabadon álló
b) A legkisebb beépíthető telek területe (m^2)	10.000
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	3
d) Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
e) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	70

(2) Az övezetben vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület elhelyezhető és az ehhez szükséges parkoló kialakítható.

(3) Az árok határától számított 20 m-es sávon belül az árokkal párhuzamosan sem szilárd burkolattal ellátott út, sem épület nem helyezhető el.

(4) Parkoló csak az árok határától számított 20 m-es sávon kívül, a parkhoz szükséges és előírt mennyiségben helyezhető el.

99. Az erdő övezetek általános előírásai

103.§

(1) Az erdő övezetek telkei elsősorban a rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek.

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

100. Az Ev jelű védelmi erdő övezet

104.§

(1) Az övezetben épület és melléképítmény nem helyezhető el.

101. Az Ek jelű közjóléti erdő övezet

105.§

(1) Övezeti paraméterek:

a)	Beépítési mód	szabadon álló
b)	A legkisebb beépíthető telek területe (m^2)	20.000
c)	Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	2
d)	Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5

(2) Az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. magasles) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

(3) Az övezetben elsősorban az erdei turizmust, kirándulást, egészségügyi-rekreációs célokat szolgáló építmények, valamint a természetvédelem és vadgazdálkodás építményei helyezhetők el. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el. Az építési helyen belül az épületet úgy kell elhelyezni, hogy az az értékes erdőállományt, természeti területet, illetve erdészetileg értékes termőhelyet nem érintheti és nem zavarhatja.

(4) A 20.000 m^2-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem lehetséges.

102. A mezőgazdasági övezetek általános előírásai

106.§

(1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban egyes esetekben az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén kivételesen lakóépület, továbbá a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület is építhető.

(2) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyep (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivehető résszel nem rendelkezik.

(3) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső telek igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett-e, vagy sem.

103. Az Má-k jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezet

107.§

(1) Az övezetben épület és melléképítmény nem helyezhető el.

(2) Az övezet telkei csak oly módon keríthetők le, hogy a védett kisállat-fajok számára az átjárás biztosított legyen.

104. Az Má-f jelű farmgazdasági általános mezőgazdasági övezet

108.§

(1) Övezeti paraméterek:

a)	Beépítési mód	szabadon álló
b)	A legkisebb kialakítható birtoktest összterülete (m^2)	150.000
c)	A birtoktest telkeinek összterülete alapján alkalmazható beépíthetőség (%)	1,0
d)	A legkisebb kialakítható és beépíthető birtokközpont területe (m^2)	10.000
e)	A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	15,0
f)	A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	15,0
g)	A birtoktest részét nem képező, önállóan beépíthető telek legkisebb területe (m^2)	25.000
h)	A birtoktest részét nem képező, önállóan beépíthető telek esetén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	3,0
i)	A birtoktest részét nem képező, önállóan beépíthető telek esetén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	3,0
j)	Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
k)	Az előkert legkisebb mérete (m)	10
l)	Az oldalkert legkisebb mérete (m)	4
m)	A hátsókert legkisebb mérete (m)	10

(2) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m^2 nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.

(3) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 300 m-re kell lennie a meglévő, illetve tervezett belterület határtól.

(4) A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell a hozzá tartozó birtoktest összes telkének ingatlan-nyilvántartási adatait. A birtoktest birtokközponton kívül eső telkeire építési tilalmat, illetve korlátozást kell bejegyezni. A birtokközpont, illetve a birtoktest területén történő építési tevékenység engedélyezési eljárása során vizsgálni kell, hogy a birtoktest telkei a birtokközponttól 20 km-nél távolabb nem lehetnek.

(5) Az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

(6) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el, azonban a jogszabályokban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános építési) feltételek teljesülése esetén kivételesen lakóépület és az agroturizmus kiszolgáló építményei is létesíthetők. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további két vendéglakás létesíthető. A birtokközpont telkén mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó épület is elhelyezhető.

109.§

(1) Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
   a) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
   b) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépület nem vehető használatba.

(2) A melléképítmények közül:
   a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
   b) közműpótló műtárgy,
   c) hulladéktartály-tároló,
   d) kerti építmény.
   e) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
   f) állat ól, állatkifutó,
   g) trágyatároló, komposztáló,
   h) folyadék- és gáztároló,
   i) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

   helyezhető el.

(3) A 150.000 m^2-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein, vagy a 25.000 m^2-nél kisebb területű

önálló telken, a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem lehetséges.

(4) Az övezetbe tartozó telkek Natura 2000 védettség alá tartozó gyep (rét, legelő), erdő, vagy nádas művelési ágú földrészletek, alrészletek területe nem építhetők be, azokon melléképítmény sem helyezhető el.

105. Az Má-b jelű borászati általános mezőgazdasági övezet

110.§

(1) Övezeti paraméterek:

a)	Beépítési mód	szabadon álló
b)	Az előkert legkisebb mérete (m)	10
c)	Az oldalkert legkisebb mérete (m)	10
d)	A hátsókert legkisebb mérete (m)	10
e)	A birtoktest részét nem képező, önállóan beépíthető telek legkisebb területe (m^2)	
f)	A birtoktest részét nem képező, önállóan beépíthető telek esetén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10,0
g)	A birtoktest részét nem képező, önállóan beépíthető telek esetén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10,0
h)	Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
i)	Legkisebb zöldfelületi arány (%)	80
j)	A legkisebb kialakítható birtoktest összterülete (m^2)	50.000
k)	A birtoktest telkeinek összterülete alapján alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10,0
l)	A birtoktest telkeinek összterülete alapján alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10,0
m)	A legkisebb kialakítható és beépíthető birtokközpont területe (m^2)	10.000
n)	A birtokközpont és a kiegészítő központ telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30,0
o)	A birtokközpont és a kiegészítő központ telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30,0
p)	A birtokközpont és a kiegészítő központ telkén a legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
q)	A birtokközpont és a kiegészítő központ telkén a legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(2) Az övezetben elsősorban a növénytermesztés továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el. Birtokközpont telkén, valamint a birtokközponthoz tartozó más telken kialakított kiegészítő központ telkén, borászati-, a borturizmust szolgáló szállás jellegű, vendéglátó- és lakó rendeltetésű épület is létesíthető. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb egy lakás, ezen felül legfeljebb további egy szolgálati lakás helyezhető el. Az övezetben haszonállattartó épület nem helyezhető el.

(3) Az övezet területén a terepszint feletti és terepszint alatti beépítés az SZT-n jelölt építési helyen belül lehetséges.

(4) A kötelezően természetközeli zöldfelületként megtartandó területrész”-nek jelölt területek hasznosítása az élőhelyi adottságok és a meglévő természetes növényzet megőrzésével történhet. Ezen területrészeken a természetközeli állapot megtartása érdekében semmilyen épület, építmény nem helyezhető el, építési tevékenység nem folytatható. Ezen területrészen burkolat nem létesíthető, továbbá kertépítészeti módszerek nem alkalmazhatók a fenntartás során.

(5) Az övezet birtokközponton, valamint a birtokközponthoz tartozó más telken kialakított kiegészítő központ telkén kívüli területrészén útfelület csak természetbarát talajstabilizációval, illetve vízáteresztő útburkolattal alakítható ki.

(6) Lakó- és szállásrendeltetés elhelyezése esetén a beépíthetőség közműellátási előfeltételének szükséges mértéke részleges.

111.§

(1) Az övezetben több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki, amennyiben a birtoktest telkeinek összterülete legalább az 50.000m^2-t eléri. A birtoktest esetében a 10%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható

(birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10.000 m^2-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. A birtokközponthoz tartozó más telken kiegészítő központ alakítható ki, ha a központ beépítettsége a központhoz tartozó összes telek területe után számított beépíthetőségi mértéket nem éri el.

a) A birtokközpont és kiegészítő központ telkén a beépítettség a birtoktesthez tartozó összes telek összterülete után számítva összesen a 30%-ot nem haladhatja meg.
b) Birtoktest birtokközponton és kiegészítő központon kívüli részén épület nem helyezhető el.
c) Az üzemi építmény legmagasabb pontja a terepcsatlakozástól számítva legfeljebb 10m lehet.

(2) A melléképítmények közül:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladéktartály-tároló,
d) kerti építmény.
e) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
f) legfeljebb 20m^2 nettó alapterületű, kedvtelésből tartott állat elhelyezésére szolgáló állat ól, kennel és állatkifutó,
g) komposztáló,
h) folyadék- és gáztároló,
i) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
helyezhető el.

106. Az Mk jelű kertes mezőgazdasági övezet

112.§

(1) Övezeti paraméterek:

a)	Beépítési mód	szabadon álló
b)	A legkisebb beépíthető telek területe (m^2)	720
c)	A legkisebb beépíthető telek szélessége (m)	14
d)	Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	3,0
e)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	3,0
f)	Legnagyobb épületmagasság (m)	3,5
g)	Legkisebb zöldfelületi arány (%)	90
h)	Az előkert legkisebb mérete (m)	10,0
i)	Az oldalkert legkisebb mérete (m)	4,0
j)	A hátsókert legkisebb mérete (m)	10,0

(2) Az övezetben csak a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el.
(3) A 720 m^2-nél kisebb területű telkeken épület nem építhető.
(4) A 720 m^2-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem megengedett.
(5) A melléképítmények közül:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladéktartály-tároló,
d) kerti építmény,
e) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó,
f) trágyatároló, komposztáló,
g) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
helyezhető el.

107. A V jelű vízgazdálkodási övezet

113.§

(1) Az övezetbe a kisvízfolyások és vízfelületek meder és parti sávjai tartoznak. Az övezetben elsősorban a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő építmények helyezhetők el.
(2) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.
(3) Záportározó létesítésénél a tó partvonalának legalább 20%-án a partfal rézsűjét legfeljebb 10 fok meredekséggel kell kialakítani, és 15 tófelület-hektáronként 1500-2000 m^2 nagyságú szigetet kell kialakítani, melynek rézsűje legfeljebb 10 fok meredekségű lehet.

108. A Tk jelű természetközeli terület övezete

114.§

(1) Az övezetben épület és melléképítmény nem helyezhető el.

109. A KbSr-1 jelű beépítésre nem szánt különleges sport-rekreációs övezet

115.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	szabadon álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	10.000
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)*	5
d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	5
e) Legnagyobb épületmagasság (m)	8,0
f) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	80

(2) Az övezetben kizárólag szállás jellegű, sport, vendéglátó, rekreáció, kereskedelmi, szolgáltató, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó és az ezen funkciókhoz kapcsolódó kiegészítő gazdasági rendeltetésű építmények helyezhetők el. Kivétel ez alól a kolostorrom, „védett régészeti lelőhely” területén jelölt építési hely, melyen belül kizárólag az egykori kolostorrom rekonstrukciója valósulhat meg.

(3) Csapadékvíztározó tó és dísztó elhelyezhető.

(4) Az övezetben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, kerti építmény, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állat ól, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló helyezhető el.

(5) Az övezetben tájrégészeti kutatás, valamint a tájrégészeti elemek, épületek feltárása és eredeti állapotuk szerinti rekonstrukciója folytatható.

(6) Az SZT-n kötelezően természetközeli zöldfelületként megtartandó jelöléssel rendelkező területek hasznosítása az élőhelyi adottságok és a meglévő természetes növényzet megőrzésével történhet. Ezen területrészeken a természetközeli állapot megtartása érdekében épület, építmény nem helyezhető el, kivéve a szükséges közműműtárgy létesítése, valamint a kolostorrom rekonstrukciója. Ezen területrészen burkolat nem létesíthető, továbbá kertépítészeti módszerek nem alkalmazhatók a fenntartás során.

(7) Csak vízáteresztő útburkolat létesíthető.

110. A KbTh-1 jelű beépítésre nem szánt különleges turistaházas övezet

116.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	szabadon álló
b) A legkisebb beépíthető telek területe (m^2)	10.000
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	2,0
d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	2,0
e) Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
f) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	70

(2) Az övezetben turisztikai és rekreációs célú területek, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.

(3) Az övezetben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; komposztáló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

111. A KbMe-1 jelű beépítésre nem szánt különleges megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló övezet

117.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	szabadon álló
b) A legkisebb beépíthető telek területe (m^2)	50.000
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
e) Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
f) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	60

(2) Az övezetben csak a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területek,

valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.

(3) Az övezetben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

IV. Fejezet

112. Egyes településrészek kiegészítő előírásai

118.§

(1) Az Alcsevicán:

a) a járdákat közterületen legalább 2 m szélességben szilárd burkolattal kell kialakítani.

b) az iskola, óvoda előtti útszakaszt veszélyessége miatt a környező utak burkolatától eltérő színű burkolattal kell ellátni.

c) az utcákat, sétányokat legalább egyik oldalon fásítani kell.

d) a 16 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélességű utcák, utak területén a közművek helytakarékos elhelyezésével, az útpálya mindkét oldalán fásított zöldsávot kell kialakítani.

e) a 16 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélességű utakat aszfalt burkolattal kell ellátni.

f) a 12 m szabályozási szélességű utcák vegyes használatú útként is kialakíthatóak. Ebben az esetben megfelelő forgalomcsillapító eszközök alkalmazásával kell gondoskodni a biztonságos gyalogos és kerékpáros közlekedésről.

g) a 16 m, és 22 m szabályozási szélességű utcák csapadékvíz elvezetését zártan kell megoldani.

h) építési munkát végezni - beleértve a közlekedési, illetve közmű létesítmények, műtárgyak építését is - csak talajmechanikai szakvélemény alapján lehet.

i) telken belül két épület között legalább az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagassággal megegyező távolságot kell tartani.

j) bármelyik építési övezetben rendszeres (napi) tehergépjármű-forgalommal járó, vagy épületenként 15 személygépkocsi/óra forgalmat vonzó, -nem lakó- funkció csak olyan telken helyezhető el, ahol az adott funkciót tartalmazó épület legalább 16 m szabályozási szélességű útról közvetlenül megközelíthető.

(2) Az Alcsevicán lévő lakóövezetekben épületet építeni csak akkor lehet, ha:

- az Alcsevica teljes közműhálózata közüzemi szolgáltatásra vonatkozó egységes engedélyezési tervvel rendelkezik;
- az érintett területrész teljes körű közüzemi szolgáltatással történő előközművesítése az előzőeknek megfelelő tervek szerint megvalósult, továbbá
- az érintett területen a szilárd burkolatú utak megvalósultak.

113. Záró rendelkezések

119.§

(1) Hatályát veszti a 32/2006. (2007. III. 6.) Ör. számú rendelet, továbbá a módosítására kiadott:
- az 1/2007. (I. 25.) Ör.;
- a 9/2007. (IV: 26.) Ör.;
- a 16/2007. (VIII. 7.) Ör.;
- az 1/2008. (I. 18.) Ör.;
- a 19/2008. (V. 23.) Ör.;
- a 29/2008. (IX. 18.) Ör.;
- a 30/2008. (X. 30.) Ör.;
- a 35/2008. (XII. 11.) Ör.;
- az 1/2009. (I. 26.) Ör.;
- a 28/2009. (VI. 26.) Ör.;
- a 16/2010. (V. 19.) Ör.;
- a 27/2010. (IX. 21.) Ör.;
- a 17/2011. (VII. 28.) Ör.;
- a 20/2011. (IX. 20.) Ör.;
- a 6/2013. (III. 21.) Ör., valamint
- a 13/2013. (V. 31.) Ör. számú rendeletek.

(2) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(3) Ennek a rendeletnek az előírásait a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Kelt: Pomáz, 2018. június 20.

Vicsi László
polgármester

Szabóné dr. Bartholomaei Krisztina
jegyző

Záradék: A rendelet a Pomázi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján 2018. VI. 25-én kihirdetésre került.

Szabóné dr. Bartholomaei Krisztina
jegyző

Záradék:

A város helyi építési szabályzatáról szóló 14/2018.(VI. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 21/2020 (VIII.28.) önkormányzati rendelettel egységes szerkezetbe foglalva. Hatályos 2020. augusztus 29-től.

Pomáz, 2020. augusztus 29.

……..
dr. Balogh Pál
jegyző

MELLÉKLETEK

1. számú melléklet a 14/2018 (VI. 25.) önkormányzati rendelethez:

Szabályozási tervlap

Rajzszám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
SZT/a[2],b,c	Szabályozási terv (3 db szelvény, szelvényszámok a,b,c)	m=1:4.000

[2] Módosította 21/2020 (VIII. 28.) önkormányzati rendelet 1. melléklete szerinti fedvényterv, hatályos 2020. VIII. 29-től

2. számú melléklet a 14/2018 (VI. 25.) önkormányzati rendelethez:

Elővásárlási joggal érintett ingatlanok

A 70/2016. (III.23.) sz. Ök. határozattal összhangban az önkormányzatot elővásárlási jogot illeti a következő ingatlanokra vonatkozóan:
2976/11; 2988/22-26, 2988/27, 2988/32-35; 3442; 3443; 3450; 3451; 3452/1; 3453; 3454; 3671; 3686; 3685/1; 3694; [3]056/48-52; 059/15; 059/59-71; 059/94; 059/95; 056/155-157; 056/159; 061/21-22; 061/25-27; 061/45-48; 061/51

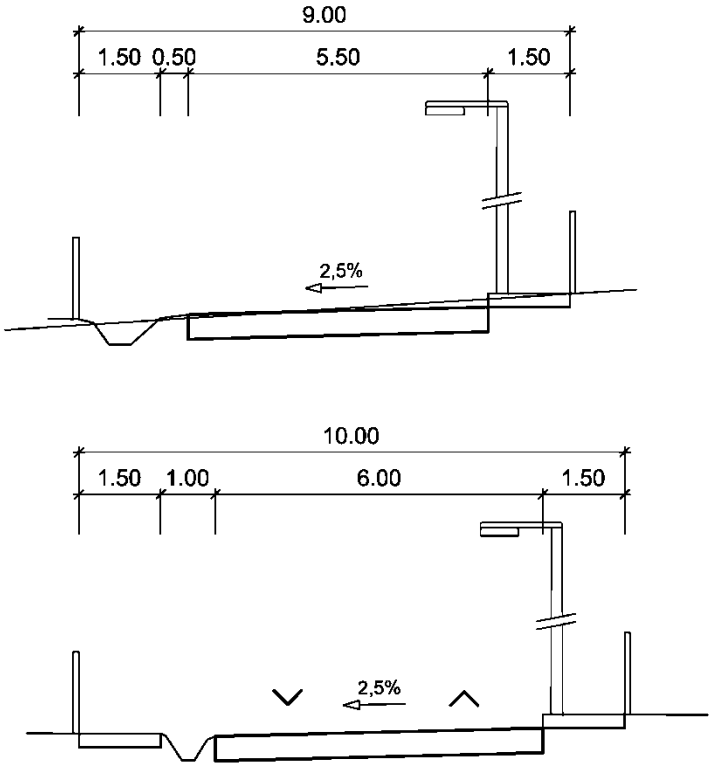
[3] Módosította 21/2020 (VIII. 28.) önkormányzati rendelet 1. § (3) bekezdése, hatályos 2020. VIII. 29-től

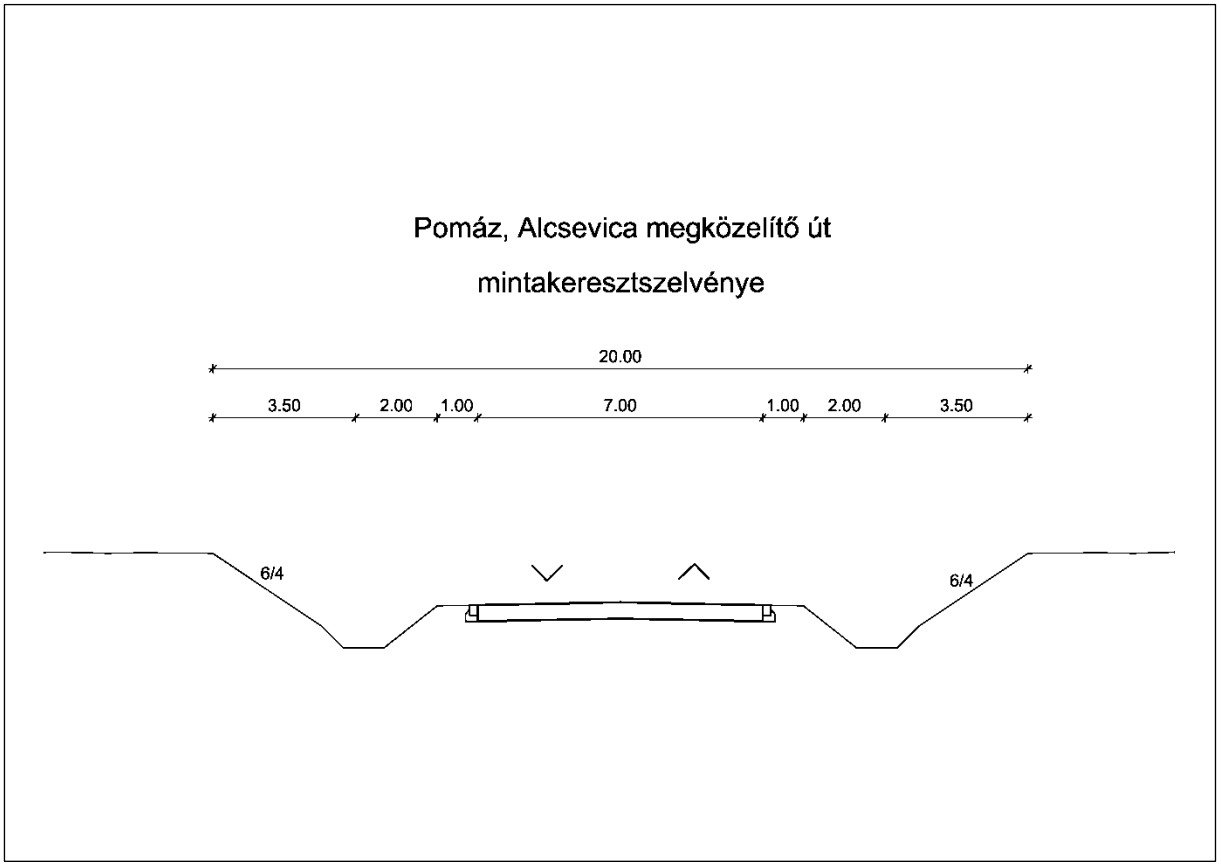
FÜGGELÉKEK

1. számú függelék a 14/2018 (VI. 25.) önkormányzati rendelethez:

Mintakeresztszelvények

Pomáz
kiszolgáló utak mintakeresztszelvényei





2. számú függelék a 14/2018 (VI. 25.) önkormányzati rendelethez:

A HÉSZ-hez kapcsolódó egyéb hatályos önkormányzati rendeletek listája.

Rendeletszám:	Témakör:
17/2009.(05.22.)	az építészeti és természeti értékek helyi védelméről
25/2005.(09.12.)	a közterület nevek megállapításáról, valamint a házszámozás, névtáblák és házszámtáblák elhelyezésének rendjéről
4/2015. (III. 4.)	a közterület-használatról és a közterület-használati díjakról
23/2006.(VIII.31.)	útépítési hozzájárulásról az önkormányzat által megvalósításra kerülő utak építéséhez
2/2018. (I. 26.)	az önkormányzati tulajdonú utakon a járművek közlekedésének súlykorlátozásáról, a behajtási engedélyek kiadásának feltételeit és felhasználásának módját szabályozó rendelet megalkotásáról
5/2018. (II. 28.)	a hulladékgazdálkodási közszolgáltatásról
11/2018. (IV. 19.)	változtatási tilalom elrendeléséről
12/2018. (IV. 19.)	a települési köztisztaság és kerti hulladék égetésének helyi szabályairól

3. számú függelék a 14/2018 (VI. 25.) önkormányzati rendelethez:

Régészeti lelőhelyek listája.

	Lelőhely neve	Azo-nosító	Nyilvántartott Hrsz.
1.	Koszicza, Vribnyák	11241	0130/11, 0130/72, 0130/10, 0130/6, 0130/66, 0131, 0130/71, 0130/70, 0132/32, 0130/64, 0130/68, 0129/1, 0130/69, 0132/35, 0130/13, 0132/33, 0130/7, 10115/2, 0130/73, 0129/2, 0130/48, 0130/67, 0130/65, 0130/49, 0130/51, 0130/52, 0130/50, 0130/4, 0130/5, 0130/8, 0130/9
2.	Fehér-hegy	11242	10115/1, 10118, 10127/1, 0126/21, 0127, 10115/2, 10120, 10117, 10116, 10119, 10128, 10123/4, 10127/2, 10124, 10135, 10122, 10139, 10138/1, 10136, 10140, 10131, 10132, 10123/6, 10133, 10134, 10130, 10123/5, 10138/4, 10137, 10129
3.	Zdravlyak	11243	190, 2796, 250, 274/2, 216/1, 263, 2879, 088/18, 071, 254, 2822, 2926/6, 2763, 2765, 236, 2849, 2739/8, 2915, 070/1, 2927/1, 232/1, 269, 271, 2736/1, 2736/3, 270, 279, 2739/6, 2739/4, 219, 2857, 301, 2762, 2840, 065/3, 2828, 2835, 2842, 2814, 198, 2767, 253, 088/17, 2830, 212, 2829, 188, 2856, 2870/1, 2783, 2855, 2864, 232/2, 2872, 2905, 247/1, 2738, 2886, 2778, 2749, 2906, 2799, 2797, 262/3, 2788, 2784/2, 2804/2, 2798/2, 2757, 2769, 072/10, 2755/1, 2843, 2768, 2789/2, 2791, 2870/2, 2742, 2777, 2803, 2793, 273/3, 072/15, 196/3, 214/5, 215, 224, 262/4, 214/3, 214/4, 220, 214/6, 196/4, 2748, 2789/1, 400/2, 274/4, 245, 243, 2869, 2874/2, 2844, 2839, 2860, 2859, 2854, 210, 2831, 199, 211, 072/43, 2760, 281/4, 262/2, 241, 2785, 2784/1, 249, 2807, 2756/1, 2776, 244, 273/6, 2733, 2735, 2827, 248, 204, 278/2, 2775, 072/12, 273/8, 197/1, 2772, 2747, 235, 197/2, 2887, 2824, 2739/3, 273/4, 237, 2746, 2808, 214/2, 072/4, 268, 2802, 072/7, 088/11, 259, 2897, 070/81, 2841, 070/3, 072/16, 072/5, 072/3, 213, 066, 067, 2792, 2871, 088/19, 273/12, 295, 273/9, 072/9, 072/6, 072/11, 2926/5, 2770, 255, 225, 2736/2, 247/4, 252, 242, 231, 227/1, 276, 246, 247/3, 2734, 2732/1, 2766, 2761, 072/8, 2771, 2764, 2750, 2754, 2758, 2773, 2779, 2780, 216/2, 260, 256, 239, 234, 238, 2816, 265, 262/5, 262/6, 217, 221, 273/17, 258, 257, 214/1, 261, 2739/7, 2739/1, 2813, 2806/2, 2812, 228, 2786, 2806/1, 2873, 2801, 2908, 2907, 2810, 2809, 2790, 2787, 2782, 2794, 2888, 2804/1, 2889, 2805, 281/6, 2795, 2800, 2752, 2751, 2744, 2821, 2755/2, 2756/2, 2774, 2759, 2743, 2753, 2745, 2928/13, 2817/2, 2823, 2820, 2815, 2826, 2817/1, 2819, 2825, 2818, 240, 195/2, 196/2, 187, 2858, 227/2, 233, 189, 251, 223, 272/1, 230, 229, 194, 2922/1, 280/2, 273/14, 281/2, 273/13, 273/16, 273/15, 275, 2781, 281/1, 277, 281/3, 218, 2798/1, 278/1, 272/2, 2811
4.	Klissza	11244	088/15, 298/13, 088/14, 297, 298/11, 088/16, 301, 300, 298/12, 088/17, 295
5.	Klissza	11245	299, 298/18, 298/2, 298/4
6.	Rinkovce	11246	3605/1, 3609/1, 3607, 3610, 3611/2, 3608, 3609/2, 3612, 3611/3, 3611/1, 3605/3, 3601, 3605/2, 3606, 298/36
7.	Új-dűlő (Szövőgyár, Váckert, Szmolnica, Prekobrodica)	11247	2988/25, 2988/10, 2997/3, 2732/11, 056/145, 2728/10, 2430, 2427, 2431, 2423/2, 2423/1, 2426, 2439, 2435, 2437/2, 3677, 2436, 2447/1, 2419/1, 2419/2, 2732/13, 2988/18, 2988/19, 2728/2, 2988/17, 2728/5, 2728/6, 2447/2, 2728/12, 2728/18, 3679, 3678, 3676/1, 2444, 2440/2, 2732/10, 2988/16, 2995/3, 2996/2, 3502, 2995/4, 2441/2, 3453, 059/7, 2440/1, 2988/27, 2732/6, 2728/11, 3443, 2445/2, 056/39, 2998, 2988/2, 3676/2, 3501, 2988/20, 2976/3, 2443, 2972, 059/13, 056/29, 2434, 2728/9, 2997/5, 2663, 057/1, 056/24, 2728/20, 2991, 2728/14, 2974, 2988/26, 2728/7, 2988/24, 2984, 2983/2, 2985, 2976/2, 2997/1, 2988/22, 2988/23, 2988/5, 2987, 3671, 2973/2, 2973/4, 2963/1, 2728/4, 2971/1, 2973/3, 2965, 2964, 2728/3, 2962, 2732/8, 056/36, 059/105, 056/27, 056/35, 056/37, 056/38, 2422, 2990, 059/75, 3454, 2988/21, 2989, 2986, 056/41, 056/34, 056/146, 056/28, 056/42, 056/40, 2995/5, 2442/2, 2995/1, 2975, 2438, 2979/2, 2980/2, 2963/2, 2961, 2728/19, 2448, 2451, 3675, 2732/3, 2406/3, 2433, 2432, 2446, 2414, 2415, 2418, 2408, 2406/1, 2407/2, 2407/1, 2410/2, 2411, 2406/2, 2732/12
8.	Tavan, Szencso	11248	054/760, 691, 690/2, 688/13, 688/10, 1237, 688/12, 688/11, 690/1, 689/1, 688/14, 688/9, 039/354, 039/371, 039/373, 039/61, 054/6, 054/762, 054/772, 039/40, 2229, 2230/1, 2230/2, 2231/1, 2238/1, 2238/2, 2239, 2240, 2243/2, 2244, 2245, 2228, 2247, 3463, 3464, 3466, 3494, 054/4, 045, 3495, 2246, 3496, 039/46, 054/14, 044/746, 039/161, 039/47, 039/80, 039/100, 039/163, 042/9, 041, 039/55, 044/744, 039/57, 054/773, 042/11, 3672, 044/601, 044/747, 039/164, 039/359, 044/743, 039/88, 039/54, 039/116, 039/360, 044/606, 044/742, 044/745, 039/370, 039/56,

			039/43, 039/165, 039/85, 039/81, 039/355, 039/196, 039/162, 054/764, 044/605, 039/48, 039/166, 044/602, 042/10, 044/741, 039/358, 042/3, 039/59, 039/45, 044/604, 054/779, 039/195, 3673, 044/603, 054/778
9.	Szelistye	11249	1689/91, 1689/102, 1689/78, 1689/79, 1689/103, 1689/109, 1689/90, 1689/85, 1689/84, 1689/93, 1689/80, 1689/68, 1689/61, 1689/67, 1689/2, 1689/4, 1689/6, 1689/8, 1689/11, 1689/13, 1689/15, 1689/19, 1689/37, 1689/38, 1689/39, 1689/51, 1689/52, 1689/53, 1689/54, 1689/55, 1689/56, 1689/57, 1689/58, 1689/59, 1689/70, 1689/71, 1689/72, 1689/73, 1689/74, 1689/75, 1689/76, 1689/86, 1689/87, 1689/88, 1689/89, 1689/104, 1689/105, 1689/106, 1689/107, 1689/123, 1689/124, 1689/125, 1689/126, 1689/127, 1689/144, 1689/145, 1689/146, 1689/203, 1689/211, 1689/69, 1689/22, 1689/77, 1689/192, 1689/9, 1689/20, 1689/193, 1689/40, 1689/60, 1689/50, 1689/21, 1689/184, 1689/170, 1893, 1689/26, 1874, 1875, 1876, 1865, 1689/17, 1689/172, 1866/4, 1873, 1689/171, 1689/210, 1689/185, 1689/122, 1689/148, 1689/128, 1689/108, 1877, 1864/2, 1878, 1689/143, 1689/121, 1689/101
10.	Nagykovácsi	11250	0328/2
11.	Nagykovácsi	11251	0313/1
12.	Nagykovácsi, Pusztatemplom	11252	0318/1, 0318/2
13.	Lugi dűlő	11253	0220/2, 10109/3, 0224/14, 10074, 10098, 10061, 0218/2, 10112, 10101, 0224/19, 10073/2, 10070, 0224/18, 10111, 10102/3, 0223/2, 10109/5, 0224/17, 0221, 10073/5, 10109/6, 10060, 10073/4, 10105, 10109/2, 10064, 10108/1, 10103, 10113, 10106, 10071, 10063, 10102/1, 10100, 10099, 10073/1, 0220/3, 0220/4, 0220/5, 0220/8, 0220/9, 0220/10, 0220/11, 10091, 10092, 10093, 10095, 10096, 10109/7, 10110, 9925/2, 9927/2, 9927/6, 9928, 9929, 9930, 9931, 9932, 9933, 9934, 9935/1, 9935/2, 9997, 9936, 9937, 9940, 9942, 0220/20, 0220/25, 0220/19, 0220/7, 0220/13, 0220/18, 0220/16, 0220/24, 0220/23, 0220/26, 0220/17, 0220/22, 10073/3, 10090, 10094, 10057, 10102/2, 0222, 0220/14, 0220/15, 0220/12, 0220/6, 10097, 10072, 10104, 0220/21, 10109/1, 10107, 10062, 0219/2
14.	Nagycsikóvár	11254	0387/1
15.	Kiskovácsi-major	11255	0278/2, 0280
16.	Bükki-puszta	11256	0375
17.	Holdvilág-árok	11257	0386/2, 0385, 0371/5
18.	Kolevka-hegy	11258	0386/2
19.	Lugi-dűlő	11259	0224/17, 0224/19
20.	Orlovác	11260	3601, 298/21, 689/53, 695/4, 695/3, 298/36, 689/52, 689/79, 689/51, 690
21.	Sztaragroblye	11261	3647, 3645/1, 3635, 3634, 3633, 3632/1, 3648/1, 3639, 3648/2, 3644, 3651, 3652, 3631, 3636/2, 3637, 3653/2, 3655, 3641, 3653/1, 3650, 3649, 3646, 3645/2, 3658, 3630, 3636/1, 3642, 3654, 3640, 082/2, 3629, 3643, 3632/2, 3638/2, 3656, 3657/1, 3657/3, 3657/4, 3657/2, 073/3
22.	Határ-dűlő	11262	0132/32, 077, 074/27, 074/28, 074/29
23.	Klissza	11263	298/23, 298/21, 298/26, 298/2, 298/22, 298/25, 298/24, 088/14, 298/9, 298/36, 298/10, 298/4, 298/6, 088/17, 088/15, 298/5, 088/20, 088/21, 088/16, 298/20, 298/8, 298/27, 298/7, 3606, 088/18, 088/19, 298/33, 298/29, 298/32
24.	Ady Endre utca 19.		1194, 1125, 1192, 1195, 1196, 1179, 1190, 1197, 1193, 1191, 1180, 1205, 1116/2, 1114/1, 1211, 1115/1, 1116/1, 1214, 1215, 1221, 1213, 1220, 1222/2, 1216, 1218, 1217
25.	Belterület		599, 600, 515/1, 560, 561, 562, 554, 555, 556, 557, 558/2, 553, 552/2, 552/3, 883/1, 1475, 881/3, 1435, 551, 883/4, 885/1, 552/4, 1487, 549, 613, 479, 641/1, 374, 424, 659/1, 658, 861, 857, 860, 858/2, 865, 880/8, 611, 668, 862/2, 863, 862/1, 642, 864, 858/1, 873/2, 872, 612/2, 671, 660, 640/2, 644, 878/1, 873/4, 874/3, 1463/6, 884, 1478/1, 881/1, 1463/4, 1474, 882, 1473, 1464, 1463/5, 1484, 1492, 879/2, 1458, 1457, 1461, 1472/2, 1476, 1463/3, 1477, 71/4, 515/2, 641/2, 577, 880/7, 617, 78/6, 119, 98, 1459, 76/2, 662, 602, 603, 646, 610, 588, 670, 614, 604, 102, 886, 641/3, 597, 70/1, 855, 596, 637/2, 612/1, 1463/7, 621, 664, 1491, 95, 101, 78/2, 585, 601, 640/1, 78/3, 868, 120, 661, 123, 874/1, 116/2, 116/3, 116/4, 89, 77, 74, 93/2, 122, 94, 84, 97, 594/1, 64, 871, 669, 93/1, 103, 96, 1488, 875, 81, 80, 87, 1478/2, 82, 118, 1481, 1480, 91, 616/1, 1483, 1482, 1489, 65, 869, 666, 656/5, 70/2, 66/2, 859, 582, 580, 665, 877, 667, 587, 616/3, 619, 609, 608, 67, 66/1, 616/4, 121, 618, 88, 653, 654, 655, 648, 649, 856/1, 635, 591, 590, 116/1, 576, 575, 579, 652, 651, 656/4, 867, 656/2, 593, 589, 1478/3, 615, 79, 873/3, 85, 592, 657, 878/2, 598, 90, 552/1, 583, 480, 1486/1, 879/1, 581, 616/2, 548/1, 1472/1, 880/9, 100/2, 1224, 1486/2, 656/3, 550, 873/1, 1463/8, 502, 605, 650, 73, 880/4, 607, 578, 876, 659/2,

			606, 883/7, 594/2, 586, 866, 1490, 92, 83, 338, 1472/3, 656/1, 1479, 595, 645, 69, 1485, 643, 647, 78/4, 100/1, 880/3, 478, 565, 564, 503, 1453/1, 1456/2, 1456/1, 1455, 888, 1462, 1460, 573, 63, 574, 68
26.	Nagykovácsi	11266	0321, 0312/8, 0317
27.	Boglárka utca	11267	1689/2, 1689/43, 1689/27, 1689/45, 1689/28, 1689/44, 1672/4, 1672/3, 1672/2, 1672/9, 1672/5, 1672/1, 1684/21, 1684/18, 1684/19, 1682/4, 1682/3, 1683/3, 1683/4, 1684/20, 1684/10, 1684/9, 1684/13, 1684/12, 1684/11
28.	Lugi dűlő	11268	0225, 0224/17, 0236
29.	Kő-hegy	11269	0405, 0153/21, 0590, 0589/1, 0591/1, 0592, 0109/41, 0109/40, 0109/5, 0593, 0594, 0109/3, 0110, 0109/21, 0111/1, 9576/4, 9575
30.	Tavan felett	11270	2128/8, 2118/23, 2118/32, 2118/29, 2118/30, 2118/22, 2128/19, 2131/21, 2131/4, 2128/6, 2118/26, 2128/9, 2118/27, 2131/20, 2131/3, 2128/7, 2118/28, 2118/24, 2131/5, 2128/11, 2128/17, 2128/18, 2118/9, 2131/22, 2131/23, 2131/31, 2131/6, 2131/11, 2131/13, 2131/2, 2131/10, 2131/8, 2131/9, 2131/7, 3016, 2131/12, 2131/26
31.	Dolina	10040	0430/1, 0422, 0424
32.	Dolina	10041	0430/1, 0420, 0416, 0438, 0436/1, 0419, 0418, 0421, 0430/3, 0415/2, 0437, 0139/5, 0473, 0412, 0471, 0417, 0414, 0415/1
33.	Középsőtanya	10045	0436/2, 0446, 0439, 0436/1
34.	Budakalász – Tavan felett	10057	039/375, 040/1, 039/93, 039/356, 039/374, 039/352

Jogszabály által külön védett régészeti lelőhelyek

Kiemelten védett régészeti lelőhelyek:
11245 – Klissza: középkori nemesi udvarház és temploma
11248 - Tavan, Szencso: római villa és középkori templom
11253 – Lugi – dűlő: római villa
11257 – Holdvilág-árok: őskori barlang, középkori bánya és kaptárkő

Fokozottan védett régészeti lelőhelyek:
11252 – Kiskovácsi: középkori ciszter kolostori gazdaság és templom

4. számú függelék a 14/2018 (VI. 25.) önkormányzati rendelethez:

Országos művi értékvédelem alatt álló építmények listája.

műemlékjegyzék	cím	hrsz.	leírás
7206	Hősök tere	1	Református templom, klasszicista, 1814-1828.
7207	Klissza dűlő	299 298/18	Várkastély romjai, gótikus, 14-15. sz.
7207	Klissza dűlő	298/18 299	Templomrom, gótikus, 14-15. sz.
7211	Templom tér	585	Görögkeleti templom, 14. sz.-i eredetű gótikus. Mai alakjában barokk, 1719-1722. Berendezés és ikonosztáz barokk, 18. sz. második fele.
7212	Templom tér	601	Római katolikus templom, barokk, 1768. Átépítve.
7212	Templom tér	601	Reneszánsz pasztofórium maradványa, 1519.
7213	Templom tér 3.	640/1	Teleki-kastély, földszintes, barokk, 1773. Átalakítva eklektikus stílusban a 19. sz. második felében.
11381	Kossuth Lajos utca 48.	30	Szerb lakóház, néprajzi gyűjtemény, 19. század eleje.
11382	Orgona u. 11/b.	1610/1	Marschalkó-villa, 1910-ben Marschalkó Béla által tervezett és épített szecessziós stílusú, háromszintes családi ház.

műemléki környezetek

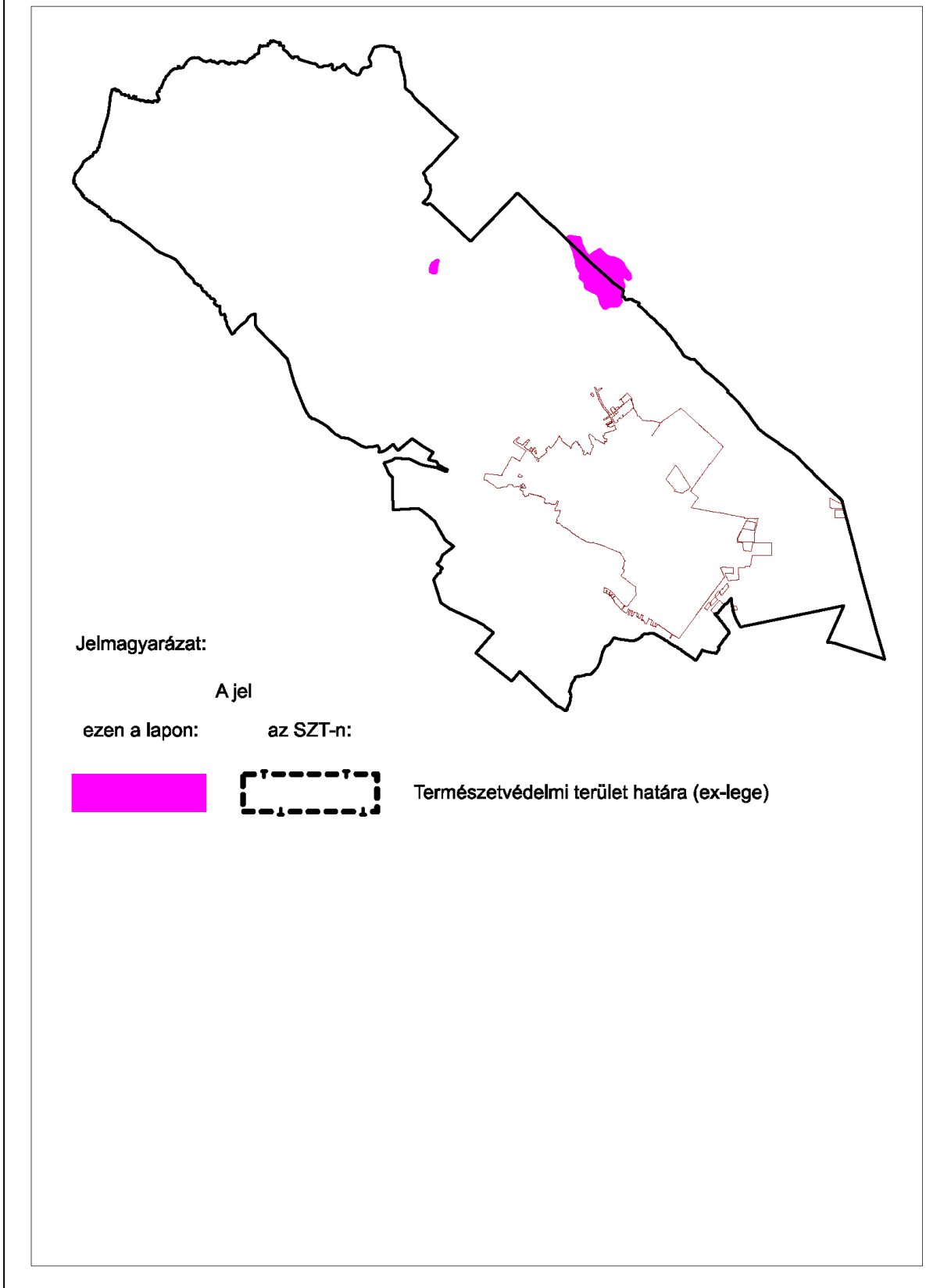
műemlékjegyzék	cím	hrsz.	leírás
7207	Klissza dűlő	298/2, 298/20, 301, 607, 690, 691, 302, 529/3, 529/8, 529/7, 529/6, 530, 531	Vár- és templomrom ex-lege műemléki környezete
7213		599, 601, 611, 612/1, 614, 619, 621, 635, 637/2, 640/2, 641/1, 671, 672, 855, 856/1, 857, 859, 638/5, 637/5, 637/6, 637/4	Teleki-kastély ex-lege műemléki környezete
11382		1586, 1592, 1585, 1609/1, 1609/39, 1609/40, 1609/7, 1611/1, 1547, 1546, 1584, 1583	Marschalkó-villa műemléki környezete
11381		1, 28, 2, 32, 33, 425, 34, 29, 3, 31, 426, 668	Népi lakóépület (szerb lakóház) műemléki környezete
7206		8, 3, 30, 424, 425, 668, 418, 419/2, 417/2, 245	Református templom ex-lege műemléki környezete
7211		338, 374, 424, 479, 480, 502, 562, 582, 583, 586, 595, 596, 598, 599, 600	Görögkeleti templom ex-lege műemléki környezete
7212		597, 598, 599, 600, 602, 603, 611, 640/1, 641/1, 641/3, 642, 647	Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete

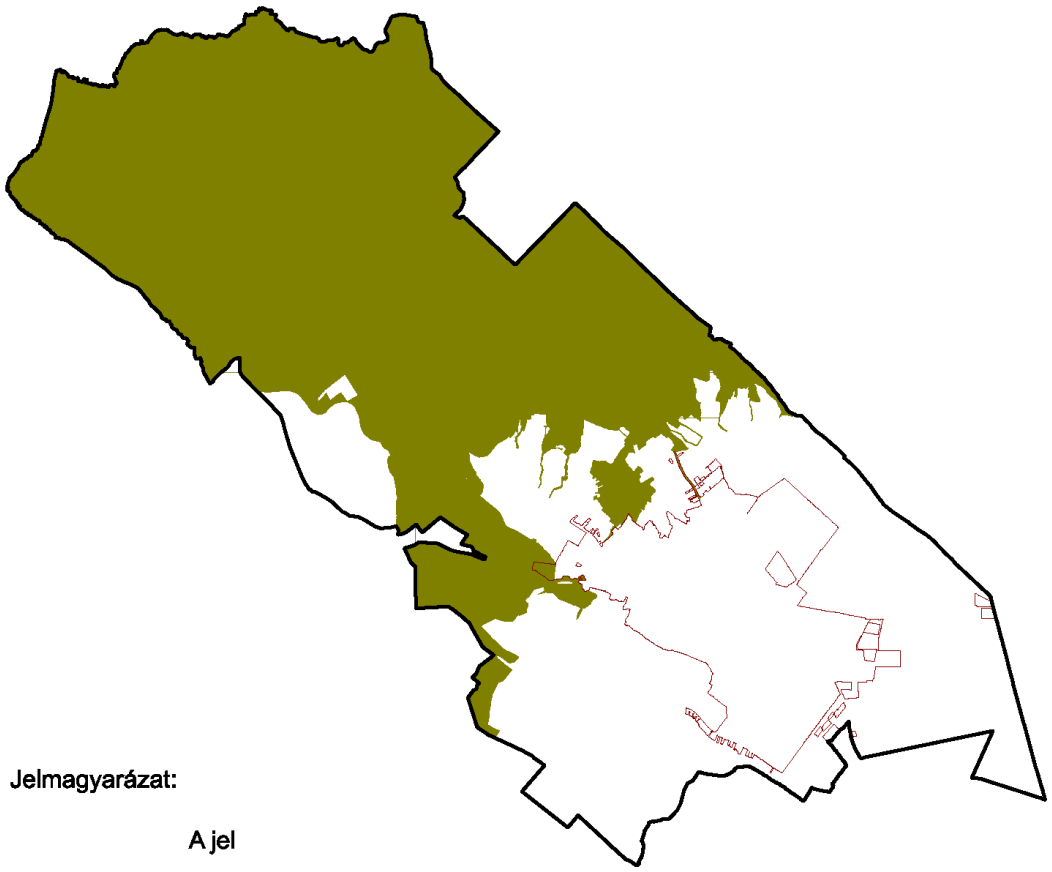
nyilvántartott műemléki értékek

műemlékjegyzék	cím	hrsz.	leírás
7208	Lugi dűlő (külterület)	0220/2, 0220/10, 0220/11, 0220/12, 0220/13, 0220/14, 0220/15, 0220/16, 0220/17, 0220/18, 0220/19, 0220/20, 0220/21, 0220/22, 0220/23, 0220/24, 0220/25, 0220/26, 0220/3, 0220/4, 0220/5, 0220/6, 0220/7, 0220/8, 0220/9	Római kori villa maradványai, 2. század, a területen 5. századi barbár leletanyag is kimutatható volt.
7209	Nagykovácsi puszta	0318/1 0318/2	Kolostorrom, román stílusú, 12. sz.
7210	Szente-dűlő (külterület)	054/4	Templomrom, középkori.

5. számú függelék a 14/2018 (VI. 25.) önkormányzati rendelethez:

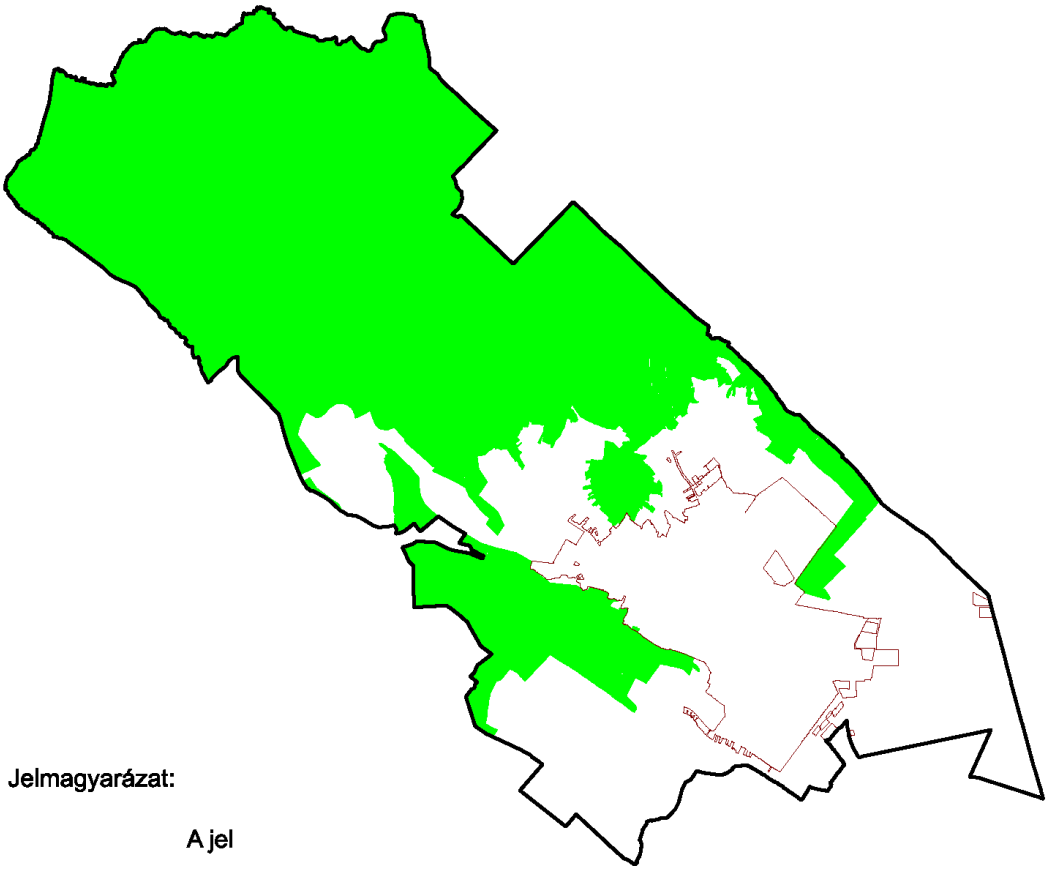
Az SZT-n ábrázolt egyes rajzi elemek lehatárolásának értelmezési segédlete





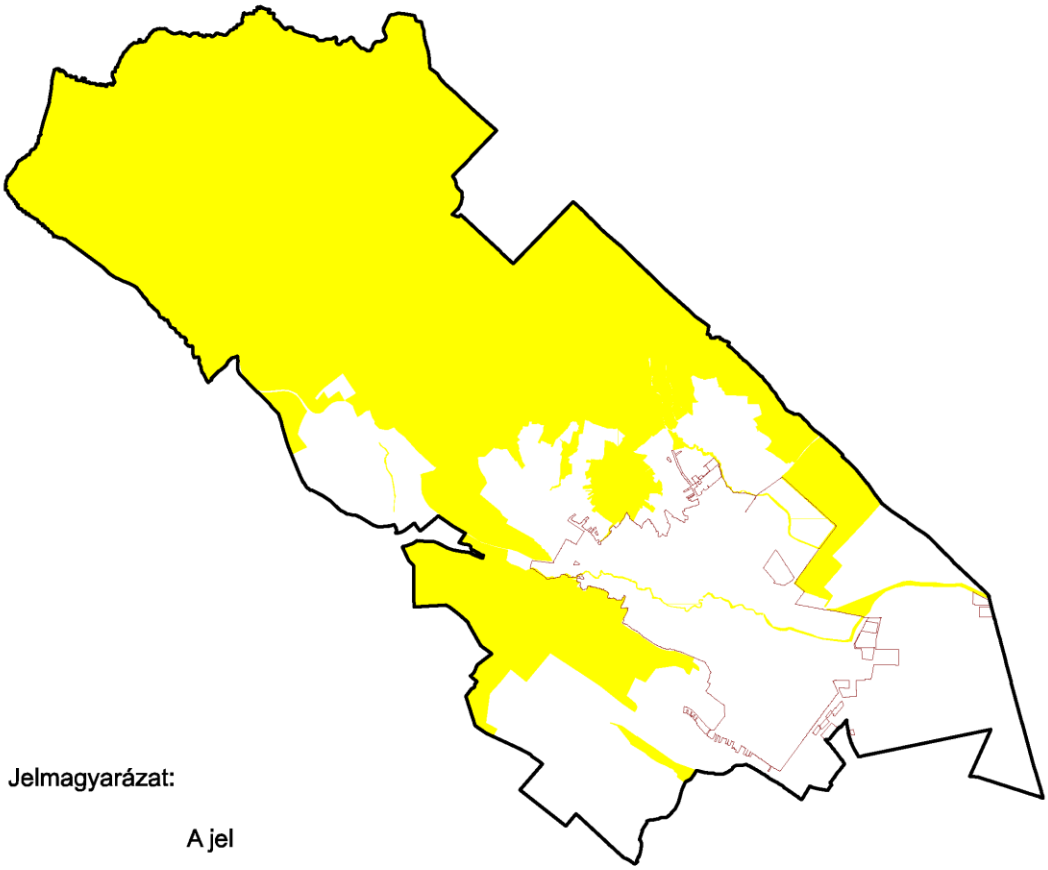
Jelmagyarázat:

A jel ezen a lapon:	az SZT-n:	
		Duna-Ipoly Nemzeti Park területe



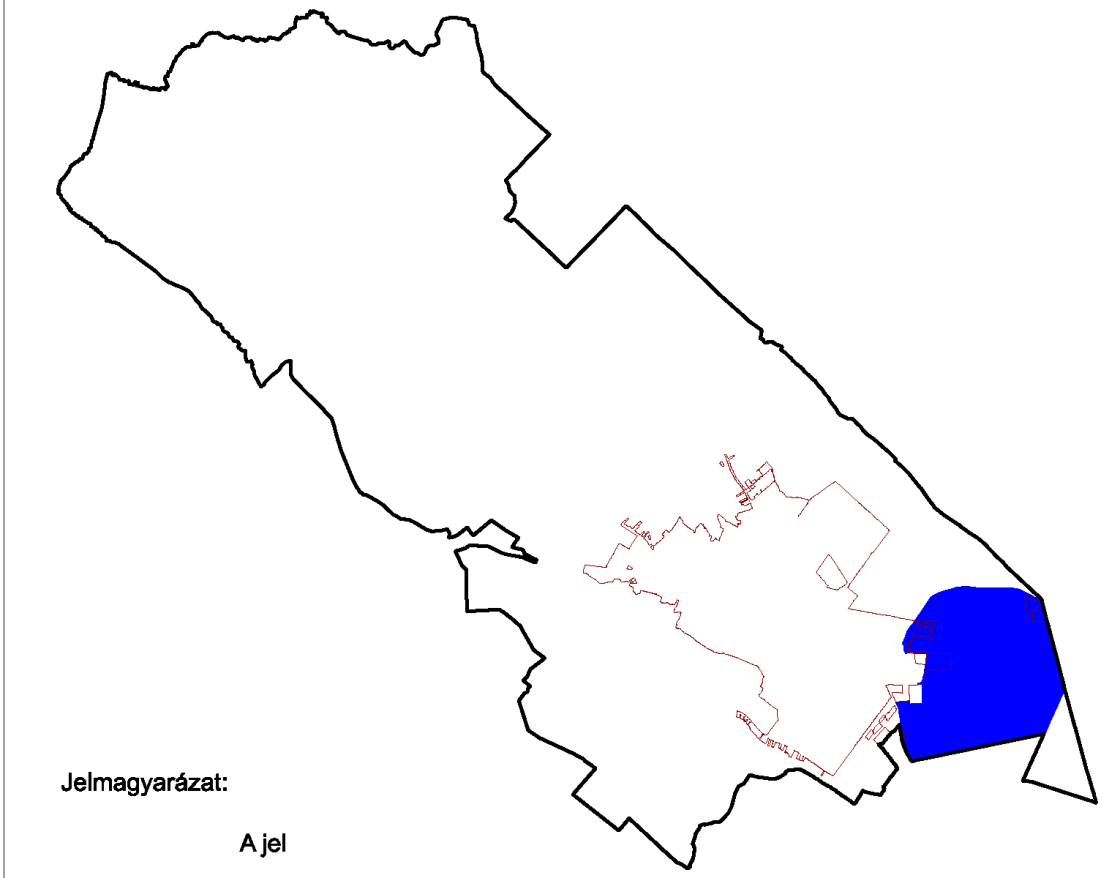
Jelmagyarázat:

A jel ezen a lapon:	az SZT-n:	
		Natura 2000 terület határa



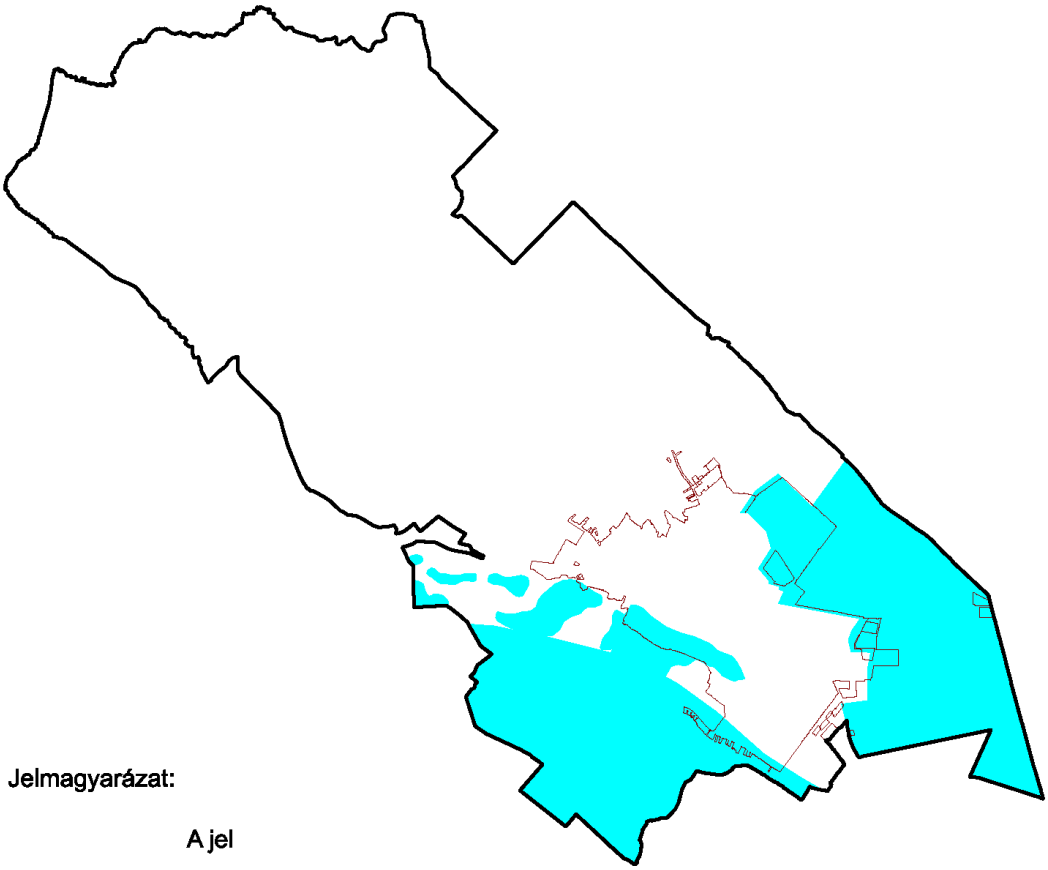
Jelmagyarázat:

ezen a lapon:	A jel az SZT-n:	
		Országos ökológiai hálózat - Magterület
		Országos ökológiai hálózat - Ökológiai folyosó
		Országos ökológiai hálózat - Pufferterület



Jelmagyarázat:

A jel ezen a lapon:	az SZT-n:	
		Vízbázis hidrogeológiai védőterület határa



Jelmagyarázat:

A jel ezen a lapon:	az SZT-n:	
		Országos vízminőség-védelmi terület övezete

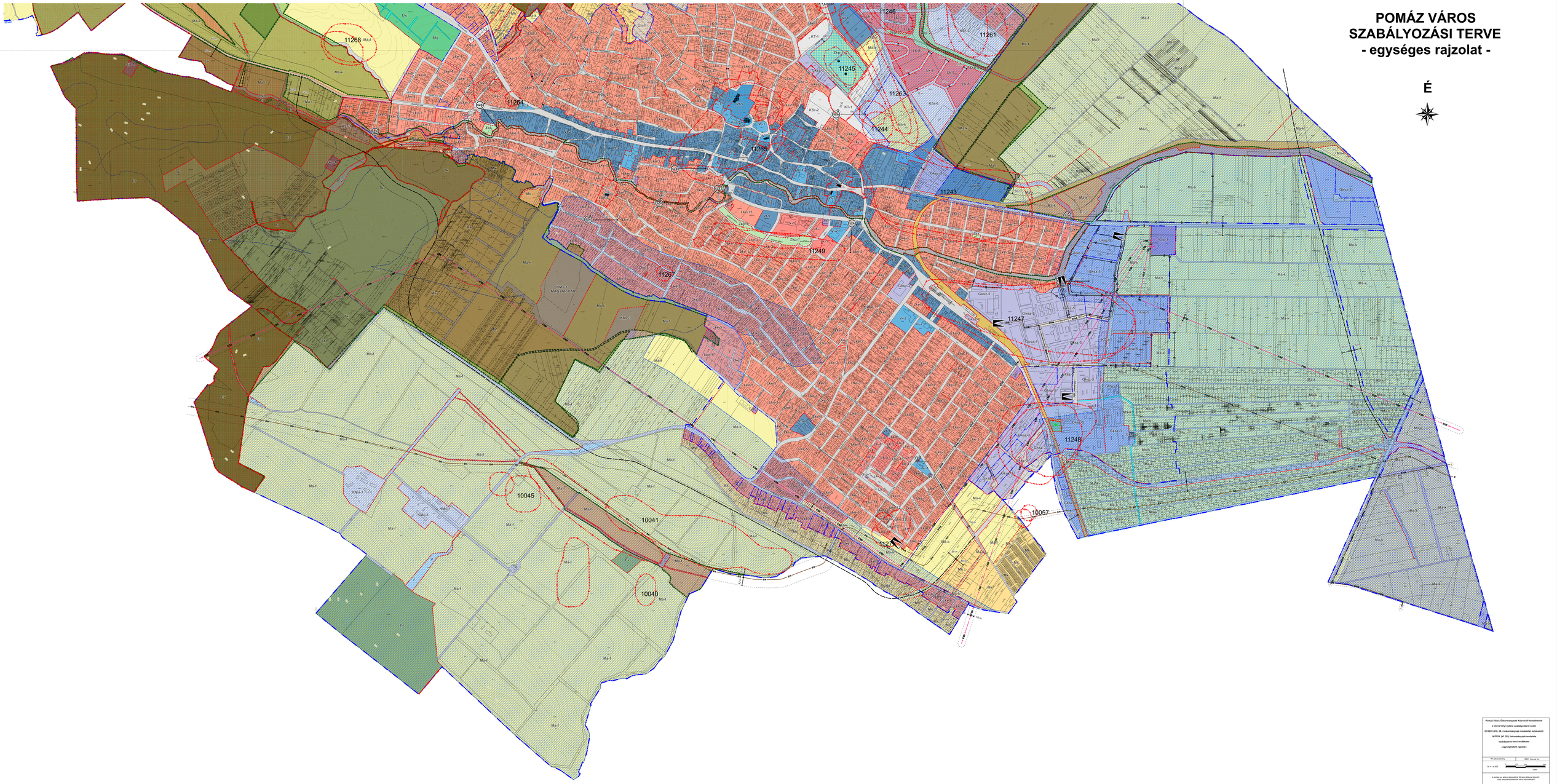
6. számú függelék a 14/2018 (VI. 25.) önkormányzati rendelethez:

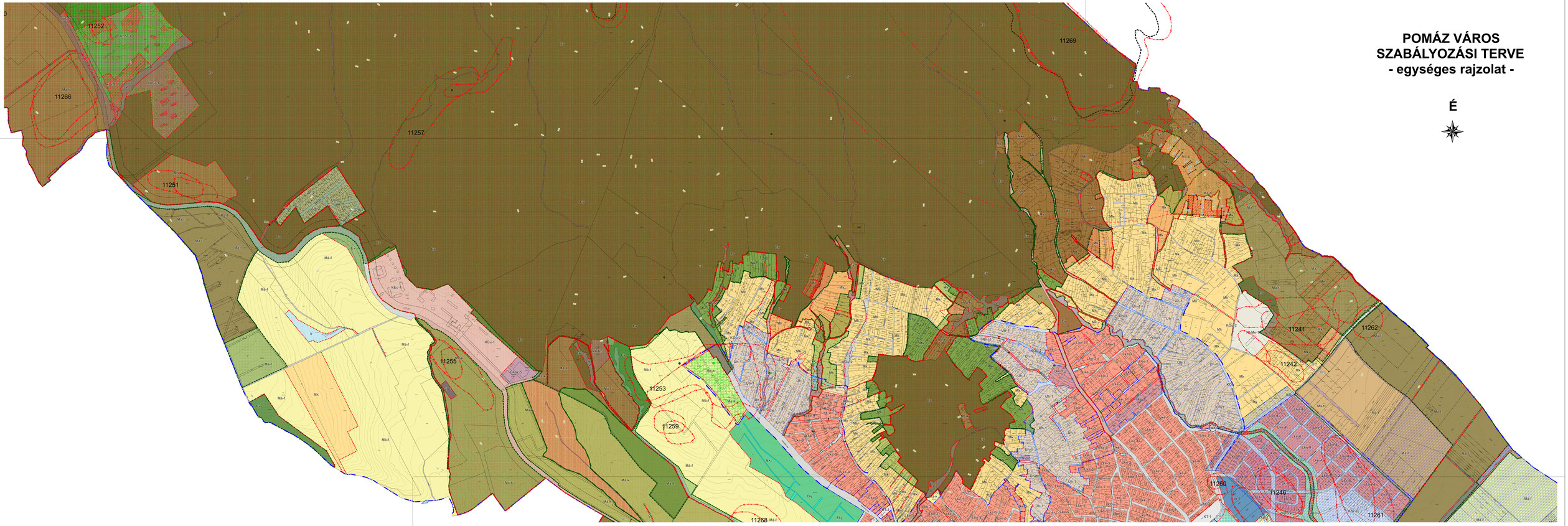
Az SZT-n ábrázolt honvédelmi területek környezetében figyelembe veendő védőtávolságok

Pomáz város közigazgatási területére is átnyúló (Szentendre város területén lévő különleges honvédelmi területek környezetében építmények és műtárgyak elhelyezésekor és a területek használatánál figyelembe veendő) védőtávolságok

Megnevezés	Védőtávolság (m)
Robbanás vagy tűzveszélyes anyagok tárolására szolgáló építmény, vagy építményrész	1500
Lakás és üdülés céljára szolgáló építmény, szociális, egészségügyi, ipari, mezőgazdasági és egyéb üzemi építmény	1000
Települési vagy regionális hulladékkezelő és lerakó, szélerőmű park, biomassza erőmű	1000
Kereskedelmi és szállás jellegű építmény	1000

A TSZT-n és az SZT-n feltüntetett védőtávolságokat (melyen belüli építmény elhelyezésekor, rendelétetés megváltoztatásakor) a területen belüli egyéb előírásokat a Honvédelmi Minisztérium szakhatósági szervezetével (HM) kell egyeztetni. A fenti előírásoktól eltérést, és a védőterületeken belül más típusú építmény elhelyezésének feltételeit a HM egyedileg vizsgálja.


POMÁZ VÁROS
SZABÁLYOZÁSI TERVE
- egységes rajzolat -
É
11268
11264
11246
11245
11261
11263
11244
11243
11249
11267
11247
11248
10057
10045
10041
10040
Pomáz Város Önkormányzata Képviselő-testületének
a város helyi építési szabályzatáról szóló
21/2020. (VII. 28.) önkormányzati rendelettel módosított
14/2016. (V. 26.) önkormányzati rendelete
szabályozási terv módosítása
- egységesített rajzolat -
M = 1:4 000
A terület az alábbi településrész felhasználási területi övezetébe tartozik:
A rajzolat tervjogos módosítással történő felülírt normál esetén a felső településrészi szint elfedésével.



POMÁZ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE
- egységes rajzolat -

É

JELKULCS:

Meglevő Tervezett

Közigazgatási határ
Belterületi határ
Tervezett szabályozási vonal
Övezet, építési övezet határa (az övezetek paramétereire magyarázatok a HÉSZ vonatkozó részében olvashatóak/tanulmányozhatóak)
Ex. Lke-2 Övezet, építési övezet azonosítója
Építési hely
Telken belül kötelezően kialakítandó védőzöld sáv
Jelentősebb védőterület (védőövezet, védősáv) határa
Jelentősebb honvédségi védőterület (védőövezet, védősáv) határa

Szerkezeti terven jelölt tervezett útnyomvonal, védőtávolsággal
Telekalakítási kötelezettséggel érintett terület határa
Be nem építhető, vízgazdálkodási célú terület
Kötelezően természetközeli zöldfelületként megtartandó terület
Művelés alá vonható terület
Elővásárlási jog

Natura 2000 terület határa
Nemzeti par határa (Duna-Ipoly NP)
Természetvédelmi terület határa (ex-lege)
Gáznyomáscsökkentő
Szennyvíztelepű
Országos ökológiai hálózat - magterület
Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
Országos ökológiai hálózat - pufferterület

132 kV-os villamos átviteli hálózat
Nagy-középnyomású gázvezeték
Nagynyomású gázvezeték
Vízbázis hidrológiailag "A" védőterület határa
Vízbázis hidrológiailag "B" védőterület határa
Országos vízminőség-védelmi terület övezete

Világörökség és világörökség -várományos terület
Műemlék
Műemlék telke
Műemléki környezet
Nyilvántartott műemléki érték
Nyilvántartott műemléki érték telke
A közhiteles őrökségvédelmi nyilvántartásban szereplő régészeti lelőhely lehatárolása

FŐ ÖVEZETTÍPUSOK SZÍNEZÉSI KIEMELÉSE

Különleges, beépítésre szánt terület övezete (KT, KSr, KMü)
Közúti közlekedési és közműövezet (KÖu-1)
Közúti közlekedési és közműövezet (KÖu-2)
Vasúti közlekedési és közműövezet (KÖk)
Zöldterület, közkert övezet (Zkk)
Zöldterület, közpark övezet (Zkp)
Erdő övezet (Ev)
Erdő övezet (Ek)

Kertes mezőgazdasági övezet (Mk)
Mezőgazdasági övezet (Má-k, Má-f, Má-b)
Vízgazdálkodási övezet (V)
Természetközeli terület övezete (Tk)
Különleges beépítésre nem szánt terület (KbTh, KbSr, KbMe)

Pomáz Város Önkormányzata Képviselő-testületének
a város helyi építési szabályzatáról szóló
21/2020. (VII. 29.) önkormányzati rendelettel módosított
14/2018. (VI. 29.) önkormányzati rendelete
szabályozási terv mellékelte
- egységesített rajzolat -

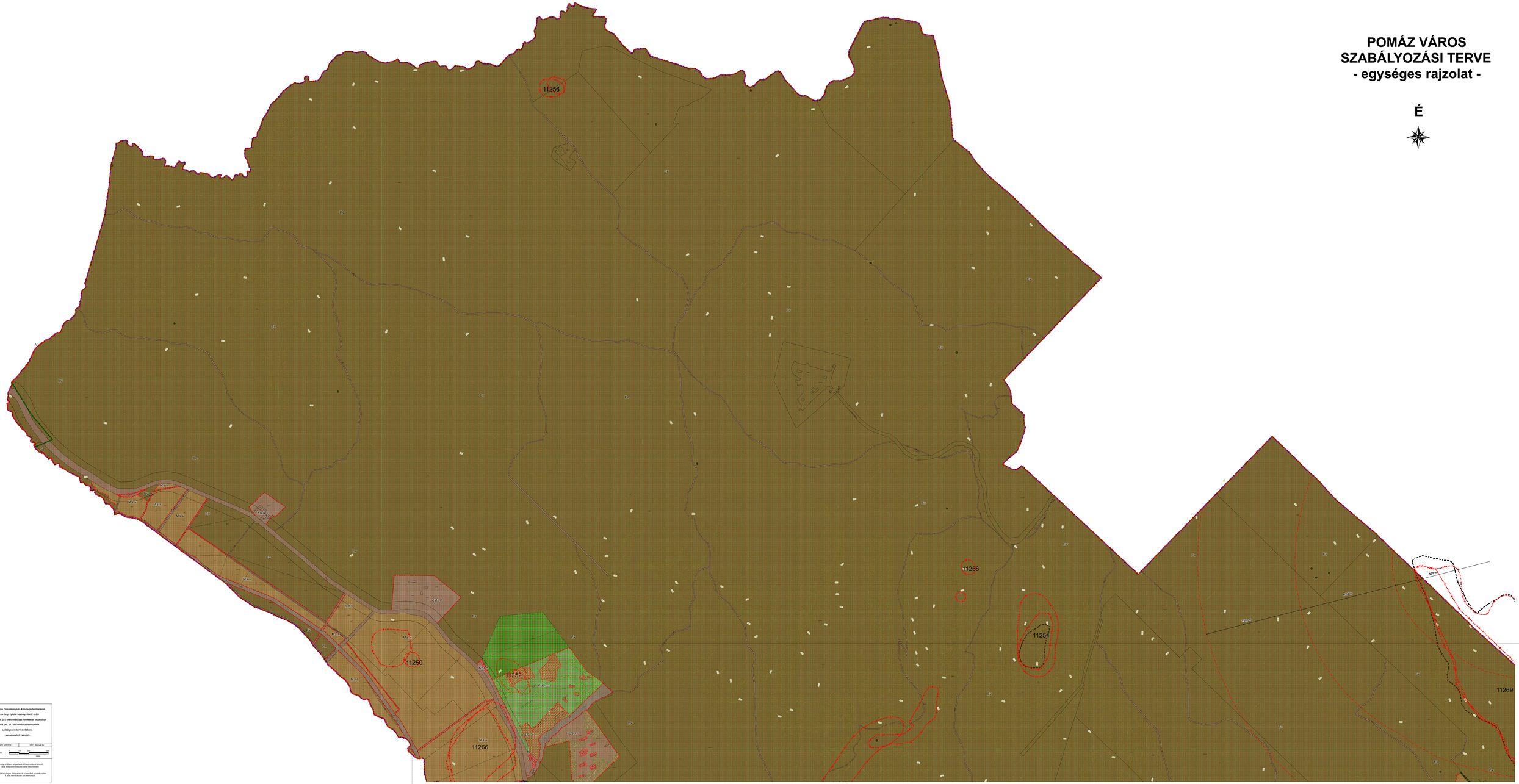
"M" jelű szelvény	2021. február hó
M 1 : 4.000	0 50 100 200 m

A terület az állami alapadatok felhasználásával készült, mely alapadatokért az MVM Tsa Kft. felelős.

A rajzolat tervezési mérőszámokat tartalmaz, a pontos adatokat a felső vonatkozású kat. ellenőrizni.

POMÁZ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE
- egységes rajzolat -

É



Pomáz Város Önkormányzata Képviselő-testületének
a város helyi építése szabályozásáról szóló
21/2020 (VII. 28.) önkormányzati rendeletet módosított
14/2018. (VI. 28.) önkormányzati rendelete
szabályozási terv mellékletei
- egységesített rajzolat -

"G" jelű szelvény	2021. felszám hó
M = 1:4.000	0 50 100 200 Meter

A felség az ellenő alapvetése felhasználásával készült, csak tájékoztatási célokra szabályozási

A rajzolat tartalmaz rendeletjelő szabályokat szerint szabály a helyi rendeletnek kell alkotnia.