

**TÖRÖKBÁLINT VÁROS**  
**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

**egységes szerkezetben**

2022. **április hó**

## **Törökbálint Város Önkormányzata Képviselő-testületének a többször módosított 25/2015. (IX.21) önkormányzati rendelete**

Törökbálint Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### **I. RÉSZ**

#### **ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

##### **I. Fejezet:**

##### **Általános előírások**

#### **1. A rendelet hatálya és alkalmazása**

##### **1. §**

(1) A rendelet (továbbiakban: HÉSZ) hatálya Törökbálint 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.

<sup>1</sup>(4) A HÉSZ rajzi melléklete: 1. melléklet: Módosított szabályozási tervlap (3 db szelvény, szelvéyszám SZT-1M1, SZT-2M1, SZT-3M1<sup>2</sup>

(5) A HÉSZ szöveges melléklete:

- a) 2. melléklet: *Fogalom-meghatározások*
- b) 3. melléklet: *Településrészek felsorolása*
- c) 4. melléklet: *Övezeti paraméterek*
- d) 5. melléklet: *Elővásárlással érintett telkek*

(6) A HÉSZ szöveges függelékei:

<sup>3</sup>- 1. számú függelék: - **hatályát veszette**

- 2. számú függelék: Az országos műemléki védelem alatt álló építmények jegyzéke.

---

1 Módosította a 29/2016. (XII.19.) Ör. 2017. január 3-i hatállyal.

2 Módosította a 11/2021. (VIII.05.) Ör. 2021. augusztus 06-ai hatállyal

3 Hatályon kívül helyezte az 1., 5., és 6. függelékét a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

- 3. számú függelék: A helyi értékvédelem alatt álló építmények és településrészek jegyzéke.
- 4. számú függelék: Régészeti lelőhelyek listája
- 5. számú függelék: **hatályát veszette.**
- 6. számú függelék: **hatályát veszette.**

## II. Fejezet:

Az épített környezet és a településképi alakítására vonatkozó előírások

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

#### **1/A. §<sup>4</sup> [2. § - hatályát veszette]**

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

#### **3. §**

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

(2) Művi értékvédelem alatt álló területeken építési tevékenységet folytatni csak a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokkal összhangban lévő értékvédelmi szakági alátámasztó munkarész alapján lehet.

(3) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a munkálatokat azonnal fel kell függeszteni és haladéktalanul értesíteni kell a területileg illetékes múzeumot.

(4) A Szabályozási terv tartalmazza:

- a) az országos védelemmel érintett műemlékeket,
- b) a műemléki környezet lehatárolását,
- c) a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket,
- d) a helyi értékvédelmi területeket,
- e) a helyi védett épületeket.

### **4. Régészeti értékvédelem előírásai**

#### **<sup>5</sup>4-6. § - hatályát veszette**

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

#### **7. §**

(1) Külön rendelet tartalmazza az épített környezet helyi védelme alá vont egyes elemeinek jegyzékét.

(2) A helyi védelem érvényesítését jelen rendelet, valamint a Településképi rendelet együttes betartásával kell biztosítani.

(3) A helyi védettség alatt álló épületek és a szomszédos ingatlanok csatlakozó épületei esetében nem kötelező a zárt sorú beépítés alkalmazása. Ebben az esetben hézagosan zárt sorú alkalmazható.

## III. Fejezet:

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

---

4 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

5 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

## 8. Országos, vagy helyi jelentőségű védett természeti területek előírásai

*7/A. §<sup>6</sup> [8. § - hatályát veszette]*

### 9. Egyéb természetvédelmi kijelölés alá eső természeti és természetközeli állapotú területek előírásai

*7/B. §<sup>7</sup> [9. § - hatályát veszette]*

IV. Fejezet:

Környezetvédelmi előírások

## 10. A föld védelmének általános előírásai

### 10. §

(1) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:

- a) a kitermelt humuszt és az 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 humusz talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni, az eredeti terepszint jellegének megtartásával, a HÉSZ egyéb rendelkezéseinek figyelembe vételével.

(2) A pincék, pincerendszerek feltöltésére (visszatöltésre) szennyezett anyag, talaj nem használható. Az illetékes hatóságtól beszerzett előzetes minőség-tanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.

## 11. A vizek védelmének általános előírásai

### 11. §

(1) A település közigazgatási területén tisztítatlan szennyvíz szikkasztása tilos. Belterületeken a szennyvíz csak közcsatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető.

(2) Külterületen, ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, akkor zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.

(3) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.

(4) Vízügyi nyilvántartásban szereplő felszíni víz partételtől, vagy ivóvíz nyerőhelytől számított 100 méteren belül trágyatároló nem létesíthető.

(5) A Szabályozási terven lehatárolt, az OTrT szerinti országos vízminőség-védelmi terület övezetével érintett területen belül:

- a) ásott kút, különálló árnyékszék, állattartó-telep, komposztálótelep nem létesíthető.
- b) nem burkolt felületen hulladék, potenciálisan szennyezőanyag ideiglenesen sem helyezhető el.
- c) nagy kiterjedésű parkolási célú burkolt felületekről a csapadékvíz elvezetése csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül történhet.

---

6 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

7 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

## **12. Hulladékgyűjtés és ártalmatlanítás előírásai**

### **11/A. §<sup>8</sup> [12. § - hatályát veszette]**

V. Fejezet:

Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

## **13. A temetők védőtávolságának előírásai**

### **13. §**

(1) A meglévő, vagy tervezett, újonnan létesítendő temető, vagy temető bővítési terület védőtávolsága szabályozási vonaltól, és övezethatártól befelé mért 30 méteres távolság, amelynek SZT-n jelölt részét telken belül, védő zöldsávként kell kialakítani.

(2) A temető védőtávolságon belüli részén koporsós és kriptás temetkezés nem folytatható.

## **14. A szennyvíztisztítók védőtávolságainak előírásai**

### **14. §**

(1) A szennyvíztisztítók védőtávolságát a tervlap ábrázolja. A védőtávolságnak az alkalmazott tisztítási technológiától függő megállapítása, vagy csökkentése az illetékes közegészségügyi hatóság feladata.

(2) A védőtávolságon belül csak az illetékes közegészségügyi hatóság által engedélyezett funkciójú építmény helyezhető el.

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

### **15. §**

(1) Az országos közutak külterületi szakaszainak mentén a jogszabályokkal összhangban a 17. § (2) bekezdésében meghatározott védősávot kell biztosítani. A védősávot csak a vonatkozó jogszabályokban rögzített esetekben és módon lehet felhasználni.

(2) Az országos közforgalmú vasútvonal mentén a környezeti hatásvizsgálathoz kötött új vasúti létesítmények esetén a jogszabályokkal összhangban 100 méter széles, meglévő vasútvonal esetén 50 méter széles védősávot kell biztosítani, amelyen belül csak a vonatkozó ágazati jogszabályokban előírt feltételeknek megfelelően helyezhető el építmény.

## **16. A közművek védősávjainak előírásai**

### **16. §**

(1) A közműlétesítmények és a közműhálózatok nyomvonalai mentén az SZT-n ábrázolt, és az egyes ágazati előírásokban meghatározott mértékű védősávokat biztosítani kell.

---

8 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

(2) A védősávokon belül csak az ágazati előírásokban meghatározott módon és az adott közmű üzemeltetőjének, továbbá az érintett szakhatóság külön engedélyével lehet engedélyköteles tevékenységet folytatni.

VI. Fejezet:

Közlekedési előírások

## 17. Általános közlekedési előírások

### 17. §

(1) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:

a) M0, M1 és M7 autópálya: K.I.A

b) A közigazgatási területen áthaladó összekötő- és bekötőutak:

külterületen: K.V.A

belterületen: B.IV.c.B

c) Egyéb települési utak, utcák:

Gyűjtő utak: B.V.c.B

Kiszolgáló utak: B.VI.d.A

(2) A közúti közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek szélessége az úttengelytől mérve:

a) Gyorsforgalmi utak nyomvonala mentén 100-100 méter.

b) Az országos közutak külterületi szakaszán 50-50 méter.

(3) Az országos mellékúthálózat részét képező utak 50 méteres védőterületén belül az úttengelytől minimum 20 méterre építhető kerítés, minimum 30 méterre építhető épület. A külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 10-10 méteren belül épület, építmény nem helyezhető el.

### 18. §

(1) Az építmények (épületek) jogszabályok szerinti parkoló igényét általában telken belül kell kielégíteni. Amennyiben ez nem lehetséges, akkor:

a) az Ófalu, a Jázmin u. és környezete, a Városközpont területén belüli már beépült ingatlanoknál, továbbá

b) országos vagy helyi védelem alatt álló létesítmény ingatlanánál műszakilag indokolt esetben a parkolási igény közterületen is kielégíthető.

(2) A magánutakkal kapcsolatos általános szabályok:

a) A magánutak műszaki kialakításánál a közforgalmú utakra érvényes előírások szerint kell eljárni, valamint a közutakra érvényes előírások szerint kell a közművek elhelyezését megoldani.

b) A magánutak kialakítása, fenntartása és üzemeltetése során a kiszolgált összes telek vonatkozásában folyamatosan érvényesítendő a tűz- és életvédelem, valamint a vagyon és a közszolgáltatások biztonsága.

c) A magánút mindenkor tulajdonosa a magánút rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja az adott út által feltárt telkek esetében, azaz a magánúttal feltárt telkeknél folyamatosan biztosítandó a telkek megközelíthetősége.

d) Magánutak vízelvezetésének, a csapadékvíz kezelésének, tisztításának, gyűjtésének megoldása a tulajdonos feladata.

(3) Magánutak kialakításánál figyelmen kívül kell hagyni az övezeti paramétereket. A közforgalom elől elzárt és el nem zárt magánutak legkisebb szélessége általában 8,0 méter a következő kivételekkel:

- a) A legfeljebb két telket kiszolgáló magánutak legkisebb szélessége 4,0 méter.
  - b) A legalább három és legfeljebb tíz telket kiszolgáló magánutak legkisebb szélessége 6,0 méter.
- (4) A közúti és a vasúti közlekedési területek övezeti előírásai a 146, 147, 148, 149. és 150. §-okban találhatóak.

(5) A telekbehajtókat úgy kell kialakítani (szükség esetén a kapuk hátrahúzásával), hogy a behajtó, vagy kihajtó jármű a saját forgalmi sávján, az ellentétes irányú forgalmi sáv igénybevétele nélkül tudjon bekanyarodni, vagy kikanyarodni.

(6) - **hatályát vesztette**

VII. Fejezet:

Közművek előírásai

18. Általános közműellátási előírások

## 19. §

(1) A meglévő és a tervezett közcélú:

- 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 eltérő esetben -, ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja- a közművek és biztonsági övezetük helyigényét a Földhivatalnál szolgálmi jog, vezetékjog bejegyzésével kell fenntartani, az arra vonatkozó előírások betartásával.

(2) A közművesítésre kerülő területen

- a) telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
- b) közművek elhelyezésénél:

ba) **hatályát vesztette**

- bb) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
- bc) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre

figyelemmel kell lenni.

(3) Új út építésénél, út rekonstrukciónál:

- a) törekedni kell a tervezett közművek egyidejű megépítésére, a meglévő közművek szükséges felújítására,
- b) gondoskodni kell a csapadékvizek ártalommentes elvezetéséről és elhelyezéséről, beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről.

(4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:

- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
- b) <sup>9</sup>b) **hatályát vesztette**

(5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:

---

9 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
  - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
    - ba) 12 méter szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
    - bb) 12 méter szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali faszor telepítését ne akadályozzák meg.
- (6) A közművek nyomvonalát érintő területen tereprendezési és feltárási munkát csak az érintett közmű üzemeltetők hozzájárulásával, szükség esetén felügyeletével szabad végezni.
- (7) A településen épület építése, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
- a) a belterület egészén, és a beépítésre szánt területeken 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 külterületeken lévő beépítésre nem szánt területeken biztosítható:
    - ba) a villamosenergia ellátás,
    - bb) az illetékes közegészségügyi szakhatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
    - bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
    - bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

## 19. Vízellátás

### 20. §

- (1) A vízbázisok:
- a) vízmű kutak,
  - b) források,
  - c) egyéb kutak
- védelmének biztosítására kijelölt hidrogeológiai védőterületen belül az arra vonatkozó rendeletben előírt területhasznosítási korlátozást figyelembe kell venni.
- (2) A hidrogeológiai védőterület:
- a) kijelöléssel nem rendelkező közüzemi vízellátásra szolgáló fűrt kút körül legalább 10 méter sugarú körnek megfelelő nagyságú belső védőterület biztosítandó;
  - b) vízügyi hatósági eljárás keretében kijelölés alatt álló hidrogeológiai védőövezetek esetében a vonatkozó jogszabályi előírások betartása szükséges;
  - c) kijelölt hidrogeológiai védőterületre a kijelölő határozat, valamint a vonatkozó jogszabályi előírások betartása szükséges.
- (3) Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál:
- a) dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezetéket építeni nem szabad,
  - b) azbesztcement anyagú csővezetéket építeni nem szabad,
  - c) a közterületi hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében lehetőleg körvezetéként kell kiépíteni,
  - d) az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapokat kell elhelyezni.
- (4) Beépítésre szánt területen új vízhálózat:
- a) csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,
  - b) nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózat üzembe helyezését megelőzően.



## 20. Szennyvízelvezetés, -kezelés és -elhelyezés

### 21. §

(1) - hatályát veszttette

(2) Szennyvíz bevezetés:

- a) nyílt árokba,
- b) időszakos, vagy állandó vízfolyásba,
- c) felhagyott kutakba tilos.

Ilyen előfordulása esetén azt azonnal meg kell szüntetni.

(3) Beépítésre szánt, közcsatorna hálózattal rendelkező területen új beépítést megvalósítani akkor lehet, ha a közcsatorna-hálózatra rácsatlakozik.

(4) A beépítésre szánt még nem csatornázott területén új beépítést, építési engedély köteles beruházást megvalósítani csak akkor lehet, ha:

- a) a közcsatorna hálózat továbbépítésével a közcsatorna-hálózatra rácsatlakozik,
- b) vagy, ha a telken belül víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáró műtárgyba gyűjtik a szennyvizeket és a vízfogyasztással arányos szennyvízmennyiségek elszállíttatása számlával folyamatosan igazolható.

(5) A beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizek gyűjtése, tárolása – víz-zárósági próbával igazoltan kivitelezett - zárt műtárgyban történhet, valamint elszállítása számlával folyamatosan igazolható.

(6) Beépítésre nem szánt területen egyedi szennyvíztisztító berendezés az egyéb feltételek fennállása esetén is a legalább 5.000 m<sup>2</sup> telekterületet elérő nagyságú ingatlanon létesíthető. Kizárólag CE megfelelőségi igazolással rendelkező /szabványnak megfelelő/ minősített szennyvíztisztító berendezés telepíthető ill. üzemeltethető, a karsztos területen a tisztított vizet minden esetben telken belül kell elszikkasztani vagy felhasználni.

22. § - hatályát veszttette

### 23. §

(1) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:

- a) egyedileg meghatározott méret,
- b) egyedileg meg nem határozott általános esetben:
  - ba) búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 méter,
  - bb) búzzár, zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 méter.

(2) Szennyvízátemelő és szennyvíztisztító telep védőtávolságán belül az illetékes közegészségügyi szakhatóság által meghatározott rendeltetés helyezhető el.

## 21. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

### 24. §

(1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, stb.) egyéb célra hasznosítani, a medret érintő bármilyen korrekciót végezni csak a vonatkozó jogszabályok alapján szabad.

(2) Új vízfelületet (pl. tavat) létesíteni csak a vonatkozó jogszabályok alapján szabad. Látvány tavat létesíteni csak akkor szabad, ha a szükséges víz utánpótlás állandóan biztosítható.

(3) Vízfelületek karbantartásának céljára:

- a) állami karbantartású vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén min 6-6 méteres,
- b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén min 3-3 méteres,
- c) tavak, tározók part éleitől min 6-6 m-es sávot szabadon kell hagyni.

## 25. §

(1) A csapadékvíz elvezetésére vízelvezető rendszert, szikkasztó árkot kell kiépíteni úgy, hogy:

- a) csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.
- b) a csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy, szénhidrogén származékkal való szennyezési veszély esetén pedig olajfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- c) a csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóiig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás esetén. A beruházás ebben az esetben csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóiig.

(2) A magántelkeken és a magánutakon keletkező csapadékvizek visszatartását első sorban saját telken belül kell szakszerűen megoldani, telken belüli elszikkasztással vagy ciszternában való tározással. Új épület építése és **meglévő épület beépítettséget növelő bővítése** esetén a ciszterna tározó térfogata az adott ingatlan minden egyes 50 m<sup>2</sup> burkolt felületére számítva legalább 0,75 m<sup>3</sup> nagyságú legyen. Ha a csapadékvizek visszatartása telken belüli elszikkasztással vagy ciszternában való tározással műszakilag nem lehetséges, akkor egyedi megoldás alkalmazása csak a hálózat és a befogadó kezelőjének előzetes engedélyével lehetséges.

(3) A telkekről a csapadékvizet csak kivételes, indokolt esetben – közút kezelői hozzájárulással – és csak terepszint alatt lehet az utcai vízelvezető hálózatba bekötni.

(4) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják és az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen. Az átereszt műszakilag megfelelően biztosított állékonysággal kell megvalósítani.

(5) A 20, vagy annál több gépkocsit befogadó parkolók esetén:

- a) a parkolót kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, és vízzáró burkolattal kell ellátni.
- b) a parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a közcsatornába (akár nyílt, akár zárt a vízelvezető rendszer).
- c) szilárd burkolat nélküli, vagy gyephezagos burkolatú parkoló létesítése tilos.

(6) A csapadékvizek elvezetésére zárt csapadékcatornás elvezető rendszert kell kiépíteni:

- a) A Nemzetközi Üzleti Park területén.
- b) A Raktárvárosi út környezetében lévő területen.
- c) A Településközpont területén.
- d) A Tó Park területén.
- e) A Dulácska környezetében.

(7) József-hegy területén ciszterna létesítése kötelező, csapadékvizek szikkasztása a csúszásveszély miatt nem megengedett.

## 22. Villamosenergia ellátás

### 26. §

(1) Belterület már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a villamosenergia ellátás hálózatai és az elektronikus hírközlési hálózatok is föld feletti vezetésűek:

- a) villamosenergia hálózati rekonstrukciót,
- b) közvilágítási hálózati rekonstrukciót

a meglévő oszlopsorra, és közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(2) Az erdőterület kivételével beépítésre nem szánt területen egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(3) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha erdőirtás igénye merülne fel a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni.

### **23. Földgázellátás**

#### **27. §**

(1) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.

(2) Házi gáznyomás-szabályozó az előkert nélküli zártosorú beépítés kivételével az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el. A berendezés csak:

- a) a telkek előkertjében létesíthető,
- b) udvarán helyezhető el, vagy
- c) az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető,
- d) zártosorú beépítés utcai homlokzata esetén falba süllyesztéssel helyezhető el.

### **24. Vezetékes elektronikus hírközlés**

28. § - hatályát veszttette

### **25. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés**

29. § - hatályát veszttette

VIII. Fejezet:

Építés általános szabályai

### **26. Telekalakítás**

#### **30. §**

(1) Az adott övezetre vonatkozó egyedi előírások hiányában építési övezetben új nyúlványos telek nem alakítható ki.

(2) Önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott magánutat csak a jelen rendelet közlekedési előírásai és az adott övezetre vonatkozó szabályok szerint lehet kialakítani.

(3) Közműépítmények elhelyezésére az övezeti előírásoktól eltérő méretű és alakú telek is kialakítható, de 1 m<sup>2</sup>-nél kisebb nem lehet.

(4) Ha egy meglévő telek területe részben beépítésre szánt építési övezetbe és részben beépítésre nem szánt övezetbe tartozik, akkor a telken építési tevékenység csak akkor végezhető, ha az érintett telket az övezethatár mentén megosztják. Ettől kizárólag akkor lehet eltekinteni, ha a megosztás során létrejövő egyik teleknek nincs közúti kapcsolata.

(5) - **hatályát veszette**

27. Korlátozások, tereprendezés

### 31. §

(1) Építési munka végzése előtt geotechnikai jelentés alapján kell igazolni az adott telek beépíthetőségét, ha

a) vízfelületek vagy mély fekvésű, vizenyős területek közvetlen közelében tervezett, a felszíni és a talajvizek áramlását vagy minőségét veszélyeztető beruházásról van szó és az a vízügyi hatóság nyilvántartása szerint indokolt, vagy a Szabályozási terven lehatárolt terület esetén;

b) a terület építésföldtani adottságai alapján valószínűsíthető talajmechanikai probléma megjelenése, vagy lejtős terepen, ha annak lejtése a 25%-ot meghaladja;

c) a tervezett építmény méretei, terhelése vagy az alkalmazni kívánt szerkezet különlegessége megköveteli a különleges körültekintést.

(2)-(3) – **hatályát veszette**

(4) A volt Laktanya területén minden esetben geotechnikai jelentés alapján kell tisztázni az adott telekrész veszélymentes beépíthetőségét, különös tekintettel a kőzet- és talajállékonyságra, valamint a vízkártételre.

(5) A Tó Park területén minden esetben geotechnikai jelentés alapján kell tisztázni az adott telekrész veszélymentes beépíthetőségét.

(6) Az SZT-n jelölt, élet-és vagyónbiztonságra veszélyes löszpartfallal érintett és azokkal közvetlenül határos ingatlanokon csak geotechnikai jelentés alapján lehet építeni.

### 32. §

(1a)<sup>10</sup> (1) **hatályát veszette**

(2) A Volt Laktanya területén csak az eredeti terepszint eléréséig lehetséges feltöltést alkalmazni.

(2a)<sup>11</sup> (3) **hatályát veszette**

(2b)<sup>12</sup> (4) Az elő-, oldal és hátsókerti sávban általában a csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint közötti legnagyobb eltérés legfeljebb 1,0 méter lehet, kivéve ahol az övezeti előírás másképp rendelkezik. Kivétel ez alól a pinceszintet megközelítő lejárók közvetlen környezete, mely a lehajtók, lejárók területére és az ezekhez szükséges támfalak, rézsűk szélessége által igénybevett területekre terjed ki. A tereprendezéssel kialakuló új terepalakulatnak a telekhatáron illeszkednie kell a környező területek terepadottságaihoz.

(5) Az épületek melletti feltöltés, vagy bevágás mértéke az eredeti terepszinthez képest támfal alkalmazása nélkül, csak rézsűvel legfeljebb 1,0 méteres, támfalal legfeljebb 2,0 m lehet. Az adott övezetre vonatkozó egyedi szabályok az e bekezdésben rögzített szabályoktól eltérően is rendelkezhetnek.

10 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

11 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

12 Kiegészítette a (4)-(5) bekezdéssel a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

## 28. Általános építési előírások, építmények kialakítása

### 33. §

(1) Övezeti előírások hiányában az elő- oldal- és hátsókertek méretét a környezetben kialakult beépítésnek megfelelően, továbbá az egyéb jogszabályok előírásait betartva kell meghatározni. Amennyiben az SZT-n jelölt „be nem építhető telekrész” közvetlenül határos az adott telek megközelítését biztosító közterülettel, vagy magánúttal, akkor ettől a „be nem építhető telekrész” megnevezésű területtől a beépítésnél legkisebb távolságként legalább az övezetre meghatározott előkerti értéket meg kell tartani.

(2) Az övezeti előírások táblázataiban „az előkert mérete” sorban egy rögzített pontos értékkel meghatározott előkerti érték azonos az utca felőli kötelező építési vonallal. Ezekben az övezetekben az új épületek utca felőli homlokzati hosszának legalább 50%-át, a Munkácsy Mihály utca mentén legalább 90%-át erre az építési vonalra kell elhelyezni kivéve, ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.

(3) Oldalhatáros beépítés alkalmazása esetén az oldalhomlokzatnak az oldalhatártól mért legfeljebb 1,0 méteres távolságon belül kell elhelyezkednie.

(4) 665) Belterületen önálló létesítésű új terepszint alatti építményként csak az övezetre meghatározott melléképítmények, és földdel borított pince építhető.

(6) Törökbálintra jellemző oromfalas kialakítás támogatása érdekében épületenként legfeljebb 2 oromzat területével csökkenthető az épületmagasságszámítás során figyelembeveendő összterület (F) mértéke.

(7) Oromfalas épület magassági kedvezménye: az épületmagasság számításánál akkor alkalmazható, ha a fő rendeltetésű épület legfeljebb két oromfallyal létesül, amelyek külön-külön:

a) legalább 5,0 méteres szélesek és legfeljebb 7,5 méteres szélesek,

b) legalább 35 fokos és legfeljebb 45 fokos hajlásszögűek,

c) legalább 2,0 méter magasak

(8) Lakó, üdülő-, és településközponti vegyes terület övezetben az épületrész homlokzatmagassága

c) oldalhatáron álló épületrésznél legfeljebb 5,0 méter,

b) lejtős terepen a lejtő felőli homlokzat legfeljebb 6,0 méter.

*Lakó, üdülő-, és településközponti vegyes terület övezetben az épületrész homlokzatmagasságoldalhatáron álló épületrésznél legfeljebb 5,0 méter, lejtős terepen a lejtő felőli homlokzat legfeljebb 6,0 méter.”*

### 34. §

(1) Utcai telekhatáron csak olyan kerítést szabad létesíteni, amely: - legfeljebb 1,80 méteres magas, - legalább 30%-os átláthatóságot biztosít. Oldal- és hátsókerti kerítés, valamint az eltérő használatú telekrészek lekerítésére szolgáló kerítés legfeljebb 1,8 méteres magas kerítés lehet. Az előírásoktól eltérni csak az egyes övezeti előírások és a településképi rendelet eltérő rendelkezése esetén lehet. Oldal- és hátsókerti kerítés, valamint az eltérő használatú telekrészek lekerítésére szolgáló kerítés legfeljebb 1,8 méteres magas kerítés lehet. Ezekről a szabályokról az adott övezetre vonatkozó konkrét egyedi előírások szerint lehet eltérni.

(2) A Tó Park területén a közlekedési, a zöldterületi, az erdő, és a természetközeli övezetek nem keríthetők le az adott övezetre vonatkozó eltérő egyedi szabályok figyelembe vételével.

(3) A Tó Park területén épített kerítés legfeljebb 50 cm-es lábazattal rendelkező, legfeljebb 1,5 méteres magas és legalább 90 %-os átláthatóságot biztosító, továbbá a környezetbe való illeszkedés általános szabályainak és az egyéb általános előírásoknak is megfelelő kialakítású lehet.

(4) Lakókocsi, üdülősátor csak a vonatkozó egyéb jogszabályoknak megfelelően helyezhető el azokban az övezetekben, melyekben a HÉSZ azt kifejezetten lehetővé teszi.

(5) Az építési helyeket keresztező, vagy azon belül lévő infrastruktúra-területeket (belső használatú utak, vasutak, közművek nyomvonalát, parkolók területét és védősávjainak területét) csak abban az esetben lehet beépíteni, ha az érintett út, vasút, parkoló, közmű úgy kerül kiváltásra vagy megszüntetésre, hogy az új nyomvonal területe és védősávja már nem érinti az építés céljára ténylegesen igénybe venni kívánt területet.

### 35. §

(1)-(3) – hatályát veszette

(4) Lakó-, településközpont- és üdülőövezetekben melléképület az alábbiak szerint létesíthető:

- a) melléképület csak a főépület létesítésével egyidejűleg, vagy azt követően létesíthető,
- b) melléképület beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépíthetőség 50%-át és legfeljebb P+F+T szint kialakítású lehet,
- c) melléképület megengedett legnagyobb épületmagassága legfeljebb az építési övezetben meghatározott érték 1,0 méterrel csökkentett értéke, de legfeljebb 4,5 méter lehet.

(5) Az előkert, az oldalkert és a hátsókert előírt legkisebb méretén belül növényház (üvegház), fóliasátor nem helyezhető el.

(6) Ha a telek meglévő beépítése nem felel meg az építési övezet beépítési módja szerinti építési helynek, akkor az építési helyen kívül meglévő épület átalakítható, tetőtere beépíthető és építési helyen belül bővíthető, ha átalakítás, bővítés új rendeltetési egység kialakítását nem eredményezi és ha egyéb előírásokat nem sért.

## 29. A zöldfelületek kialakításának és fenntartásának általános előírásai

### 36. §

(1)-(3) – **hatályát veszette**

(4) Fakivágás csak az Önkormányzat fakivágásról és pótlásról szóló rendelete alapján végezhető.

(5) SZT-n jelölt védő zöldsávot többszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használatával.

(6) A kötelezően kialakítandó védő zöldsáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. A védő zöldsáv 3 szintű növényállománya a következők szerint alakítandó ki: fa (jellemzően 60% lombos, 40% örökzöld fa), magas cserje, alacsony cserje.

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

(8) **hatályát veszette**

(9) A város egész területén az ingatlanhatártól számított telepítési távolságot a helyi környezet védelméről, a közterületek és ingatlanok rendjéről, használatáról, fejlesztéséről, valamint a település tisztaságáról szóló 13/2016 (V.27.) ÖK rendelete szabályozza.

## 30. Reklám, hirdetés

37. § - hatályát veszette

## 31. Állattartó építmények

### 38. §

(1) Haszonállattartás, vagy állattenyésztés céljára szolgáló építmény kizárólag a következő övezetekben helyezhető el: Lf-1; Gip-5; Má-f; Mk-1 és Mk-2 övezetek.

(2) Állattartás céljára szolgáló új építmény a védőtávolság és beépítési százalék betartásával az alábbi minimális telekterület alapján létesíthető a következő övezetekben:

- a) Lf-1 övezetben: 1500 m<sup>2</sup> felett;
- b) Gip-5 övezetben: 5000 m<sup>2</sup> felett;
- c) Má-f övezetben: 1000 m<sup>2</sup> felett;
- d) Mk-1 övezetben: 3000 m<sup>2</sup> felett;
- e) Mk-2 övezetben: 720 m<sup>2</sup> felett.

(3) Állattartó építmény beépítésre szánt terület esetén legalább a főépülettel azonos építészeti igényességű műszaki megoldásokkal és minőségben (pl. anyaghasználat, kidolgozottság, homlokzati és tető kialakítás, megjelenés) készülhet el.

IX. Fejezet:

Katasztrófavédelem

39. § - hatályát veszítette

II. RÉSZ:

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

X. Fejezet:

Beépítésre szánt területek építési övezeteinek előírásai

32. A lakóterületek általános előírásai

### 40. §

(1) Kisvárosias lakóövezetben elhelyezhető épület az adott övezetre vonatkozó egyedi előírások figyelembe vételével lakó, valamint a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.

(2) Kertvárosias lakóövezetben elhelyezhető főépület az adott övezetre vonatkozó egyedi előírások figyelembe vételével legfeljebb két lakó rendeltetési egységet; a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó; hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és sport rendeltetést tartalmazhat, kivéve, ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.

(3) Falusias lakóövezetben elhelyezhető főépület lakó; mező- és erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú; kereskedelmi, szolgáltató; szállás jellegű és sport rendeltetést tartalmazhat.

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

(5) A kialakítandó új építési telek legkisebb szélessége az adott övezetre vonatkozó egyedi előírás hiányában, ha az adott övezetre megállapított beépítési mód:

- a) szabadon álló, akkor legalább 18,0 méter;
- b) oldalhatáron álló, akkor legalább 16,0 méter;
- c) ikres, akkor legalább 14,0 méter;
- d) zárt sorú, vagy csoportos, akkor legalább 10,0 méter.

- (6) A lakó övezetekben csak a lakó rendeltetés megvalósulása után, vagy azzal egyidőben lehet melléképületben elhelyezhető rendeltetést megvalósítani.
- (7) A (2) bekezdés rendelkezésétől és az övezeti előírásokban meghatározott lakó rendeltetési egység számától eltérni önkormányzati bérlakás létesítése esetén lehet.
- (8) Az övezetekben telkenként 2 rendeltetési egység helyezhető el, ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.

#### **41. §**

- (1) A kertvárosias lakóövezetekben egy építési telken legfeljebb két épület, egy fő- és egy melléképület építhető, és ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetés megváltoztatására is alkalmazni kell kivéve, ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek. A főépület egységes tömegén belül kell elhelyezni a különböző rendeltetési egységeket.
- (2) A kertvárosias lakóövezetekben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; föld alatti elhelyezésű közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény helyezhető el.
- (3) Az utcai telekhatártól mért 40 méternél hosszabb telkek esetén az utcai telekhatártól mért 40 méteren túli telekrész nem építhető be, azaz a 40 méteres távolság egyben az építési telek hátsókerti építési határvonala is. Meglévő nyeles telek esetén ez a távolság a nyélnek a beépíthető telekrészhez való csatlakozásától számítandó kivéve, ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.
- (4) Ha az övezeti előírás ettől eltérően nem rendelkezik, akkor az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján számított nagyság minden megkezdett 150 m<sup>2</sup>-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.
- (5) A telek előtti közterületi zöldsávot áttörő gépkocsi behajtó, vagy parkoló utcafronti szélessége csak egy behajtó esetében legfeljebb 5,0 méter széles lehet, de az összes szélesség több behajtó és parkoló esetén sem haladhatja meg a 8,0 métert.
- (6) Az elő-, oldal és hátsókerti sávban a csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint közötti legnagyobb eltérés legfeljebb 0,5 méter lehet. Az épületek melletti feltöltés, vagy bevágás mértéke az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 1,0 méter lehet. Kivételt képeznek ezek alól szabályok alól a pinceszintet megközelítő lehajtók, lejárók legfeljebb 4,0 méter széles területsávjai.

### **33. Az Lk-1 jelű kisvárosias lakóövezet**

#### **42. §**

- (1) Az övezeti paramétereiket a 4. melléklet 1. pontja tartalmazza.
- (2) Az épület a lakó rendeltetésen kívül csak szállás jellegű rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Egy telken több lakó rendeltetést tartalmazó épület is elhelyezhető.
- (4) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (5) Az övezetben melléképület nem helyezhető el.

### **34. Az Lk-2 jelű kisvárosias lakóövezet**



#### 43. §

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 1. pontja tartalmazza.
- (2) A lakóépület csak egy lakó rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) A melléképitmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladékartály-tároló; kerti építmény helyezhetők el.
- (4) Az építési övezetben építési munkát csak a partfal stabilizálást követően lehet végezni
- (5) – **hatályát vesztette**
- (7) **A jellemzően beépült telektömbben lévő építési telek beépítése esetén az előkerti és oldalkerti építési vonal meghatározásakor a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni úgy, hogy az előkerti határvonal az adott építési telek teljes utcaszakaszán kialakult előkertek által meghatározott sávba kerüljön.**

#### 35. Az Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezet

#### 44. §

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.
- (2) *Az övezet József-hegyi részén épületet építeni csak geotechnikai jelentés alapján és a keletkező csapadékvizek ártalommentes elhelyezésének (pl. ciszterna), vagy elvezetésének megoldásával lehet.*
- (3) Az övezetben sport rendeltetés nem helyezhető el.
- (4) Szabadon álló beépítést csak akkor lehet alkalmazni, ha egyidejűleg fennáll, hogy:
  - a telek legkisebb szélessége legalább 22 méter;
  - a tárgyi telek környezetében kialakult beépítés is megengedi a szabadon álló beépítés alkalmazását.
- (5) A legnagyobb szintterületi mutató értéke, amennyiben terepszint alatti beépítés is megvalósul a telken, akkor annak mértékével, de legfeljebb 0,15-tel megnövelt értékkel vehető figyelembe.
- (6) **hatályát vesztette**
- (7) Az Ófalu területén az utcai homlokzatmagassági legnagyobb értéke 4,5 méter.
- (8) **hatályát vesztette**
- (9) **Az övezetben a 190/3 hrsz-ú telken a 40. § (2) bekezdésében felsoroltakon túl kulturális, szálláshely-szolgáltatás és az azt kiszolgáló rendeltetés is elhelyezhető.**

#### 36. Az Lke-2 jelű kertvárosias lakóövezet

#### 45. §

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.
- (2) Zárt sorú beépítésen kívül oldalhatáron álló beépítést akkor lehet alkalmazni, ha egyidejűleg fennáll, hogy:
  - a telek legkisebb szélessége legalább 14 méter;
  - a tárgyi telek környezetében kialakult beépítés is megengedi az oldalhatáron álló beépítés alkalmazását.
- (3) A József Attila utca mentén a Nyár utca és dr. Grimm Ferenc tér között elhelyezkedő telkeken a kialakult oldalhatáron álló beépítés megtartandó.

(4) Az övezetben nem lehet magánutat létesíteni.

(5) **hatályát vesztette**

(6) A legnagyobb szintterületi mutató értéke, amennyiben terepszint alatti beépítés is megvalósul a telken, akkor annak mértékével, de legfeljebb 0,15-tel megnövelt értékkel vehető figyelembe.

### 37. Az Lke-3 jelű kertvárosias lakóövezet

#### 46. §

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(2) A fenti övezeti paraméterektől eltérően a meglévő 700 és 900 m<sup>2</sup> közötti teleknagyságú építési telkek esetén a legnagyobb beépítettség terepszint felett 20 %, a legnagyobb beépítettség terepszint alatt 20 %, a legnagyobb szintterületi mutató 0,4 épület m<sup>2</sup> / telek m<sup>2</sup>.

(3) Az övezetben melléképület nem helyezhető el.

(4) A telek beépített területe legfeljebb 300 m<sup>2</sup> lehet.

(5) Az előkert méretétől abban az esetben lehet eltérés, ha az adott ingatlanon és annak közvetlen környezetében az 5,0 méteres előkert helyett már más érték alakult ki. Ebben az esetben a szomszédos épületek beépítési vonalához kell igazodni.

(6) A legnagyobb szintterületi mutató értéke, amennyiben terepszint alatti beépítés is megvalósul a telken, akkor annak mértékével, de legfeljebb 0,15-tel megnövelt értékkel vehető figyelembe.

(7) **A Munkácsy Mihály utcáról magánúton megközelíthető telkek hátsókertjének legkisebb mértéke 0,0 méter.**

### 38. Az Lke-4 jelű kertvárosias lakóövezet

#### 47. §

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(2) Az övezet József-hegyi részén épületet építeni csak geotechnikai jelentés alapján és az elkészült statikai munkarészek megállapításainak megfelelően, továbbá a keletkező csapadékvizek ártalommentes elhelyezésének (ciszterna), vagy elvezetésének megoldásával lehet.

(3) Saroktelek megosztása abban az esetben is lehetséges, ha a létrejövő új telkek területe az övezetre meghatározott 700 m<sup>2</sup>-t nem éri el, de a 650 m<sup>2</sup>-t meghaladja.

(4) Az övezet temetővel határos tömbjében az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 14,0 méter.

(5) A Régi Vasútsor – Bajcsy-Zsilinszky utca – Bajor Gizi utca – Határ út – Kazinczy Ferenc utca által határolt területen található legalább 800 m<sup>2</sup> területű, két közterülettel határos, átmenő építési telkek az övezeti minimumtól eltérően két közelítően azonos nagyságú telekrészre megoszthatók.

(5a)<sup>13</sup> (6) - **hatályát vesztette**

---

13 Módosította a 29/2016. (XII.19.) Ör. 2017. január 3-i hatállyal.

- (7) Szabadon álló beépítés is alkalmazható, ha egyidejűleg fennáll, hogy:
- a telek legkisebb szélessége legalább 18 méter;
  - a tárgyi telek környezetében kialakult beépítés is megengedi a szabadon álló beépítés alkalmazását.
- (8) A legnagyobb szintterületi mutató értéke, amennyiben terepszint alatti beépítés is megvalósul a telken, akkor annak mértékével, de legfeljebb 0,15-tel megnövelt értékkel vehető figyelembe.
- (9) Fácán utcáról nyíló telkek az utcai telekhatártól mért 60 méteren túli telekrész nem építhető be, azaz a 60 m-es távolság egyben az építési telek hátsókerti építési határvonala is.
- (10) Magánút csak a Tükörhegy déli lejtőjén alakítható ki.
- (11) Fácán utcáról nyíló telkek esetében az előkert legkisebb mérete 5,0 méter.
48. § - hatályát veszítette

### **39. Az Lke-5 jelű kertvárosias lakóövezet**

#### **49. §**

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.
- (2) A Jázmin utca környezetében az SZT-n jelölt terepszint alatt beépíthető területen belül kizárólag vendéglátás és borkereskedelem célját szolgáló pince helyezhető el. Telkenként legfeljebb 2 db pince építhető, egyenként legfeljebb 6,0 méter szélességben.
- (3) A Jázmin utca környezetében a Diósdí út és az Akácós utca között új beépítéshez az építészeti-műszaki dokumentációnak tartalmaznia kell talajmechanikai szakvéleményt.
- (4) Az épületekben sport rendeltetés nem helyezhető el.
- (5) A Téglagyár környezete és Malomdűlő településrészek határán található ingatlanokra nem vonatkozik a 41. § (3) bekezdésében rögzített előírás.
- (6) A legnagyobb szintterületi mutató értéke, amennyiben terepszint alatti beépítés is megvalósul a telken, akkor annak mértékével, de legfeljebb 0,15-tel megnövelt értékkel vehető figyelembe.
- (7) A Téglagyár utcával határos területen a beépítési mód oldalhatáron álló.
- (8) Jázmin utca és környezete településrészen egy telken több főépület is elhelyezhető, minden 900 m<sup>2</sup> telekterület után egy lakóépület.
- (9) A Jázmin utca és környezete településrészen kialakult vízmosás megszüntetése érdekében a szabályozási terven jelölt terület mBf 174,00 szintre feltölthető.
- „

### **39/A. Az Lke-5/A jelű kertvárosias lakóövezet**

#### **49/A. §**

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.
- (2) A Jázmin utca környezetében a Diósdí út és az Akácós utca között új beépítéshez az építészeti-műszaki dokumentációnak tartalmaznia kell geotechnikai jelentést.
- (3) Elhelyezhető legfeljebb 4 lakó rendeltetési egységet tartalmazó épület is. Az épületekben sport rendeltetés nem helyezhető el.

- (4) A legnagyobb szintterületi mutató értéke, amennyiben terepszint alatti beépítés is megvalósul a telken, akkor annak mértékével, de legfeljebb 0,15-tel megnövelt értékkel vehető figyelembe.
- (5) Az övezetben egy telken több főépület is elhelyezhető, minden 900 m<sup>2</sup> telekterület után egy lakóépület.
- (6) A területen a kialakult vízmosás a kiszabályozott magánút esésvonalához igazodóan feltölthető.

#### **40. Az Lke-6 jelű kertvárosias lakóövezet**

##### **50. §**

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.
- (2) A legnagyobb szintterületi mutató értéke, amennyiben terepszint alatti beépítés is megvalósul a telken, akkor annak mértékével, de legfeljebb 0,15-tel megnövelt értékkel vehető figyelembe.

#### **41. Az Lke-7 jelű kertvárosias lakóövezet**

##### **51. §**

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.
- (2) Az övezetben egy épületben csak egy lakó rendeltetés helyezhető el.

#### **42. Az Lke-8 jelű kertvárosias lakóövezet**

##### **52. §**

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.

#### **43. Az Lke-9 jelű kertvárosias lakóövezet**

##### **53. §**

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.
- (2) Az övezetben csak lakó rendeltetés helyezhető el.
- (3) A telek beépített területe legfeljebb 300 m<sup>2</sup> lehet.
- (4) Azok a telkek, amelyek a Bem József utcával (hrsz: 3433) és a 4441 hrsz-ú úttal egyaránt közvetlenül érintkeznek, és feltárhatók, azoknak kötelező építési vonala a 4441 hrsz-ú úttól 7,0 méterre van.
- (5) Az övezet telkein egy épület és legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.

#### **44. Az Lke-10 jelű kertvárosias lakóövezet**

##### **54. §**

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.
- (2) Az építési övezetre nem vonatkozik a 41. § (3) bekezdésében rögzített előírás.

#### **45. Az Lke-11 jelű kertvárosias lakóövezet**

## 55. §

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.
- (2)-(3) **-hatályát vesztette**
- (4) A külterületi dűlőutak tengelyétől számított 15 méteren belül építmény nem helyezhető el.
- (5) A vízelvezető árok mentén a telek határától számított 3-3 méteres sávot karbantartás céljára szabadon kell hagyni.
- (6) Az építési övezetre nem vonatkozik a 41. § (3) bekezdésében rögzített előírás.

### 46. Az Lke-12 jelű kertvárosias lakóövezet

## 56. §

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.
- (2) Az építési telek területének minden megkezdett 2.000 m<sup>2</sup>-e után legfeljebb egy épület létesíthető.
- (3) Az előkert mélysége magán gyalogúttól legalább 7,5 m. Az építési határvonal meghatározásánál az Lke-6 jelű övezet határától legalább 10 méter távolságot meg kell tartani.
- (4) Telekbejáratot létesíteni a Séta utca, vagy annak erdő melletti folytatásáról nem lehet.
- (5) Az építési övezeten belül önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott új, a jelenlegi út kiegészítésére, vagy helyettesítésére szolgáló magánút kialakításánál betartandó, hogy a magánút telkének legkisebb szélessége több telek kiszolgálása esetén legalább 12,0 méter, legfeljebb 5 telek kiszolgálása esetén legalább 10 méter, legnagyobb esése legfeljebb 15 % lehet. Járműforgalom elől elzárt magán gyalogút legkisebb szélessége 3,0 méter.
- (6) Az építési telek legalább 50%-án összefüggő, egységes és intenzív, többszintű növényállományt kell telepíteni és fenntartani. Ennek a védelmi funkciójú, intenzív telepítésű többszintes növényállománynak a kialakítása során, az erre a célra kialakított területrész legalább 60%-án erdő jelleggel őshonos fákat, 30%-án őshonos cserjéket kell telepíteni. A kialakítás kertépítészeti terv alapján történhet. Az épületek használatbavételének előfeltétele az előírt zöldfelületek megvalósítása.
- (7) Az építési övezetre nem vonatkozik a 44. § (3) bekezdésében rögzített előírás.
- (8) Az Lke-6 jelű övezet telekhatárán legalább 5,0 méter szélességben 3 szintes növényzet telepítendő.

### 47. Az Lke-13 jelű kertvárosias lakóövezet

## 57. §

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.
- (2) Az övezetben csak lakó és vendéglátó rendeltetés helyezhető el.
- (3) A legnagyobb szintterületi mutató értéke, amennyiben terepszint alatti beépítés is megvalósul a telken, akkor annak mértékével, de legfeljebb 0,15-tel megnövelt értékkel vehető figyelembe.

(4) Az SZT-n jelölt élet- és vagyonbiztonságra veszélyes löszpartfal által érintett telken építési munkát csak a partfal stabilizálást követően lehet végezni.

(5) **hatályát veszttette**

#### **48. Az Lke-14 jelű kertvárosias lakóövezet**

##### **58. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetben csak lakó, valamint kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés helyezhető el.

(3) Az SZT-n jelölt terepszint alatt beépíthető területen elhelyezkedő pincék kizárólag vendéglátás és borkereskedelmi célra hasznosíthatók.

(4) A legnagyobb szintterületi mutató értéke, amennyiben terepszint alatti beépítés is megvalósul a telken, akkor annak mértékével, de legfeljebb 0,15-tel megnövelt értékkel vehető figyelembe.

(5) **hatályát veszttette**

#### **49. Az Lke-15 jelű kertvárosias lakóövezet**

##### **59. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(2) Az övezet Iparterülettel közvetlenül határos tömbjének kivételével az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 20,0 méter.

(3) A telek beépített területe legfeljebb 400 m<sup>2</sup> lehet.

(4) Az övezetben hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és sport rendeltetés nem helyezhető el.

(5) Az övezet Iparterülettel határos tömbjében lévő épületekben négy lakó rendeltetési egység is elhelyezhető.

(6) Az övezet Iparterülettel határos tömbjében a szabályozási terven jelölt sávban kötelező 15 méter széles védő zöldsáv kialakítása.

#### **50. Az Lke-16 jelű kertvárosias lakóövezet**

##### **60. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(2) Az övezet telkein egy épületben legfeljebb négy lakó rendeltetési egység helyezhető el. Az övezetben hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és sport rendeltetés nem helyezhető el.

(3) Az építési övezet területén minden teljes 1.000 m<sup>2</sup> telekterületen helyezhető el egy lakóépület.

(4) Az előkert legkisebb mérete a budaörsi határ mentén tervezett út irányában 10 méter.

(5) Az övezet Iparterülettel határos tömbjében a szabályozási terven jelölt sávban kötelező 15 méter széles védő zöldsáv kialakítása.

## **51. Az Lke-17 jelű kertvárosias lakóövezet**

### **61. §**

- (1) Az övezeti paraméterekeket a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.
- (2) **hatályát veszette**
- (3) Az építés külön nem szabályozott egyéb feltételeit az illetékes örökségvédelmi hatóság a műemléki szempontok alapján az egyeztetés során egyedileg határozza meg.

## **52. Az Lke-18 jelű kertvárosias lakóövezet**

### **62. §**

- (1) Az övezeti paraméterekeket a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.
- (2) Az elhelyezhető lakások száma egyenlő az építési telek területe osztva 275-nel.
- (3) Az övezetben elsősorban sorházas beépítés arcukat eredményező többlakásos építést kell megvalósítani (sортársasház, ikerház). Az övezetben létesíthető épület legnagyobb hosszmerete 42 méter.
- (4) A telken belül és a szomszédos telkeken lévő épületek közötti legkisebb távolság 9 méter.
- (5) A Balassi Bálint utcától északra lévő és a Nádasdy Tamás utcától délre lévő, az adott utcával határos ingatlanoknál az ingatlanon elhelyezni kívánt épületek legmagasabb pontjának magassága nem haladhatja meg az utcák vonatkozó szakaszának középvezetési magasság + 6,0 méter értéket.
- (6) Az építési övezetre nem vonatkozik a 41. § (3) és (5) bekezdéseiben rögzített előírás.
- (7) Az övezetben egy telken több épület elhelyezhető.
- (8) Önálló garázsépületként csak támfalgarázs, vagy mélygarázs létesíthető.
- (9) Telken belül lakásonként 2 parkolóhely biztosítása kötelező.
- (10) A Nádasdy Tamás utca felől behajtó nem létesíthető.
- (11) Az övezetben nem kötelező magastető megoldást alkalmazni. Ha a beépítésnél nem magastető megoldás készül, akkor kivételesen a legnagyobb épületmagasság értéke lehet legfeljebb 6,0 méter. Ebben az esetben magastető utólag sem létesíthető és tetőtér nem alakítható ki.

### **62/A. §<sup>14</sup> [63. § - hatályát veszette]**

## **53. Az Lf-1 jelű falusias lakóövezet**

### **64. §**

- (1) Az övezeti paraméterekeket a 4. melléklet 3. pontja tartalmazza.
- (2) Egy telken legfeljebb két lakó rendeltetés helyezhető el.
- (3) Az állattartásra vonatkozó előírások betartásával az övezetben állattartó építmény is elhelyezhető.

---

14 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

- (4) Az egyéb jogszabályban rögzített melléképítmények közül bármely létesítmény elhelyezhető.
- (5) Szabadon álló beépítést is alkalmazható, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 20 méter szélesség), valamint a szomszédos telkeken kialakult beépítés is megengedi a szabadon álló beépítés alkalmazását.
- (6) Gazdasági tevékenységet kiszolgáló csarnok esetében a legnagyobb alkalmazható épületmagasság értéke 7,5 méter.
- (7) Az egy építési telken elhelyezhető lakó rendeltetést tartalmazó épületek összes bruttó földszinti alapterülete nem lehet nagyobb 300 m<sup>2</sup>-nél. Egy épület bruttó földszinti alapterülete nem lehet nagyobb 1.000 m<sup>2</sup>-nél.

### **53/A.<sup>15</sup> 54. A településközpont és intézményi területek általános előírásai**

#### **65. §**

- (1) Településközpont építési övezetekben az övezetre vonatkozó egyedi előírások figyelembe vételével elhelyezhető lakó; igazgatási, iroda; kereskedelmi, szolgáltató, szállás; kulturális közösségi szórakoztató, és sport rendeltetés.
- (2) Intézményi építési övezetekben az övezetre vonatkozó egyedi előírások figyelembe vételével az elhelyezhető igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális; iroda; kereskedelmi, szolgáltató, szállás; kulturális, közösségi szórakoztató; hitéleti; és sport rendeltetés; az előző rendeltetéseket tartalmazó épületben az övezeti előírások szerint lakás rendeltetés is.
- (3) Egy telken legfeljebb egy lakóépület létesíthető és legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetés megváltoztatása esetén is alkalmazni kell.
- (4) Zárt sorú beépítés esetén az utcával határos épületrész utcára merőleges mélysége legfeljebb 12,0 méter lehet.
- (5) A melléképítmények közül az egyedi övezeti előírásokat figyelembe véve közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladék-tároló; kerti építmény; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (6) Ha az övezeti előírás ettől eltérően nem rendelkezik, akkor a legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület nagyság minden megkezdett 150 m<sup>2</sup>-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.
- (7) Az adott övezetre vonatkozó egyedi előírás hiányában a településközpont és intézményi övezetekben kialakítandó új építési telek legkisebb szélessége 18,0 méter.
- (8) A (3) bekezdés előírásait nem kell alkalmazni önkormányzati bérlakások létesítése esetén.

### **55. A Vt-1 jelű településközpont vegyes övezet**

#### **66. §**

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 4. pontja tartalmazza.

---

<sup>15</sup> Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.



(2) A Munkácsy Mihály utca mentén kizárólag zárt sorú beépítés alkalmazható. Kivételes esetben szabadon álló beépítés is alkalmazható, ha egyidejűleg fennáll, hogy: a telek legkisebb szélessége legalább 40 m; a tárgyi telek környezetében kialakult beépítés megengedi a szabadon álló beépítés alkalmazását és egyúttal - a tervezett létesítményben tervezett funkció kifejezetten igényli a szabadon álló beépítés alkalmazását.

(3)-(4) - **hatályát veszette**

(5) Az utcai homlokzatmagassági legnagyobb értéke 6,6 méter.

(6) **hatályát veszette**

(7) Az övezet Munkácsy Mihály utca D-i (páros) oldalán, az Alsóerdősor utca és a Szabadság tér közötti szakaszán lévő részén az új épületet az övezetre meghatározott 0,0 méteres előkerti érték helyett az SZT-n ábrázolt beépítési vonalra kell elhelyezni. A Munkácsy Mihály utca felé **legfeljebb 80 cm magas kerítés létesíthető.**

(8) A Munkácsy Mihály utcával határos építési telkek utcafrontján lévő épületrészben, lakó rendeltetés csak az épület emeleti és tetőtéri szintjén létesíthető.

(9)

(10) Az övezetben a 9 hrsz-ú telken a 65. § (3) bekezdés előírásait nem kell alkalmazni. A telken minden 900 m<sup>2</sup> telekterület után 1 db lakó rendeltetési egység helyezhető el.

<sup>16,17</sup>67. § - **hatályát veszette**

## 56. A Vt-2 jelű településközpont vegyes övezet

### 68. §

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 4. pontja tartalmazza.

(2) Az épületben sport és nem zavaró hatású egyéb gazdasági rendeltetés nem helyezhető el.

(3) **hatályát veszette**

(4) A Munkácsy Mihály utcával határos építési telkek utcafrontján lévő épületrészben lakó rendeltetés csak az épület emeleti és tetőtéri szintjén létesíthető.

(5) A Vt-2 jelű településközpont vegyes építési övezet területén (17, 15/1, 16/1, 18/1 hrsz-ú telkek) a 65. § (1) bekezdésében felsorolt rendeltetéseken túl szociális rendeltetés is elhelyezhető.

(6) A Vt-2 jelű településközpont vegyes építési övezet területén (17, 15/1, 16/1, 18/1 hrsz-ú telkek) összesen legfeljebb 20 lakás helyezhető el. A 65. §. (3) bekezdés előírásait nem kell alkalmazni a területen.

(7) A Vt-2 jelű településközpont vegyes építési övezet területén (17, 15/1, 16/1, 18/1 hrsz-ú telkek) a 65. §. (4) bekezdés előírásait nem kell alkalmazni.

(8) A Vt-2 jelű településközpont vegyes építési övezet területén közhasználatra átadott 35 db parkolóhely létesítendő, amely terepszint alatt, részben nyitott kialakítással is biztosítható.

(9) Épületeket, épületrészeket az utcafronti épületszárny kivételével elhelyezni terepszint felett 6,0 méteres oldalkert biztosításával lehet.

(10) Az övezet területén 900 m<sup>2</sup>-nél kisebb építési telken a legnagyobb beépítettség a 30%-ot nem haladhatja meg és legfeljebb 2 lakás helyezhető el

---

16 Módosította a 29/2016. (XII.19.) Ör. 2017. január 3-i hatállyal.

17 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

## **57. A Vt-3 jelű településközpont vegyes övezet**

### **69. §**

- (1) Az övezeti paraméterekeket a 4. melléklet 4. pontja tartalmazza.
  - (2) Az épületben sport és nem zavaró hatású egyéb gazdasági rendeltetés nem helyezhető el.
  - (2a)<sup>18</sup> (3) A Munkácsy Mihály utcával határos építési telkek utcafrontján lévő épületrészen lakó rendeltetés csak az emeleti és tetőtéri szinten létesíthető.
  - (4) Városközpont és Hosszúréti-patak környezete településrészek és a Szent István utca - Munkácsy Mihály utca – Dózsa György utca - Patak utca által határolt tömbben található ingatlanoknál a legnagyobb beépítettség terepszint felett és alatt 40%.
  - (5) Oldalhatáron álló beépítést csak akkor lehet alkalmazni, ha egyidejűleg fennáll, hogy:
    - a telek legkisebb szélessége legalább 14 méter,
    - a tárgyi telek környezetében kialakult beépítés is indokolja az oldalhatáron álló beépítés alkalmazását, és igazolása településképi véleményezési eljárás keretében bizonyított.
  - (6) A József Attila utca mentén a Nyár utca és dr. Grimm Ferenc tér között elhelyezkedő telkeken a kialakult oldalhatáron álló beépítés megtartandó.
  - (7) Az épületek utcai gerincmagassága legfeljebb 10,0 méter lehet.
  - (8) A tervlapon jelölt ingatlanon (hrsz 514) keresztül kötelező a gyalogos átjárás biztosítása. A gyalogos út mellett kerítés nem létesíthető.
70. § - hatályát vesztes

## **58. A Vt-4 jelű településközpont vegyes övezet**

### **71. §**

- (1) Az övezeti paraméterekeket a 4. melléklet 4. pontja tartalmazza.
- (2) Lakó rendeltetés nem létesíthető.
- (3)
- (4) Az övezet Hosszúréti-patak - Árpád-köz - Árpád utca által határolt területén belül övezetben nevelés-oktatás rendeltetés elhelyezhető.

## **59. A Vt-5 jelű településközpont vegyes övezet**

### **72. §**

- (1) Az övezeti paraméterekeket a 4. melléklet 4. pontja tartalmazza.
- (2) Lakó rendeltetés nem létesíthető.
- (3) Az épületek Bajcsy Zsilinszky út felőli kialakult előkert homlokvonala kötelező építési vonal.
- (4) Az övezetben bármely épület átalakítása, vagy újjáépítése csak a teljes tömbre készített egységes építészeti terv alapján valósítható meg.

---

<sup>18</sup> Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

## **60. A Vt-6 jelű településközpont vegyes övezet**

### **73. §**

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 4. pontja tartalmazza.
- (2) Az övezetben csak a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi rendeltetésű épület létesíthető, lakó rendeltetés nem lehetséges.
- (3) Az építési telek közterületi telekhatára nem keríthető le. A telek épülete körüli meglévő út, járda és parkoló területeinek közcélú használatát biztosítani kell.
- (4) Az övezetben csak a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi rendeltetésű épület létesíthető, lakó rendeltetés nem létesíthető.

## **61. A Vt-7 jelű településközpont vegyes övezet**

### **74. §**

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 4. pontja tartalmazza.
- (2) Az épületben csak kereskedelmi, szolgáltató, szállás; oktatási, egészségügyi rendeltetés helyezhető el. Lakó rendeltetés nem létesíthető.
- (3) A melléképítmények közül csak közmű-becsatlakozási műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény helyezhetők el.
- (4) Az 5,0 méter szabályozási szélességű közterület menti előkert felől árufeltöltés tilos.
- (5) Az Lke-15 jelű lakóövezet felé 10 méter széles védő zöldsáv kialakítása kötelező.

## **62. A Vt-8 jelű településközpont vegyes övezet**

### **75. §**

Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 4. pontja tartalmazza.

## **63. A Vt-9 jelű településközpont vegyes övezet**

### **76. §**

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 4. pontja tartalmazza.
- (2) Az övezetben csak lakó; kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés helyezhető el.
- (3) Önálló lakóépület nem létesíthető, és az épületek földszintjén lakás nem alakítható ki. Egy telken legfeljebb egy lakó rendeltetés létesíthető.
- (4) A melléképítmények közül csak közmű-becsatlakozási műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény helyezhetők el.

## **64. A Vt-10 jelű településközpont vegyes övezet**

### **77. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 4. pontja tartalmazza.

(1a)<sup>19</sup> (2) Az övezetben lakó rendeltetés kizárólag a tulajdonos, a használó és a személyzet számára helyezhető el, amelynek összes bruttó alapterülete nem haladhatja meg az adott telken lévő összes beépítés bruttó alapterületének a 10%-át.

(3) Az övezetben az 65. § (1) bekezdése szerinti rendeltetéseken kívül elhelyezhető hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés.

(4) Az építési telkeken épületet az általános szabályok betartása mellett az 5 méter és a 22 méter szabályozási szélességű út mentén 10 m előkert (kötelező építési vonal), legalább 3,25 méter oldalkerti és legalább 10 m hátsókerti távolságok által határolt építési helyen belül, lehet elhelyezni.

(5) Az övezet Égett-völgyel, Szabadházi hegyvel és Pistállyal közvetlenül határos részein történő épület elhelyezéseknél a közös övezethatártól legalább 20 méter távolságot kell tartani, az erdőterülettel közvetlenül határos telekrészekben a hátsókert legkisebb mérete 6,5 méter.

### **65. A Vt-11 jelű településközpont vegyes övezet**

#### **78. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 4. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetben lakó rendeltetés kizárólag a tulajdonos, a használó és a személyzet számára helyezhető el, amelynek összes bruttó alapterülete nem haladhatja meg az adott telken lévő összes beépítés bruttó alapterületének a 10%-át.

(3) Az övezetben az 65. § (1) bekezdése szerinti rendeltetéseken kívül elhelyezhető hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés.

(4) Az övezetben a Gksz-16 jelű övezet határától mért 100 méteres távolságon belüli területeken az adott beruházáshoz és terhelési hatásterületére önállóan elkészített részletes (épület és pince) statikai vizsgálatok alapján helyezhető el épület.

### **66. Vt-12 jelű településközpont vegyes övezet**

#### **79. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 4. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetben lakó és igazgatási rendeltetés nem helyezhető el.

67. A Vt-13 jelű településközpont vegyes övezet

#### **80. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 4. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetben igazgatási, iroda; kereskedelmi, szolgáltató, szállás; kulturális közösségi szórakoztató; és sport, valamint lakó rendeltetés helyezhető el. Az építési telek minden 800 m<sup>2</sup> telekterülete után egy lakás helyezhető el.

---

<sup>19</sup> Módosította a (2)-(3) bekezdést a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

(3) Az ingatlanon elhelyezni kívánt épületek legmagasabb pontjának magassága nem haladhatja meg a 164,00 mBf értéket. Kivétel ez alól az épület tetején felülvilágító üvegezett tetőfelépítmény, vagy szellőző kürtő, melynek legmagasabb pontjának magassága nem haladhatja meg a 165,50 mBf értéket.

(4) Zajkibocsájtással üzemelő gépek a tetőn nem helyezhetők el. A tetőfelületet zöldtetőként kell kialakítani.

(5) Az övezetben a melléképítmények közül nem helyezhető el az építménynek minősülő antennatartó szerkezet.

(6) Önálló garázsépületként csak támfalgarázs, vagy mélygarázs létesíthető.

(7) A Nádasy Tamás utca felől legfeljebb csak egy 6,0 méter szélességű behajtó létesíthető, melyet a szabályozási terven ábrázolttal összhangban, a Raktárvárosi úttal párhuzamosan haladó meglévő szervizút csatlakozásánál kell kialakítani.

(8) A 4354/8 hrsz-ú telket érintő védőzöldsáv területén parkoló elhelyezhető, ahol telken belül két sor fasor telepítendő.

## **68. A Vt-14 jelű településközpont vegyes övezet**

### **81. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 4. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetben csak a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetés létesíthető, kivéve a 3178/3 hrsz-ú ingatlant, ahol lakó rendeltetés elhelyezhető.

68/A. A Vt-16 jelű településközpont vegyes övezet

### **81./A §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 4. pontja tartalmazza.

(2) **Az övezet területén egészségügyi rendeltetés helyezhető el. Lakó rendeltetés nem létesíthető.**

(3) **Az övezet területén a beépítés zártudvaros, keretes kialakítással is elhelyezhető.**

## **69. A Vi-1 jelű intézményi övezet**

### **82. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 4. pontja tartalmazza.

(2) A Munkácsy Mihály utcával határos építési telkek utcafrontján lévő épületekben, vegyes rendeltetésű épület esetén lakó rendeltetés csak az épület emeleti és tetőtéri szintjén létesíthető.

(3) Kivételesen szabadon álló beépítés is alkalmazható, ha egyidejűleg fennáll, hogy:

- a telek legkisebb szélessége legalább 40 méter;

- a tárgyi telek környezetében kialakult beépítés megengedi a szabadon álló beépítés alkalmazását és egyúttal

- a tervezett létesítményben tervezett funkció kifejezetten igényli a szabadon álló beépítés alkalmazását.

(4) A legnagyobb épületmagasság értéke csak igazgatási, iroda rendeltetést tartalmazó épület esetén 12,0 méter, minden más esetben 8,5 m.

## **70. A Vi-2 jelű intézményi övezet**

### **83. §**

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 5. pontja tartalmazza.
- (2) Az építési munkák közül kizárólag a meglévő épületek műemléki felújítása végezhető. Az övezetben lakó rendeltetés nem létesíthető.

## **71. A Vi-3 jelű intézményi övezet**

### **84. §**

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 5. pontja tartalmazza.
- (1a)<sup>20</sup> (2) Az övezetben lakó rendeltetés nem létesíthető.

## **71/A. A Vi-3/A jelű intézményi övezet**

### **84/A. §**

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 5. pontja tartalmazza.
- (2) Az övezetben kizárólag nevelés oktatás rendeltetés létesíthető.

## **72. A Vi-4 jelű intézményi övezet**

### **85. §**

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 5. pontja tartalmazza.
- (2) Az övezetben csak hitéleti; nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális; sport rendeltetés helyezhető el, lakó rendeltetés nem létesíthető.

## **73. A Vi-5 jelű intézményi övezet**

### **86. §**

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 5. pontja tartalmazza.
- (2) Az övezetben lakó rendeltetés kizárólag a tulajdonos, a használó és a személyzet számára létesíthető.

## **74. A Vi-6 jelű intézményi övezet**

### **87. §**

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 5. pontja tartalmazza.
- (2) Az övezetben önállóan lakó rendeltetés nem létesíthető, csak egyéb más rendeltetéseket tartalmazó épületen belül helyezhető el a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

---

<sup>20</sup> Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

(3) Az intézményi célú épületen belül a létesített lakások nettó alapterülete nem haladhatja meg az épület nettó alapterületének 10%-át, de legfeljebb telkenként 200 m<sup>2</sup>-t, melybe nem számítandó bele a közlekedők, a garázs és egyéb pinceszinti helyiségek alapterülete.

(4) Amennyiben terepszint alatti beépítés is megvalósul a telken, akkor a legnagyobb szintterületi mutató összesített értéke 1,6 azzal a megoszlással, hogy a szintterületi mutató értéke a terepszint felett 1,0, a terepszint alatt 0,6.

(5) Az övezetnek az SZT-n be nem építhető telekrészként jelölt, a KÖm-2 és a Kzp-1 jelű övezetekkel párhuzamos, a tó partjához legközelebbi 25 méter széles sávjában zöldfelületeket kell kialakítani. Ebben a sávban épület és térszíni parkoló nem építhető.

(6) Az övezet SZT-n jelölt, előző bekezdésben rögzített 25 méteres sávján túli, azzal közvetlenül határos újabb 10 méteres sávjában az övezetben egyébként megengedett bármely funkciójú épület elhelyezhető, de az ebben a zónában lévő épület(rész)ek legnagyobb homlokzatmagassága legfeljebb 7,0 méter lehet.

(7) A víztározó közelében lévő telekrészeken belül egybefüggő, telken belüli zöldfelületeket (parkosított felületeket) kell kialakítani és fenntartani.

(8) A keletkező csapadékvizek elhelyezésére telken belüli zárt csapadékvíz tároló, vagy szikkasztó műtárgyakat kell alkalmazni.

88. § - hatályát veszette

## 75. A Vi-7 jelű intézményi övezet

### 89. §

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 5. pontja tartalmazza.

(2) Az építési hely határa az ültetési kötelezettséggel érintett terület menti szakaszokon a védő zöldsávtól mért 5,0 méter távolságra helyezkedik el.

(3) Az ültetési kötelezettséggel érintett területen a védő zöldsávok telepítésénél többszintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani. A telepítéshez elsősorban a tájra jellemző, és a gyorsan növekvő és szennyezés tűrő, ellenálló fa- és cserjefajok használhatók.

(4) Sportpálya térvilágítását szolgáló lámpaoszlop épületmagassági megkötés nélkül helyezhető el.

(5) A közművek kialakításánál be kell tartani, hogy a közműnyomvonalakat elsődlegesen közterületen kell megvalósítani. Meglévő közművek az egyéb szabályok betartásával is csak akkor maradhatnak magánterületen, ha kellő megközelítésük időben függetlenül akadálymentesen biztosított.

**(6) Nevelési-oktatási rendeltetések közül bölcsőde intézményének létesítése esetén a kialakítható építési telek legkisebb területe 2000m<sup>2</sup>.**

76. A gazdasági területek általános előírásai

### 90. §

(1) Kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetekben az adott övezetre vonatkozó előírások figyelembe vételével a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú rendeltetések helyezhetők el. A kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetekben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el. A kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények rendeltetése csak az adott övezetben elhelyezhető épületek rendeltetésének megfelelő rendeltetés lehet.

(2) Az övezetekben gazdasági tevékenységi célú épületen belül elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, melynek nettó alapterülete - az adott övezetre vonatkozó egyedi előírás hiányában - nem haladhatja meg a telken lévő és tervezett épületek nettó alapterületének 10%-át, de legfeljebb 200 m<sup>2</sup> lehet, kivéve, ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.

(3) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetekben az övezetekre vonatkozó egyedi előírásokat figyelembe véve a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(4) - **hatályát veszette**

(5) Az ipari gazdasági építési övezetekben az adott övezetre vonatkozó különleges előírások figyelembe vételével a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

## 91. §

(1) Ha az övezeti előírás ettől eltérően nem rendelkezik, akkor a gazdasági övezetekben a zöldfelületek területének legalább 1/3-án többszintes növényállományt kell kialakítani, és a zöldfelületek területének legfeljebb 1/3-án alakítható ki egyszintű (gyepszint) növényzet.

(2) Ha az övezeti előírás ettől eltérően nem rendelkezik, akkor az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület nagyság minden megkezdett 200 m<sup>2</sup>-e után legalább egy környezetűró, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.

(3) Új zöldfelület kialakítása esetén kertépítészeti kiviteli tervet kell készíteni.

## 77. A Gksz-1 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

### 92. §

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.

(2) **hatályát veszette**

(3) A kialakítható magánút legkisebb szélessége 15 méter. A magánutak területén a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények valamint utcabútorok helyezhetőek el, és utcafásítás (növényzet) telepíthető.

(4) Magánút mentén az előkert nagysága kötetlen

(5) A Hosszúréti-patak melletti sávban az építési hely határa a patak telekhatárát 10 méternél jobban nem közelítheti meg.

(6) Az övezet területén további beépítés csak a zöldfelületi arány igazolt teljesítése és a védő-zöldsáv telepítése esetén létesíthető.

## 78. A Gksz-2 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

### 93. §

Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.



## 79. A Gksz-3 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

### 94. §

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.
- (2) Az övezetben logisztikai rendeltetés nem létesíthető.
- (3) A Tó utca felé az előkert kötelező nagyságát a kialakult állapotnak megfelelően esetileg kell meghatározni, de amelynek nagysága legalább 12,0 méter.
- (4) A Tó Park területén az új építési telek legkisebb területe 5.000 m<sup>2</sup>.
- (5) A Tó Park területén az övezetben csak olyan gazdasági rendeltetések helyezhetők el, amelyek a lakóterületekre előírt környezetterhelési kibocsátási határértékeket nem haladják meg.
- (6) A Tó Park területén az egyes gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások létesítése során az adott épületben létesített lakások nettó alapterülete nem haladhatja meg az épület nettó alapterületének 10%-át, de telkenként legfeljebb 200 m<sup>2</sup>-t, melybe nem számítandó bele a közlekedők, a garázs és egyéb pinceszinti helyiségek alapterülete.
- (7) Csak a Tó Park területén, amennyiben terepszint alatti beépítés is megvalósul a telken, akkor a legnagyobb szintterületi mutató összesített értéke 1,6 lehet, azzal a megoszlással, hogy a szintterületi mutató értéke a terepszint felett 1,0, a terepszint alatt 0,6.
- (8) A Tó Park területén az épületek, építmények kialakításával igazodni kell a meglévő, és a tervezett terep adottságaihoz. A tereprendezés és építés során folyamatosan gondoskodni kell a víztározó kifolyását biztosító, a vízügyi hatóság által is elfogadott megfelelő kapacitású vízvezetési megoldásról. A víztározó vízvezető rendszere a vízügyi hatóság által is elfogadott megoldással telken belül kiváltható, áthelyezhető.
- (9) A Tó Park területén a keletkező csapadékvizek elhelyezésére telken belüli zárt csapadékvíz tároló, vagy szikkasztó műtárgyakat kell alkalmazni.
- (10) A Tó Park településrészben található ingatlan területén a legkisebb zöldfelületi arány mértéke 20 %  
*A Tó Park településrészben található ingatlan területén a legkisebb zöldfelületi arány mértéke 20 %.*  
*A Tó Park településrészben található ingatlan területén a legkisebb zöldfelületi arány mértéke 20 %.*  
*A Tó Park településrészben található ingatlan területén a legkisebb zöldfelületi arány mértéke 20 %.*

95. § - hatályát veszítette

## 80. A Gksz-4 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

### 96. §

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.
- (2) Az övezetben logisztikai rendeltetés nem létesíthető.
- (3) A Volt Laktanya területén lévő építési telken az általános szabályok betartása mellett a 10 méter előkert (kötelező építési vonal), legalább 7,5 méter oldalkerti és legalább 15 méter hátsókerti távolságok által határolt építési helyen belül, lehet épületet elhelyezni.

(4) A Tó utca és környéke településrész területén oktatási rendeltetés elhelyezhető.

### **81. A Gksz-5 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet**

#### **97. §**

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.
- (2) A Diósdí út mentén a szabályozással érintett tel(k)ek akkor is megoszthatók a szabályozási vonal mentén, ha a megosztás után kialakuló tel(k)ek mérete nem éri el az építési övezeti előírásokat. A tömbbe tartozó telek tovább nem osztható, de az egyéb előírások betartásával beépíthető.
- (3) Az övezetben a Gksz-16 jelű övezet határától mért 100 méteres területsávban az adott beruházáshoz és terhelési hatásterületére önállóan elkészített részletes (épület és pince) statikai vizsgálatok alapján helyezhető el épület.
- (4) Az SZT-n jelölt helyen, 20 méter széles, többszintes növényállományú védő zöldsávot kell kialakítani, ahol csak a tájra jellemző fa és cserjefajok telepíthetők.

### **82. A Gksz-6 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet**

#### **98. §**

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.
- (2) Az épületben logisztikai rendeltetés nem létesíthető.

### **83. A Gksz-7 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet**

#### **99. §**

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.
- (2) Az építési övezet területén, az SZT-n jelölt, pincékkel, pincerendszerekkel érintett területen épületet, építményt elhelyezni a geotechnikai jelentés alapján lehet.
- (3) Az előkert mérete a Séta út és a Szőlő utca mentén legalább 10,0 méter.
- (4) A „Mélyudvar”, a „Béke-udvar” és az „Anna-udvar” területén az SZT-n jelölt „nyitott pincerendszer építési helye” területen belül épület csak az építési hely határától mért 8,0 méteren belül helyezhető el.
- (5) A övezetekben a melléképítmények közül csak közmű-becsatlakozási műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (6) Az övezetben napelem park létesíthető.

### **84. A Gksz-8 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet**

#### **100. §**

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.
- (2) A Tó Park területén az M0 szervízúti csatlakozás és a Techno Park irányába tervezett felüljáró által közrezárt területen belül, továbbá a Régi vasút sor menti területeken kialakítható telek legkisebb területe 5.000 m<sup>2</sup> lehet.

(3) Az övezetben csak olyan gazdasági rendeltetések helyezhetők el, amelyek a lakóterületekre előírt környezetterhelési kibocsátási határértékeket nem haladják meg.

(4) A Tó Park területén az egyes gazdasági tevékenységi rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások létesítése esetén azok nettó alapterülete nem haladhatja meg az épület nettó alapterületének 10%-át, de legfeljebb telkenként 200 m<sup>2</sup>-t, melybe nem számítandó bele a közlekedők, a garázs és egyéb pinceszinti helyiségek alapterülete.

(5) A Techno Park területén, továbbá a Régi Vasútsor és környéke területén az oldalkert legkisebb mérete 7,5, a hátsókert legkisebb mérete 13,0 méter.

(6) Az övezet Régi vasút sor menti területein szállás, iroda és oktatás rendeltetés elhelyezhető, lakó rendeltetés nem létesíthető.

(7) A Tó Park területén parkolóházat létesíteni az övezetnek csak az SZT-n „PARKOLÓHÁZ” felirattal jelölt részén lehet.

(8) A Régi vasútsor területén az előkert legkisebb méretét nem kell betartani, ahol a szabályozási terv kötelező építési vonalat tartalmaz.

(9) A Tó Park területén, amennyiben terepszint alatti beépítés is megvalósul a telken, akkor a legnagyobb szintterületi mutató összesített értéke: 1,6 azzal a megoszlással, hogy a szintterületi mutató értéke a terepszint felett 1,0, a terepszint alatt 0,6.

(10) A Tó Park területén a telekalakítások, tereprendezések és építések során gondoskodni kell az M0 felől a víztározóba jutó csapadékvizeket levezető árok, szükség szerinti - részleges, vagy teljes - nyomvonalai áthelyezéséről, megfelelő kapacitású műszaki kiváltásáról. A beépítés és az árokkiváltás kialakítása során a vonatkozó magasabb rendű jogszabályok előírásait be kell tartani és a vízügyi hatóság által is elfogadott megoldást kell alkalmazni.

(11) A Tó Park területén a keletkező csapadékvizek elhelyezésére telken belüli zárt csapadékvíz tároló, vagy szikkasztó műtárgyakat kell alkalmazni.  
101. § - hatályát veszette

### **85. A Gksz-9 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet**

#### **102. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.

(2) A vasút telkével közös telekhatárt a beépítés 15 méternél jobban nem közelítheti meg.

### **86. A Gksz-10 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet**

#### **103. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetekben a melléképítmények közül csak közmű-becsatlakozási műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; zászlótartó oszlop helyezhetők el.

### **87. A Gksz-11 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet**

#### **104. §**

Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.

#### **88. A Gksz-12 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet**

#### **105. §**

Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.

#### **89. A Gksz-13 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet**

#### **106. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetben az építési telkek szabadon alakíthatók az övezetre vonatkozó telekméret minimum betartásával, ha: -az újonnan kialakítandó telkek mindegyikének legkisebb utcafronti szélessége a 35,00 métert meghaladja; - az újonnan kialakítandó telkek mindegyikén az építési hely legkisebb mérete 20,00 méternél nagyobb; - az újonnan kialakítandó telkek mindegyike a területet feltáró másodrendű utakról mind gyalogosan, mind 15 méter fordulási sugarú tehergépkocsival megközelíthető. - A területen áthaladó, vagy azzal határos külterületi jellegű, vagy dűlőutakról az egyes telkek gépkocsival történő feltárása nem megengedett.

(3) A szennyvíztisztító védőtávolságával érintett területrészek esetében az illetékes közegészségügyi hatóságot szakhatóságként meg kell keresni.

(4) A Raktárvárosi út melletti tömbökben az építési vonalat a szabályozási tervlap jelöli.

#### **90. A Gksz-14 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet**

#### **107. §**

Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.

#### **91. A Gksz-15 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet**

#### **108. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetben elhelyezhető épület temetőfenntartó és sírkőkészítő, valamint a kiszolgálásához kapcsolódó kiegészítő rendeltetést tartalmazhat. A gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a kezelő személyzet számára szolgáló lakás csak akkor létesíthető, ha ahhoz az illetékes közegészségügyi szakhatóság külön engedélyében hozzájárul.

#### **92. A Gksz-16 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet**

#### **109. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.

- (2) Telekalakítás csak úgy lehetséges, ha a telekalakítás során létrejövő új telekhatárok a felszín alatti pincerrendszert legfeljebb két, önállóan is fenntartható és működtethető részre osztják fel, figyelembe véve a pincerrendszer fő és mellékjáratait, valamint az egyéb felszín alatti és felszín feletti műtárgyait.
- (3) Az övezetben csak az adott beruházáshoz és terhelési hatásterületére önállóan elkészített részletes (épület és pince) statikai vizsgálat és geotechnikai jelentés alapján helyezhető el épület.
- (4) A szabályozási tervlapon jelölt helyen 10 méter szélességű védő zöldsávot többszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani.

### **93. A Gksz-17 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet**

#### **110. §**

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.
- (2) A melléképtípmények közül siló-, ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, nem helyezhető el.

### **94. A Gksz-18 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet**

#### **111. §**

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.
- (2) Az övezetben a Gksz-16 jelű övezet határától mért 100 méteres távolságon belüli területeken az adott beruházáshoz és terhelési hatásterületére önállóan elkészített részletes (épület és pince) statikai vizsgálatok alapján helyezhető el épület.
- (3) A szabályozási tervlapon jelölt védő zöldsávokat 3 szintes növényállomány telepítésével kell kialakítani.

### **95. A Gksz-19 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet**

#### **112. §**

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.
- (3) Az övezetben kialakítható nyúlványos telek, melynél a nyúlvány legkisebb szélessége 16,0 méter.
- (4) Az övezeten belül önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánút legkisebb szélessége 16 méter, legnagyobb meredeksége 10 % lehet. Magánútként kialakított zsákutca legnagyobb hossza 500 méter lehet, amelynek a végén egy legalább 20x20 méteres (vagy 20 méter átmérőjű) végfordulót kell kialakítani.
- (5) Az övezetben létesíthető magánutakkal kapcsolatos egyéb általános szabályok:
- A magánutak műszaki kialakításánál a közforgalmú utakra érvényes előírások szerint kell eljárni.
  - A magánutak kialakítása, fenntartása és üzemeltetése során a kiszolgált összes telek vonatkozásában folyamatosan érvényesítendő a tűz- és életvédelem, valamint a vagyon és a közszolgáltatások biztonsága.
  - A magánút mindenkor tulajdonosa a magánút rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja az adott út által feltárt telkek esetében, azaz a magánúttal feltárt telkeknél folyamatosan biztosítandó a telkek megközelíthetősége.

#### d) hatályát veszette

(6) Az építési telkek megközelítése kizárólag a 18 méter szabályozási szélességű közút, vagy egyéb magánutak irányából lehetséges.

(7) Az övezetben az illetékes közegészségügyi hatóság előzetes egyetértése esetén elhelyezhető: mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású környülogisztikai gazdasági rendeltetés és az ezt kiegészítő egyéb funkciójú rendeltetés.

(8) Az épületek elhelyezésénél az SZT-n útcsatlakozás, kapu, behajtó létesítési tilalommal jelölt telekhatároktól legalább az adott övezetre meghatározott hátsókerti távolságot kell megtartani.

(9) Az övezet Raktárvárosi és Szabadházi utakkal határos 25 méter széles sávján belül lévő épület(rész)re érvényes kiegészítő előírás, hogy egy adott épület(rész) legmagasabb pontjának magassága az adott szakaszon nem haladhatja meg a szomszédos közterületi útburkolati szakasz legnagyobb magassága + 10,0 méter értéket. Az épület(rész) legmagasabb pontjának meghatározása során figyelmen kívül kell hagyni az épület(rész)en elhelyezett antennákat, kéményt és egyéb tetőszerelvényeket.

(10) Az övezet egésze a korlátozott épületmagassági zónába tartozik. Ez azt jelenti, hogy az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság értéke nem minden esetben használható ki teljesen. Kilátásvédelmi okokból az övezetben csak olyan módon építhető épület, hogy az épület legmagasabb pontjának magassága nem érheti el az SZT-n jelölteknek megfelelően a 146,0 mBf, vagy a 148,0 mBf, vagy a 158,00 mBf magassági értéket. Az épület legmagasabb pontjának meghatározása során figyelmen kívül kell hagyni az épületen elhelyezett antennákat, a kéményt és az egyéb tetőszerelvényeket.

(11) A szabályozási terven jelölt fasor megtartandó

95/A. Gksz-20 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

#### 112/A. §

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.

(2) Az épületek terepszint feletti bruttó alapterülete egyenként nem haladhatja meg a 10.000 m<sup>2</sup>-t.

(3) A terepszint alatti beépítések, mélygarázsok tetőfödéme felett legalább 0,5 méter vastagságú termőréteg borításról gondoskodni kell

95/B. Gksz-21 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

#### 112/B. §

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.

(2) **A terepszint alatti beépítések, mélygarázsok tetőfödéme felett legalább 0,5 méter vastagságú termőréteg borításról gondoskodni kell.**

113. § - hatályát veszette

### 96. A Gip-1 jelű egyéb ipari gazdasági építési övezet

#### 114. §

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 7. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetben kizárólag a téglagyári üzemi rendeltetés és az ezt kiszolgáló rendeltetésű építmények helyezhetők el.

## **97. A Gip-2 jelű egyéb ipari gazdasági építési övezet**

### **115. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 7. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetben kizárólag ipari üzemi rendeltetés és az azt kiszolgáló rendeltetések helyezhetők el.

(3) A szabadon álló beépítés is alkalmazható, ha egyidejűleg fennáll, hogy az ahhoz szükséges telekméret biztosított, valamint a szomszédos telkeken kialakult beépítés is megengedi a szabadon álló beépítés alkalmazását.

## **98. A Gip-3 jelű egyéb ipari gazdasági építési övezet**

### **116. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 7. pontja tartalmazza.

(1a)<sup>21</sup> (2) Az övezetben az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási rendeltetések és az azt kiszolgáló rendeltetések helyezhetők el. Az övezetben a környezetbe bűzös vagy fertőzésveszélyes anyagot kibocsátó rendeltetés nem létesíthető. Tűz és robbanásveszélyes rendeltetés csak a tűzvédelmi előírások maradéktalan teljesítése mellett telepíthető. Az övezetre vonatkozó különleges előírások figyelembe vételével az épületekben az egyéb feltételek teljesülése esetén kivételesen elhelyezhetők a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(3) Az övezetben telekalakítás akkor is lehetséges, ha a KÖm-1 jelű, a közforgalom elől el nem zárt magánutakkal határos telekhatárok mentén a meglévő épületek esetében a kialakuló előkert legkisebb mérete 0,0 méter. A 0301 hrsz-ú telek megosztása esetén a kialakuló oldalkert és hátsókert legkisebb mértéke 0,0 méter lehet.

(4) Az építési helyből kinyúló, meglévő épület:

- a) felújítható,
- b) lapostetős épület - szintterületének növelése nélkül - magastetős épületté alakítható,
- c) lapostetős épület magastetős épületté alakítható az alábbi feltételekkel:
  - ca) a tetőtér nem építhető be
  - cb) a tető hajlásszöge legfeljebb 30°
  - cc) térdfal építése nem megengedett.

(5) Meglévő épület hasznos alapterületének növelése, vagy új építmény létesítése kizárólag az építési helyen belül történhet.

(6) A telekbehajtókat úgy kell kialakítani (szükség esetén a kapuk hátrahúzásával), hogy a behajtó, vagy kihajtó jármű a saját forgalmi sávján, az ellentétes irányú forgalmi sáv igénybevétele nélkül tudjon bekanyarodni, vagy kikanyarodni.

## **99. A Gip-4 jelű egyéb ipari gazdasági építési övezet**

---

21 Módosította a (2)-(3) bekezdést a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

## 117. §

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 7. pontja tartalmazza.
- (2) Az övezetben kizárólag a közműtelephelyek és a hírközlési rendeltetések helyezhetők el.
- (3) A szennyvíztisztító megszüntetése után és abban az esetben, ha szennyvízátemelő létesítmény marad a területen, úgy a szennyvízátemelő létesítmény kialakításánál olyan műszaki megoldást kell alkalmazni, amelynél az átemelő védőtávolsága részben sem érinti a szennyvíztisztító telkével határos környező beépítésre szánt építési övezetek területeit.
- (4) A Malom-dűlő területén található 042/6.hrsz-ú önkormányzati hulladékudvar területén településgazdálkodási rendeltetés is elhelyezhető.

### 100. A Gip-5 jelű környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági építési övezet

## 118. §

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 7. pontja tartalmazza.
- (2) Az övezetben a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó mezőgazdasági rendeltetések; az ipari, az energiaszolgáltatási rendeltetések helyezhetők el, ha az azokban lévő rendeltetésekhez szükséges védőterületek a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák. Az övezetben kivételesen elhelyezhetők a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások is, de önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (3) A használatartásra vonatkozó előírások betartásával az övezetben állattartó építmény is elhelyezhető.
- (4) A melléképítmények közül az egyéb jogszabályban felsoroltak közül bármely létesítmény elhelyezhető.

### 101. A Gip-6 jelű egyéb ipari gazdasági építési övezet

## 119. §

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 7. pontja tartalmazza.
- (2) Az övezetben az ipari, az energiaszolgáltatási rendeltetések helyezhetők el, ha az azokban lévő rendeltetésekhez szükséges védőterületek a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák. Élelmiszer feldolgozás, raktározás rendeltetés nem helyezhető el. Az övezetre vonatkozó különleges előírások figyelembe vételével és az egyéb feltételek teljesülése esetén kivételesen elhelyezhetők a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.
- (3) Az épületek terepszint feletti bruttó alapterülete egyenként nem haladhatja meg a 10.000 m<sup>2</sup>-t.
- (4) Az építési övezet területét a Raktárvárosi út - 8102. j. tervezett út kereszteződésében tervezett körforgalomról leágazva kell kiszolgálni. A Raktárvárosi út, Szabadházi út – Égett-völgyi út felől új közúti kapcsolat nem létesíthető.
- (5) Az épületek, építmények 5000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb tetőfelülete esetén legalább a tető felületének 75%-án extenzív tetőkertet kell létesíteni legalább 10 cm-es termőréteg-vastagsággal.



(6) A terepszint alatti beépítések, mélygarázsok tetőfödéme felett legalább 0,5 méter vastagságú termőréteg borításról gondoskodni kell.

## **102. A Gip-7 jelű egyéb ipari gazdasági építési övezet**

### **120. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 7. pontja tartalmazza

(2) Az övezetben az ipari, az energiaszolgáltatási rendeltetések helyezhetők el, ha az azokban lévő rendeltetésekhez szükséges védőterületek a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák. Élelmiszer feldolgozás, raktározás rendeltetés nem helyezhető el. Az övezetre vonatkozó különleges előírások figyelembe vételével és az egyéb feltételek teljesülése esetén kivételesen elhelyezhetők a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.

(3) A Raktárvárosi út - 8102. j. út kereszteződésében kialakított körforgalomról leágazó belső út kiépülése után a Raktárvárosi úti meglévő kapubejárót meg kell szüntetni. A terület kiszolgálását az új belső útról kell megoldani. A Raktárvárosi út felől új közúti kapcsolat nem létesíthető.

(4) A terepszint alatti beépítések, mélygarázsok tetőfödéme felett legalább 0,5 méter vastagságú termőréteg borításról gondoskodni kell.

## **103. A Gip-8 jelű egyéb ipari gazdasági építési övezet**

### **121. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 7. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetben az ipari, az energiaszolgáltatási rendeltetések helyezhetők el, ha az azokban lévő rendeltetésekhez szükséges védőterületek a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák. Élelmiszer feldolgozás, raktározás rendeltetés nem helyezhető el. Az övezetre vonatkozó különleges előírások figyelembe vételével és az egyéb feltételek teljesülése esetén kivételesen elhelyezhetők a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.

(3) A régészeti leletek fölötti védő tető létesítése esetén a védő tető legmagasabb pontja 11,0 méter magas lehet.

(4) Az építési övezet területét a Raktárvárosi út - 8102. j. út kereszteződésében kialakított körforgalomról leágazó szervizútról, vagy a Szabadházi út felől kell kiszolgálni. A Raktárvárosi út felől új közúti kapcsolat nem létesíthető.

## **104. Az üdülő építési övezetek általános előírásai**

### **122. §**

(1) Az üdülőházas üdülő építési övezetben csak üdülő, kemping és az ehhez kapcsolódó kiszolgáló rendeltetés helyezhető el.

(2) A hétvégiházas üdülő építési övezetekben legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el. A terület rendeltetésével összhangban lévő alapellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató funkciójú rendeltetés elhelyezhető az övezeti előírások figyelembe vételével.

- (3) Az üdülő építési övezetekben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény helyezhetők el.
- (4) Az adott övezetre vonatkozó egyedi előírás hiányában a hétvégiházás üdülőövezetekben kialakítandó új építési telek legkisebb szélessége, ha az adott övezetre megállapított beépítési mód:
- szabadon álló, akkor legalább 18,0 méter;
  - oldalhatáron álló, akkor legalább 16,0 méter.
- (5) A hétvégiházás üdülőövezetekben egy építési telken legfeljebb két épület, ezen belül egy telken legfeljebb egy üdülőépület helyezhető el.
- (6) A (2) bekezdés rendelkezésétől és az övezeti előírásokban meghatározott üdülő rendeltetési egység számától eltérni önkormányzati üdülő létesítése esetén lehet.
- (7) Az övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult és üdülő, vagy lakóépülettel már rendelkező építési telken is lehetséges az építés, ha a régi helyett új üdülő épül, továbbá az összes egyéb előírás betartható.
- (8) A telek beépített területe - az övezeti egyedi előírások figyelembe vételével - legfeljebb 300 m<sup>2</sup> lehet.
- (9) Az üdülőövezetekben az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület nagyság minden megkezdett 150 m<sup>2</sup>-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.
- (10) A telek előtti közterületi zöldsávot áttörő gépkocsi behajtó, vagy parkoló utcafronti szélessége csak egy behajtó esetében legfeljebb 5 méter széles lehet, de az összes szélesség több behajtó és parkoló esetén sem haladhatja meg a 8 métert.
- (11) Az elő-, oldal és hátsókerti sávban a csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint közötti legnagyobb eltérés legfeljebb 0,5 méter lehet. Az épületek melletti feltöltés, vagy bevágás mértéke az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 1,0 méter lehet. Kivételt képeznek ezek alól szabályok alól a pinceszintet megközelítő lejtők, lejárók szűk környezete.
- (12) Az üdülőövezetek területén terepszint feletti beépítettség +5%-os növekménye abban az esetben vehető igénybe, ha a csapadékvizek visszatartásának biztosítása érdekében ciszterna létesül telken belül, amelynek térfogata az adott ingatlan minden egyes m<sup>2</sup> beépített és burkolt felületére számítva legalább 50 liter tározó kapacitású.
- (13) A hétvégiházás üdülő építési övezetek területén a legnagyobb szintterületi mutató értéke, amennyiben terepszint alatti beépítés is megvalósul a telken, akkor annak mértékével, de legfeljebb 0,15-tel megnövelt értékkel vehető figyelembe.

123. § - hatályát veszítette

## **105. Az Üü-1 jelű üdülőházás üdülő építési övezet**

### **124. §**

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 8. pontja tartalmazza.
- (2) A telekhatáron a csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint közötti legnagyobb eltérés támfal (támfalkerítés) alkalmazása esetén legfeljebb 2,50 méter lehet.
- (3) A melléképítmények közül és zászlótartó oszlop elhelyezhető.

(4) Az övezetben az egyéb szabályok előírásait betartva legfeljebb 2,50 méter magas kerítés építhető. Az Üü-1 és Kvp-1 azonosító jelű építési övezetek közös határán (a vagyon- és környezetvédelem érdekében, vagy támfal építési céllal) tömör kerítés is alkalmazható.

### **106. Az Üh-1 jelű hétvégi házas üdülő építési övezet**

#### **125. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 9. pontja tartalmazza.

### **107. Az Üh-2 jelű hétvégi házas üdülő építési övezet**

#### **126. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 9. pontja tartalmazza.

(2) Új beépítés csak a min 10 méter széles telken lehetséges. Az ennél kisebb szélességű telkeken a meglévő épületek nem bővíthetők.

(3) Az építés övezetben 16,0 méter vagy annál nagyobb telekszélesség esetén: szabadon álló beépítés is alkalmazható, ebben az esetben az oldalkert legkisebb mérete 3 méter.

(4) A legalább 2 oldali közterület-szabályozással érintett u.n. átmenő és sarok telkek beépítési mértéke – amennyiben a közterület-szabályozás mértéke meghaladja az eredeti telekméretéhez képest a 10%-ot – az építési övezetben előírthoz képest 3 %-al növelhető.

(5) A telek beépített területe nem haladhatja meg a 200 m<sup>2</sup>-t.

(6) Üdülő-egységenként legalább egy garázs, vagy épített személygépkocsi parkolóhely létesítése kötelező. A garázst az üdülőépülettel egy tömegben kell elhelyezni. Ha a terepadottságok és közlekedési kapcsolatok indokolják támfalgarázs létesíthető, illetve a garázs az előkertben elhelyezhető.

(7) A melléképítmények közül húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;, zászlótartó oszlop is elhelyezhető el.

### **108. Az Üh-3 jelű hétvégi házas üdülő építési övezet**

#### **127. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 9. pontja tartalmazza.

(2) 16,0 méter vagy annál nagyobb telekszélesség esetén: szabadon álló beépítés is alkalmazható, ebben az esetben az oldalkert legkisebb mérete 3 méter.

### **109. Az Üh-4 jelű hétvégi házas üdülő építési övezet**

#### **128. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 9. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetben a 122. § (2) túlmenően következő rendeltetések is elhelyezhetők:

- a) a terület rendeltetésével összhangban lévő szállás, vendéglátó;
- b) sport.

(3) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét többszintes növényállomány alkalmazásával kell kialakítani, kizárólag egyszintű növényzet (gyepszint) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/3-át boríthatja.

#### **110. A beépítésre szánt különleges területek építési övezeteinek általános előírásai**

##### **129. §**

(1) A különleges területek építési övezeteiben elhelyezhető rendeltetések felsorolását az egyedi övezeti előírások tartalmazzák.

(2) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(3) Ha az övezeti előírás ettől eltérően nem rendelkezik, akkor a zöldfelületek területének legalább 1/3-án többszintes növényzetet kell kialakítani, és a zöldfelületek területének legfeljebb 1/3-án alakítható ki egyszintű (gyepszint) növényzet.

(4) Új zöldfelület kialakítása esetén kertépítészeti kiviteli tervet kell készíteni.

#### **111. A KSp-1 jelű - beépítésre szánt - különleges sportterületi építési övezet**

##### **130. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 10. pontja tartalmazza.

(2) Az nagy kiterjedésű, sportolási célú övezetben sport és az azt kiszolgáló egyéb rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el.

(3) Az építési övezetre nem vonatkozik a 129. § (4) bekezdésében rögzített általános előírás.

#### **112. A KSp-2 jelű - beépítésre szánt - különleges sportterületi építési övezet**

##### **131. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 10. pontja tartalmazza.

(2) A nagy kiterjedésű, sportolási célú övezetben sport és az azt kiszolgáló egyéb rendeltetés helyezhető el. A Géza Fejedelem útja menti közparkkal határos övezetben az előzőkön túlmenően közösségi szórakoztató, vendéglátó rendeltetés is elhelyezhető.

(3) A legnagyobb alkalmazható épületmagasság értéke tornacsarnok esetén 11,0 méter.

(4) Az építési övezetre nem vonatkozik a 129. § (4) bekezdésében rögzített általános előírás.

(5) Az Árpád utca menti övezetben az (2) bekezdésben felsorolt rendeltetéseken túlmenően nevelés-oktatás rendeltetés is elhelyezhető.

#### **113. A KSr-1 jelű - beépítésre szánt - különleges sport-, rekreációs építési övezet**

##### **132. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 10. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetben sport-rekreációs (teniszpálya, uszoda, sportcsarnok), kemping, szállás, valamint oktatási rendeltetés és az ezeket kiegészítő rendeltetés helyezhető el.

(3) Lakókocsi, üdülősátor elhelyezhető.

(4) Az építési övezetre nem vonatkozik a 129. § (4) bekezdésében rögzített általános előírás.

#### **114. A KSr-2 jelű - beépítésre szánt - különleges sport-, rekreációs építési övezet**

##### **133. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 10. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetben bármilyen sport, rekreációs és az ezeket kiegészítő rendeltetés elhelyezhető.

(3) A legnagyobb alkalmazható épületmagasság értéke tornacsarnok esetén 15,0 méter.

(4) Az építési övezetre nem vonatkozik a 129. § (4) bekezdésében rögzített általános előírás.

(5) Az övezetben legfeljebb 6,0 magas szélkerék is elhelyezhető.

#### **115. A KJz-1 jelű - beépítésre szánt - különleges jelentős zöldfelületet igénylő építési övezet**

##### **134. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 10. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetben oktatási, iroda, szállás, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és nagy kiterjedésű sportolási rendeltetés és az azt kiszolgáló rendeltetést, valamint az övezetben meglévő gazdasági tevékenységet kiszolgáló raktár rendeltetés helyezhető el.

(3) Az övezetben elhelyezhető raktárépület alapterülete legfeljebb 800 m<sup>2</sup> lehet.

(4) Tilos a telkek közúti feltárása a Damjanich u irányából.

(5) Az építési hely határa a telken belül kötelezően létesítendő 25 méter széles többszintes védő zöldsávától mért 5 méter távolságra helyezkedik el.

(6) A 25 méter széles védő zöldsáv területén található épületek, épületrészek elbontandók, a meglévő terepszint alatti építmények kivételével.

#### **116. A KJz-2 jelű - beépítésre szánt - különleges jelentős zöldfelületet igénylő építési övezet**

##### **135. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 10. pontja tartalmazza.

(2) Az építési övezetben oktatási központok; egészségügyi (kórház, szanatórium, gyógy szálló, gyógyüdülő stb.); nagy kiterjedésű, sportolási; különleges idegenforgalmi és rekreációs rendeltetésű és az ezeket kiszolgáló egyéb rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el, ha az azokban lévő rendeltetésekhez szükséges védőterületek a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák.

(3) Az övezet Raktárvárosi úttal határos SZT-n jelölt részén a kialakítható építési telek legkisebb területe 5.000 m<sup>2</sup>.

(4) Az előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület nagyság minden megkezdett 200 m<sup>2</sup>-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.

(5) A Raktárvárosi út – Szabadházi út mellett régészeti védelemmel érintett telek nem megosztható. A telken a létesíthető épület legnagyobb épület-magassága 9,0 méter lehet, kivéve a régészeti leletek felett létesíthető védőtetőt, amelynek legmagasabb pontja 11,0 m magas lehet.

### **117. A KJz-3 jelű - beépítésre szánt - különleges jelentős zöldfelületet igénylő építési övezet**

#### **136. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 10. pontja tartalmazza.

(2) Az építési övezetben oktatási központ; egészségügyi (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő stb.); nagy kiterjedésű, sportolási; különleges idegenforgalmi és rekreációs; nagy alapterületű iroda rendeltetés és az azt kiszolgáló egyéb rendeltetés, kivételesen a tevékenységet kiszolgáló raktár rendeltetés helyezhető el, ha az azokban lévő rendeltetésekhez szükséges védőterületek a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák.

(3) Az előkert mérete a 11,0 méternél nagyobb szabályozási szélességű utak mentén legalább 15,0 méter, a 11,0 méternél kisebb szabályozási szélességű utak mentén legalább 10,0 méter.

(4) Az épületek terepszint feletti bruttó alapterülete egyenként nem haladhatja meg a 12.000 m<sup>2</sup>-t. Az épületek zárt, de az átlátást biztosító, legfeljebb 5,0 méter széles átjárókkal összeköthetők.

(5) **hatályát veszttette**

(6) Az építési övezet területét a 8102 j. út súlypontjában elhelyezkedő 3339/6 hrsz-ú feltáró útról kell kiszorgálni. A Pannon út felől közúti kapcsolat nem létesíthető.

(7) A tervezett létesítmények rendeltetésszerű használatához szükséges parkolók legalább 50%-át épületben vagy térszín alatt kell elhelyezni.

(8) A terepszint alatti beépítések, mélygarázsok tetőfödeme felett legalább 0,5 méter vastagságú termőréteg borításról gondoskodni kell.

**(9) Az övezet területén a 32. § (5) bekezdés előírását nem kell alkalmazni.**

137. § - hatályát veszttette

### **118. A KJz-4 jelű - beépítésre szánt - különleges jelentős zöldfelületet igénylő építési övezet**

#### **138. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 10. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetben oktatási központ; egészségügyi (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő stb.); nagy kiterjedésű, sportolási; különleges idegenforgalmi és rekreációs; nagy alapterületű iroda rendeltetés és az azt kiszolgáló egyéb rendeltetés helyezhető el, ha az azokban lévő rendeltetésekhez szükséges védőterületek a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák.

(3) Az előkert mérete a 11,0 méternél nagyobb szabályozási szélességű utak mentén legalább 15,0 méter, a 11,0 méternél kisebb szabályozási szélességű utak mentén legalább 10,0 méter.

(4) Az épületek terepszint feletti bruttó alapterülete egyenként nem haladhatja meg a 7.000 m<sup>2</sup>-t. Az épületek zárt, de az átlátást biztosító, legfeljebb 5,0 méter széles átjárókkal összeköthetők.

(5) **hatályát veszette.**

(6) Az építési övezet területét a Diósdí út - 8102. j. út kereszteződésében kialakított körforgalomról leágazva, ill. a 8102 j. út súlypontjában kijelölt belső feltáró útról kell kiszorgálni. A Pannon út felől közúti kapcsolat nem létesíthető.

(7) A tervezett létesítmények rendeltetésszerű használatához szükséges parkolók legalább 40%-át épületben vagy térszín alatt kell elhelyezni.

(8) A terepszint alatti beépítések, mélygarázsok tetőfödeme felett legalább 0,5 méter vastagságú termőréteg borításról gondoskodni kell.

139. § - hatályát veszette

### **119. A KVp-1 jelű - beépítésre szánt - különleges vízipark építési övezet**

#### **140. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 10. pontja tartalmazza.

(2) A nagyterjedésű sportolási célú övezetben csak vízi (vidám)park alakítható ki, és az ehhez az elsődleges rendeltetéshez kapcsolódó egyéb kiegészítő, kiszorgáló rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el.

(3) A legnagyobb épületmagasság értéke a csúszdák és a térhatároló fallal nem bíró építmények esetén 10 méter.

(4) A beépítés az M0 telkét legfeljebb 40 méteres távolságra közelítheti meg.

(5) Az SZT-n utak, parkolók létesítésére kijelölt területsávban csak az építési telken megvalósított funkciókhoz szükséges férőhelyszámú fásított parkolók, belső utak, közművek és növényzet telepíthető.

(6) A védő zöldsávokat kertészeti kiviteli terv alapján kell kialakítani.

(7) A vízipark megvalósítása csak jóváhagyott vízjogi létesítési engedélyezési tervek alapján történhet. A medencevizék elvezetésének módjának meghatározásába az illetékes vízügyi, környezetvédelmi és közegészségügyi hatóságokkal be kell vonni.

(8) Az övezet közúti megközelítését a jelenlegi útsatlakozás megtartásával, a meglévő közlekedési övezeten keresztül a 8103 j. ök. útra történő közvetlen közúti csatlakozással kell megoldani.

(9) Az övezetben az egyéb szabályok előírásait betartva legfeljebb 2,5 méter magas kerítés építhető. Az Üü-1 és KVp-1 azonosító jelű építési övezetek közös határán (a vagyons- és környezetvédelem érdekében, valamint támfal építési céllal) tömör kerítés is alkalmazható.

141. § - hatályát veszette

### **120. A KPP-1 jelű - beépítésre szánt - különleges pince, présház építési övezet**

#### **142. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 10. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetben csak vendéglátó rendeltetés, borkereskedelmi pincék, valamint présházak helyezhetők el

- (3) 200 m<sup>2</sup> feletti telekméret esetén a tulajdonos számára lakás is elhelyezhető.
- (4) Geotechnikai jelentés alapján az építési telkekhez kapcsolódóan terepszint alatti építményként pince alakítható ki az SZT-n erre a célra kijelölt területen belül. Telkenként 1 db pince helyezhető el.
- (5) **hatályát veszette**

### **121. A KOkt-1 jelű - beépítésre szánt - különleges oktatási építési övezet**

#### **143. §**

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 10. pontja tartalmazza.
- (2) Az övezetben oktatási, nevelési, egyéb iroda, egyházi, egészségügyi, szociális, sport, a diákok és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetés és az ezeket kiszolgáló egyéb rendeltetésű építmények helyezhetők el.
- (3) A diákok és a személyzet számára szolgáló lakások alapterülete nem haladhatja meg a telken lévő és tervezett épületek alapterületének 10%-át.
- (4) A legnagyobb alkalmazható épületmagasság értéke tornacsarnok esetén 15,0 méter.

### **122. A KEü-1 jelű - beépítésre szánt - különleges egészségügyi építési övezet**

#### **144. §**

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 10. pontja tartalmazza.
- (2) Az övezetben új telek nem alakítható ki.
- (3) Az övezetben egészségügyi (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő) rendeltetésű és az ezt kiszolgáló egyéb rendeltetésű építmények helyezhetők el.
- (4) A melléképítmények közül folyadék- és gáztároló is elhelyezhető.

### **123. A KB-1 jelű - beépítésre szánt - különleges bánya építési övezet**

#### **145. §**

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 10. pontja tartalmazza.
- (2) A nyersanyag kitermelés (bányászat), nyersanyag elő-feldolgozás céljára szolgáló övezetben csak az ezeket szolgáló és kiszolgáló egyéb rendeltetésű építmények helyezhetők el.
- (3) A melléképítmények közül siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló is elhelyezhető.
- XI. Fejezet:  
Beépítésre nem szánt területek övezeteinek előírásai

### **123/A. A K- Ik jelű - beépítésre szánt - különleges intermodális központ építési övezet**

#### **145/A. §**

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 10. pontja tartalmazza.
- (2) Az övezet területén intermodális központ és sport rendeltetés, valamint a fő rendeltetést kiegészítő kereskedelmi szolgáltató rendeltetés helyezhető el.



## 124. A KÖu-1 jelű közúti közlekedési övezet

### 146. §

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 11. pontja tartalmazza.
  - (2) Közlekedési; közmű; környezetvédelmi; a más jogszabályban meghatározott különféle egyéb rendeltetésű építmények, utcabútorok helyezhetők el, továbbá utcafásítás (növényzet) telepíthető. Az övezetben a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület létesíthető.
  - (3) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.
  - (4) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; -épülettől különálló- építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.
  - (5) Az övezet Jázmin utca és környékén lévő területein és annahegyi területein a közlekedési létesítmények építéséhez kötelezően talajmechanikai szakvélemény készítése szükséges.
- 124/A. A KÖu-2 jelű közúti közlekedési övezet

### 146/A. §

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 11. pontja tartalmazza.
- (2) **Az övezet parkolóterület elhelyezésére szolgál.**
- (3) **A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.**
- (4) **A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; -épülettől különálló- építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.**

## 125. A KÖm-1 jelű közlekedési övezet (beépíthető közforgalom elől el nem zárt magánút)

### 147. §

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 11. pontja tartalmazza.
- (2) Közlekedési; közmű; környezetvédelmi építmények, utcabútorok helyezhetők el, továbbá utcafásítás (növényzet) telepíthető. Az övezetben a közlekedést kiszolgáló épület létesíthető.
- (3) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.
- (4) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.
- (5) Az Iparterület területén belüli közforgalom elől el nem zárt magánutakat a B.VI. d-D útkategóriának megfelelő paraméterekkel kell kiépíteni.

## 126. A KÖm-2 jelű közlekedési övezet (be nem építhető közforgalom elől el nem zárt magánút)

## 148. §

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 11. pontja tartalmazza.
- (2) Közlekedési; közmű; környezetvédelmi építmények, utcabútorok helyezhetők el, továbbá utcafásítás (növényzet) telepíthető. Épület nem helyezhető el.
- (3) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.
- (4) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

### 127. A KÖm-3 jelű közlekedési övezet (közforgalom elől el nem zárt magán gyalogút)

## 149. §

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 11. pontja tartalmazza.
- (2) Közlekedési; közmű; környezetvédelmi építmények, utcabútorok helyezhetők el, továbbá utcafásítás (növényzet) telepíthető. Épület nem építhető.
- (3) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; zászlótartó oszlop helyezhetők el.

### 128. A KÖk-1 jelű kötőtpályás (vasúti) közlekedési övezet

## 150. §

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 12. pontja tartalmazza.
- (2) Közlekedési; közmű; környezetvédelmi építmények, utcabútorok helyezhetők el. Az övezetben lakó és szállás rendeltetésű építmény nem létesíthető.
- (3) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.
- (4) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; építménynek minősülő kirakatszekrény helyezhetők el.

### 129. A zöldterületek általános előírásai

## 151. §

- (1) Közpark zöldterületi övezetben a rekreációt, pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.), valamint a terület rendeltetészerű használathoz szükséges épület helyezhető el. Amennyiben az egyes övezetre vonatkozó előírások megengedik, akkor vendéglátó rendeltetést tartalmazó és sport célú épület is elhelyezhető.
- (2) A zöldterületi övezetekben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(3) Az övezet telkein, különösen a gyermek játszószerkezetek esetén a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

(4) Zöldterületet csak kertészeti tervek alapján lehet kialakítani.

(5) A zöldterületi övezetben előírt növényzettel való fedettség ki kell alakítani.

### **130. A Zkp-1 jelű közparki zöldterületi övezet**

#### **152. §**

Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 13. pontja tartalmazza.

### **131. A Zkp-2 jelű közparki zöldterületi övezet**

#### **153. §**

Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 13. pontja tartalmazza.

### **132. A Zkep-1 jelű közparki zöldterületi övezet**

#### **154. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 13. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetben épület nem helyezhető el.

### **133. Az erdő övezetek általános előírásai**

#### **155. §**

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, valamint az erdei haszonvételek gyakorlását, az erdő rendeltetését szolgáló műtárgy, kerítés. Lakó és gazdasági rendeltetési egység csak az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén létesíthető.

### **134. Az Ev jelű védelmi erdő övezet**

#### **156. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 14. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetben épület nem létesíthető.

(3) Az övezetben kerítés csak vadvédelmi céllal létesíthető.

### **135. Az Ek-1 jelű közparki erdő övezet (beépíthető turisztikai, egészségügyi-szociális erdőterületek)**

#### **157. §**

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 14. pontja tartalmazza.
- (2) Az övezetben elsősorban az erdőgazdálkodással összeegyeztethető turisztikai, sport, rekreációs, valamint egészségügyi és szociális rendeltetésű építmények helyezhetők el. A jogszabályokban és a jelen rendeletben meghatározott általános beépítési feltételek teljesülése esetén, a turisztikai és egészségügyi funkciók ellátásához szükséges szolgálati lakás is létesíthető. A lakóépületben legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető.
- (3) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; folyadék- és gáztároló; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.
- (4) Az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakó rendeltetésű épület, ha:
- a) a turisztikai, egészségügyi és szociális célú építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
  - b) a turisztikai, egészségügyi és szociális célú építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre nem adható önállóan építési és használatbavételi engedély.
- (5) **hatályát veszette**
- (6) A 100.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem lehet lehetséges. Az egy telken elhelyezhető épületek összes bruttó földszinti alapterülete nem lehet nagyobb 500 m<sup>2</sup>-nél.
- (7) Az övezetben a teleknek csak a kivett művelési ágú része keríthető le. Az övezet beépítetlen telkein kerítés csak vadvédelmi céllal létesíthető.

### **136. Az Ek-2 jelű közjóléti erdő övezet (be nem építhető turisztikai, egészségügyi-szociális erdőterületek)**

#### **158. §**

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 14. pontja tartalmazza.
- (2) Az övezetben elsősorban az erdőgazdálkodással összeegyeztethető turisztikai, sport, rekreációs valamint egészségügyi és szociális építmények helyezhetők el.
- (3) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; állat ól, állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; folyadék- és gáztároló; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.
- (4) Az övezetben kerítés csak vadvédelmi céllal létesíthető.

### **137. A mezőgazdasági övezetek általános előírásai**

#### **159. §**

- (1) A mezőgazdasági területen elsősorban a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el. Egyes esetekben azonban az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén egy lakóépület is építhető.

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

(3) Az M<sub>a</sub>-k és M<sub>a</sub>-f jelű övezetben a teleknek csak a kivett, szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágú része keríthető le.

(4) Az épületek földszinti padlószintje az eredeti terepszinthez képest 50 cm-nél nagyobb magasságban nem alakítható ki.

(5) Az övezetben sportrendeltetés, sportpálya - állattartással összefüggő (lovaspálya, kutya akadálypálya) kivételével -, nem létesíthető.

### **138. Az M<sub>a</sub>-k jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezet (beépítést meg nem engedő általános mezőgazdasági területek)**

#### **160. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 15. pontja tartalmazza.

(2) Az övezet telkei nem építhetők be.

(3) Az SZT-n jelölt helyen fasort kell telepíteni.

### **139. Az M<sub>a</sub>-f jelű farmgazdasági általános mezőgazdasági övezet (farmgazdálkodást, agrárturizmust szolgáló építmények elhelyezését megengedő terület)**

#### **161. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 15. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetben elsősorban a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és az agrárturizmus az ehhez kapcsolódó vendéglátás építményei helyezhetők el, továbbá lakórendeltetés is létesíthető. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakórendeltetés, ezen felül legfeljebb további egy szolgálati lakás létesíthető.

(3) A birtokközpontban összesen legfeljebb a tulajdonos számára 2 lakás, ezen felül legfeljebb további egy szolgálati lakás létesíthető.

162. § - hatályát veszítette

#### **163. §**

(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 lakóépületre nem adható önállóan építési és használatbavételi engedély.

c) a lakórendeltetés tartalmazó épület földszinti bruttó alapterülete nem haladja meg a 180 m<sup>2</sup>-t.

(2) **hatályát veszítette.**

(3) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladékartály-tároló; kerti építmény; húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állatól, állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(4) Az 100.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein, vagy a 30.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű önálló telken, a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem megengedhető.

(5) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények engedélyezéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a közegészségügyi és a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.

#### **140. Az Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezet (kertgazdasági területek)**

##### **164. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 16. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetben elsősorban a kertes mezőgazdasági műveléshez, valamint a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el. Lakó rendeltetés az OTÉK feltételei szerint elhelyezhető, de telkenként legfeljebb egy lakás létesíthető.

(3) Az állattartásra vonatkozó előírások betartásával állattartó építmény is elhelyezhető.

(4) A beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete nem haladja meg a 300 m<sup>2</sup>-t.

(5) Új kialakítású telek legkisebb szélessége 18,0 méter.

(6) Az övezetben az adott telekkel határos közút tengelyétől számított 15 méter távolságon belül nem helyezhető el épület.

(7) A telkek utcai telekhatárán az általános szabályok betartásával csak lábazat nélküli kerítés létesíthető.

(8) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; zászlótartó oszlop helyezhető el.

(9) A 1.500 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér-beépítés) nem lehetséges.

165. § - hatályát veszette

#### **141. Az Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezet (kertgazdasági területek)**

##### **166. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 16. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetben csak a mezőgazdasági termelés, valamint a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

(3) A haszonállattartásra vonatkozó előírások betartásával állattartó építmény is elhelyezhető.

(4) **hatályát veszette**

(5) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó; trágyatároló,

komposztáló; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(6) A 720 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem lehetséges.

### **141/A. Az Mk-3 jelű kertes mezőgazdasági övezet (kertgazdasági területek)**

#### **166/A. §**

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 16. pontja tartalmazza.
- (2) Az övezetben csak a mezőgazdasági termelés, valamint a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) Az övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el.
- (4) A haszonállattartásra vonatkozó előírások betartásával állattartó építmény is elhelyezhető.
- (5) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladékártály-tároló; kerti építmény; húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető *el*.

### **142. A V-1 jelű vízgazdálkodási övezet**

#### **167. §**

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 17. pontja tartalmazza.
- (2) Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő építmények helyezhetők el.
- (3) A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.
- (4) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.
- (5) A Hosszúréti-patak Depo melletti szakaszán a patak területének igénybevételét valamint az úttal, híddal történő keresztezést csak az illetékes környezetvédelmi, természetvédelmi, vízügyi szakhatóságok és a tulajdonos (kezelő) hozzájárulásával szabad megvalósítani. A patak a meglévőkön kívül legfeljebb három helyen keresztezhető. A patak lefedése tilos.

### **143. A V-2 jelű vízgazdálkodási övezet**

#### **168. §**

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 17. pontja tartalmazza.
- (2) A tó partélétől, és a műtárgyaktól mért 10 méteres sávot a vízfelületek karbantartásának céljára szabadon kell hagyni.
- (3) Magánút az övezet területén az általános szabályok betartásával szabadon létesíthető.
- (4) Az övezetben a tó elsődleges záportározási vízgazdálkodási funkciójának megfelelő építmények, továbbá a víztározó másodlagos rekreációs funkcióját kiegészítő egyéb kiszolgáló funkcióként:
  - a) kreatív központ;

- b) szállás;
- c) vendéglátó, kulturális, közösségi szórakoztató és
- d) sport

rendeltetés is elhelyezhető. Az övezetben lakás nem helyezhető el.

**(5) hatályát veszette**

(6) Az övezetben épületet, úszó- és állóművet elhelyezni csak úgy lehet, hogy az úszó- és állóművek vízfelszíntől mért legmagasabb pontjának magassága nem lehet nagyobb 6,0 méternél.

(7): Az övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(8) Az övezetben a kreatív központ, és szállás rendeltetésű épületeket, úszóműveket csak az SZT-n „úszóházak” felirattal jelölt partszakasznál lehet elhelyezni, a partéltől számított 30 méteres sávban.

(9) Az övezetben sportklubház vagy vendéglátó funkciójú épületeket kizárólag állóműves, felépítménnyel rendelkező építményként lehet elhelyezni, és csak az SZT-n „vendéglátás, klubház” felirattal jelölt partszakasznál, a partéltől számított 30 méteres sávban.

(10) Az övezetben elhelyezhető kreatív központ és szállás rendeltetésű épületek, felépítményes úszó- és állóművek alapterülete egyenként nem lehet kisebb 50 m<sup>2</sup>-nél és nem lehet nagyobb 100 m<sup>2</sup>-nél.

(11) Az övezetben elhelyezhető épületek, felépítményes úszó- és állóművek összes rendeltetési darabszáma:

- a) kreatív központ, és szállás rendeltetés esetén legfeljebb 55 db;
- b) vendéglátó, kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés esetén legfeljebb 6 db;
- c) sport rendeltetés esetén legfeljebb 1 db.

(12) Az övezetben épülettel nem rendelkező műtárgyként víziállás (állómű, stég, kikötő) csak legfeljebb 50 m<sup>2</sup> alapterülettel építhető. E szabály nem vonatkozik a biatorbágyi határ mellett létesítendő gyalogút elemeire és a szükséges hidak, továbbá az úszó és állóműveket a vízfelület fölött összekötő közlekedési célú felületek kialakítására. Horgászati célú víziállás bejáró nélkül számított alapterülete nem haladhatja meg a 20 m<sup>2</sup>-t. Horgászati célú víziállás csak az SZT-n jelölt szakaszon helyezhető el úgy, hogy két szomszédos víziállás között legalább 10 méter térköz maradjon. Az övezetben legfeljebb öt darab kizárólag hajókikötésre szolgáló kikötő létesíthető.

(13) A felépítménnyel rendelkező álló és úszóművek összes alapterülete nem haladhatja meg az övezet területének 1%-át.

(14) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladékartály-tároló; kerti építmény; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(15) Az övezet telekhatárán kerítés nem létesíthető.

169. § - hatályát veszette

## **144. A Tk jelű természetközeli terület övezete**

### **170. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 18. pontja tartalmazza.

(2) Az övezet telkei nem építhetők be.

(3) Az övezet területén a Törökbálinti-tó mentén kerítés nem létesíthető.



## **145. A beépítésre nem szánt különleges területek építési övezeteinek általános előírásai**

### **171. §**

(1) Az azonos övezeti besorolású kialakult nagyságú telkek egyesíthetőek, de megosztásuk csak az övezeti szabályok betartásával lehetséges.

(2) A beépítésre nem szánt különleges területek övezeteiben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; komposztáló; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el

## **146. A KbT-1 jelű különleges - beépítésre nem szánt - övezet**

### **172. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 19. pontja tartalmazza.

\*Későbbi HÉSZ módosításnál ennek az értéknek a megváltoztatása a településszerkezeti tervben a biológiai aktivitási érték megváltoztatásának szükségességével együtt jár!

(2) Az övezetben csak temető és az azt kiszolgáló egyéb rendeltetésű épületek, építmények helyezhetőek el. A törökbálinti temetőben hamvasztó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(3) Az övezetben csak kertépítészeti kiviteli terv alapján végezhető bármely építési munka.

(4) Hamvasztó épület és a hozzátartozó kémény legmagasabb pontjának magassága nem haladhatja meg a rendezett terepszint + 9,0 métert.

(5) Hagyományos (koporsós) temetkezésre csak az SZT-n ilyen célra kijelölt területet lehet igénybe venni.

(6) A temető védőtávolságán belül az övezethatártól a temető irányába mért 10 méteres távolság SZT-n jelölt részét telken belüli többszintes növényállományú védő zöldsávként kell kialakítani. A védőtávolságán belül az övezethatártól a temető irányába mért 10 méteres és 30 méteres távolságok közötti részen urnás temetkezési helyek kialakíthatók. Az urnás temetkezésre igénybe vehető ezen telekrészek kialakításánál legalább 60%-os növényzettel való fedettséget kell biztosítani.

(7) A temető körül, a telekhatárokon, vagy telken belül tömör kerítés is létesíthető.

## **147. A KbZp-1 jelű különleges - beépítésre nem szánt - zöldfelületi és parki övezet**

### **173. §**

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 19. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetben a rekreációt, pihenést és sport célokat szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.), a park funkcióhoz kapcsolódó vendéglátó, kulturális, ismeretterjesztő és sport rendeltetésű (pl. kajak-kenu utánpótlás) épület, valamint a terület rendeltetészerű használathoz szükséges épület helyezhető el.

(3) Az övezetben egy épület bruttó alapterülete legfeljebb 160 m<sup>2</sup> lehet.

(4) Az épületek elhelyezésénél a tó partételtől, és a műtárgyaktól legalább 10 méter, az egyéb övezethatároktól legalább 3,5 méter távolságot kell tartani.

- (5) Az övezetben kerítést csak abban az esetben lehet építeni, ha a kerítés valamely épület üzemeltetésével kapcsolatban vagyonvédelmi céllal szükséges.
- (6) Az övezet telekhatárán kerítés nem létesíthető.

#### **147/A. A Kb-Hs jelű különleges - beépítésre nem szánt – hangstúdió övezete**

##### **173/A. §**

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 19. pontja tartalmazza.
- (2) Az övezetben a hangstúdió épülete és az azt kiszolgáló vendéglátás, szállás, illetve előadóterem helyezhető el.

#### **147/B. A Kb-Ks jelű - beépítésre nem szánt - különleges sportterületi övezet**

##### **173/B. §**

- (1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 19. pontja tartalmazza.
- (2) Az övezetben sportolási rendeltetésen belül kizárólag kutyasport, kutyák elhelyezésére szolgáló építmény létesíthető, valamint azt kiegészítő rendeltetesként 1 db szolgálati lakás létesíthető.
- (3) Az övezet területén legfeljebb 300 m<sup>2</sup> alapterületű beépítés létesíthető.

#### **147/C. Kb-E jelű - beépítésre nem szánt - különleges erdészház övezet**

##### **173/C. §**

Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 19. pontja tartalmazza.

III. RÉSZ:

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

##### **174. §**

- (1) A Szabadház-hegy területén az épület elhelyezés feltételei a következők:
- A belterületbe vonás földhivatali átvezetésének megtörténte.
  - Szabályozási tervlapon rögzített telekkialakítások közút céljára történő lejegyzése, a kerítés áthelyezése.
- (2) Az Anna-hegyi pihenő melletti területen a beépítés feltételei:
- telekrendezés: művelési ágból való kivonás, belterületbe vonás, telekalakítás
  - közművesítés, úthálózat kialakítása és annak megépítése
  - az adott területegység (ütem) területén az autótól melletti teleksáv teljes hosszában a 20 m-es háromszintű növényzet telepítési kötelezettség megvalósítása. (védősáv telepítési kötelezettség)
- (3) Erdőterületek igénybevételét csak az illetékes erdészeti hatóság által meghatározott csereerdősítés megvalósulása után szabad megkezdeni.
- (4) A Napliget területén, a terület egészének beépítési előfeltétele a Veréb utca - 0152/99 hrsz.-ú telek (tervezett közterület) közötti gyűjtőút kapcsolat kiépítése

##### **175. §**

- (1) Ez a rendelet és a hozzá tartozó SZT a kihirdetéstől számított 30. napon lép hatályba.

(1a)<sup>22</sup> (2)-(3) - **hatályát veszette**

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

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

---

22 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

23 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

24 Kiegészítette a (3) (4) bekezdésekkel a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

25 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

26 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

27 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

28 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

29 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

30 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

31 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

32 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

33 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

34 Kiegészítette a (3)-(6) bekezdéssel a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

35 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

36 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

37 Kiegészítette a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

38 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

39 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

40 Módosította a (2)-(4) bekezdést a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59

---

41 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
42 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
43 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
44 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
45 Kiegészítette a (4)-(6) bekezdéssel a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
46 Módosította az (1)-(2) és (5) bekezdéseket a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
47 Módosította a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal  
48 Hatályon kívül helyezte a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal  
49 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal  
50 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal  
51 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
52 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
53 Módosította a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.  
54 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
55 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
56 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
57 Kiegészítette a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
58 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
59 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78

---

60 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
61 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
62 Kiegészítette a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
63 Módosította az (1)-(3) bekezdéseket a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
64 Módosította a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.  
65 Módosította az (2)-(4) bekezdéseket a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
66 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
67 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.  
68 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
69 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
70 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
71 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.  
72 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
73 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
74 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.  
75 Módosította a 29/2016. (XII.19.) Ör. 2017. január 3-i hatállyal.  
76 Módosította a (2)-(3) bekezdést a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
77 Módosította a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.  
78 Kiegészítette a (9)-(10) bekezdéssel a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97

- 
- 79 Kiegészítette a (11) – (12) bekezdésekkel a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.  
80 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
81 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal  
82 Módosította a 29/2016. (XII.19.) Ör. 2017. január 3-i hatállyal.  
83 Módosította a (2)-(3) bekezdést a 29/2016. (XII.19.) Ör. 2017. január 3-i hatállyal.  
84 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
85 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
86 Kiegészítette a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
87 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
88 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
89 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
90 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
91 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
92 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
93 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
94 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
95 Módosította a 29/2016. (XII.19.) Ör. 2017. január 3-i hatállyal.  
96 Kiegészítette a (7)-(11) bekezdéssel a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
97 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

98  
99  
100  
101  
102  
103  
104  
105  
106  
107  
108  
109  
110  
111  
112  
113  
114  
115  
116

- 
- 98 Módosította a (3)-(4) bekezdést a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
99 Kiegészítette a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
100 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
101 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
102 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
103 Módosította a 29/2016. (XII.19.) Ör. 2017. január 3-i hatállyal.  
104 Módosította a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.  
105 Kiegészítette a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
106 Hatályon kívül helyezte a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.  
107 Módosította a (3)-(4) bekezdést a 29/2016. (XII.19.) Ör. 2017. január 3-i hatállyal.  
108 Hatályon kívül helyezte a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.  
109 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
110 Kiegészítette az (5)-(10) bekezdésekkel a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.  
111 Kiegészítette a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
112 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
113 Hatályon kívül helyezte a 25/2019. (IX. 21.) Ör. 2019. szeptember 20-i hatállyal.  
114 Kiegészítette a 25/2019. (IX. 21.) Ör. 2019. szeptember 20-i hatállyal.  
115 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
116 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

117  
118  
119  
120  
121  
122  
123  
124  
125  
126  
127  
128  
129  
130  
131  
132  
133  
134  
135

- 
- 117 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
118 Módosította a (2)-(3) bekezdést a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
119 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
120 Módosította a 29/2016. (XII.19.) Ör. 2017. január 3-i hatállyal.  
121 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
122 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal. hatállyal.  
123 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
124 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i  
125 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
126 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
127 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
128 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
129 Módosította a (2)-(3) bekezdést a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
130 Kiegészítette az (5)-(8) bekezdéssel a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
131 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
132 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
133 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.  
134 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
135 Módosította az (1)-(2) bekezdést a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.



136  
137  
138  
139  
140  
141  
142  
143  
144  
145  
146  
147  
148  
149  
150  
151  
152  
153  
154

---

136 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
137 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
138 Kiegészítette a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
139 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
140 Kiegészítette a (7)-(9) bekezdéssel a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
141 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
142 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
143 Módosította a (2)-(4) bekezdést a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
144 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
145 Módosította a 29/2016. (XII.19.) Ör. 2017. január 3-i hatállyal.  
146 Módosította a (2)-(4) és (6) bekezdést a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
147 Kiegészítette a (8)-(11) bekezdéssel a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
148 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
149 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
150 Módosította a (3)-(4) bekezdést a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
151 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
152 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
153 Kiegészítette a (7)-(10) bekezdéssel a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
154 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal

155  
156  
157  
158  
159  
160  
161  
162  
163  
164  
165  
166  
167  
168  
169  
170  
171  
172  
173

---

155 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal  
156 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
157 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
158 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
159 Módosított a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.  
160 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
161 Módosította a (2)-(3) bekezdést a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
162 Módosította a (2)-(3) bekezdést a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
163 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
164 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
165 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
166 Módosította az (1)-(2) bekezdést a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
167 Kiegészítette a (6)-(11) bekezdéssel a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
168 Módosította a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.  
169 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.  
170 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
171 Módosította a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.  
172 Módosította a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.  
173 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

174  
175  
176  
177  
178  
179  
180  
181  
182  
183  
184  
185  
186  
187  
188  
189  
190  
191  
192

---

174 Módosította a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.  
175 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
176 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
177 Kiegészítette a 25/2019. (IX. 21.) Ör. 2019. szeptember 20-i hatállyal.  
178 Módosította a (2)-(3) bekezdést a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
179 Módosította a (2) és (5) bekezdést a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
180 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
181 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.  
182 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
183 Módosította a 10/2018. (VI.29.) Ör. 2018. június 29-i hatállyal.  
184 Módosította a 10/2018. (VI.29.) Ör. 2018. június 29-i hatállyal.  
185 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
186 Kiegészítette a (7)-(8) bekezdéssel a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
187 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.  
188 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
189 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
190 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
191 Kiegészítette a (7)-(8) bekezdéssel a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
192 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

193  
194  
195  
196  
197  
198  
199  
200  
201  
202  
203  
204  
205  
206  
207  
208  
209  
210  
211

---

193 Kiegészítette a (7)-(9) bekezdéssel a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
194 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
195 Módosította a (2) és (4) bekezdést a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
196 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
197 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
198 Módosította a (2)-(3) bekezdést a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
199 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
200 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal  
201 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
202 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
203 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
204 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
205 Módosította a (2), (4), és (7) bekezdést 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
206 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
207 Módosította a (3)-(4) bekezdést a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
208 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
209 Kiegészítette a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
210 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.  
211 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

212

213

214

215

216

217

218

219

220

---

212 Kiegészítette a (7)-(9) bekezdéssel a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

213 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

214 Módosította a (3) és (5) bekezdést a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

215 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

216 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

217 Kiegészítette a (7)-(14) bekezdéssel a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

218 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

219 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

220 Módosította a 19/2017. (X. 24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

(A melléklet szövegét a(z) HÉSZ\_1.melleklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

[<sup>1</sup>] Módosította a 3/2022. (III. 31.) önkormányzati rendelet 2020.05.01-i hatállyal.

**Fogalom-meghatározások**

1. Építési munka:	terület építmény elhelyezésére, vagy egyéb építési célra történő felhasználása; telekalakítás végrehajtása; építmény építése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, elmozdítása vagy lebontása; építmény rendeltetésének megváltoztatása.
2. Főépület:	az övezeti előírások megtartásával épített, a területfelhasználási egység jellegének megfelelő, a HÉSZ-ben meghatározott épület.
3. Melléképület:	a telek és a telken álló főépület (főépületek) rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület: garázs, szauna, fitness, nyári konyha, műterem
4. 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.
5. Telek legkisebb mélysége:	általános esetben a teleknek a feltárást biztosító közúttal, vagy magánúttal közös (utcafronti) telekhatára és a hátsó telekhatár közti legkisebb távolság, saroktelek esetén a két utcafronti hossz közül a nagyobb érték.
6. Telek legkisebb szélessége:	általános esetben a telek oldalsó telekhatárai közötti legkisebb távolság, saroktelek esetén a két utcafronti hossz közül a kisebb érték.
7. Terepszint alatti beépítettség mértéke:	A terepszint alatti építmények által műszakilag igénybe vett terület bruttó nagyságának és a telek sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya.
7/A Terepszint alatti beépítés	az épület olyan része, amely földdel fedve is – a bejárat felőli oldal kivételével – legfeljebb 1,00 méterrel emelkedik ki a környező (szomszédos) és a csatlakozó terepszintből, legfeljebb bejárat vagy tereplejtő felőli homlokzatfelülete van, és legfeljebb a tereplejtő felőli és az olyan oldalhomlokzati felületrésze kerül a terepszint fölé, amelyhez a terepbeugrásban közvetlenül kerti szabadlépcső vagy lejtő csatlakozik.
8. Egyedi szennyvíz-tisztító kisberendezés	Olyan kisberendezések (műtárgyak), amelyek a települési szennyvizek (települési szennyvíz alatt érts házi szennyvizet) nem közműves elvezetésére-tisztítására és elhelyezésére szolgálnak, teljes értékű biológiai tisztítási folyamattal. A közműves szennyvízelvezetéssel és -tisztítással egyenértékű környezetvédelmi megoldást biztosítanak. A bennük végbemenő teljes tisztítási folyamat minden egyes fázisa nyomon követhető, a tisztított víz akár élővízbe vezethető, akár egyéb felszíni, vagy felszín alatti elhelyezésű lehet. Felszín alatt egy szikkasztóárókban gyökértéri öntözésre hasznosítható. Alkalmazásuk esetén nincs szükség hatalmas szikkasztó-szűrő területekre, és az egyszeri beruházás után minimális fenntartási költségekkel üzemeltethetők. (Az utóbbi időben a VIZIG előírja, hogy csak ott létesíthető, ahol felszín feletti élővízbe való elvezetése biztosítható az ellenőrizhetőség miatt.)
9. Épület legmagasabb pontja	Az épület azon része - az épületen elhelyezett antennákat, kéményt és egyéb tetőszerelvényeket figyelmen kívül hagyva -, melynek a tengerszint feletti abszolút magassága a legnagyobb az adott épületen.
10. Hézagosan zárt sorú beépítés	A zárt sorú és az oldalhatáron álló beépítési mód között átmenetet képező olyan beépítési mód, ahol az építési hely azonos a zárt sorú beépítési módú építési helyel, ugyanakkor az egymással szemben álló oldalhomlokzatok kialakítása jellemzően, de nem mindig tűzfal és amely jellemzően az utcavonallal párhuzamos gerincvonallal kialakított utcafronti tetőidomú épületekből áll.
11. Könnyűlogisztikai gazdasági rendeltetés:	Minden, a lakóterületi környezeti kibocsátási értékeket meg nem haladó, végszerelési jellegű termelési, raktározási, kiskereskedelmi és áru átsomagoló tevékenység
12. Szintterületi mutató	Az összes építményszint bruttó alapterülete és a telek területének hányadosa.
13. Zárt sorú, keretes beépítés	Olyan beépítési mód, ahol az építési hely azonos a telek teljes területével és a beépítés a telken üresen maradó udvar körül a telekhatárra illeszkedik, legalább 3 telekhatárt érintve.
14. Kialakult állapot	A túlnyomó részt beépített utcaszakaszra jellemző a beépítés, elhelyezkedés, településképi megjelenés. Ha ez nem értelmezhető egyértelműen, akkor főépítési szakmai konzultáció alapján kell meghatározni.

[1] Módosította a 3/2022. (III. 31.) önkormányzati rendelet 2020.05.01-i hatállyal.

## Településrészek felsorolása

	A	B
1		Településrész
2	azonosítója	neve
3	1.	Városközpont
4	2.	Ófalu
5	3.	József-hegy
6	4.	Újtelep
7	5.	MÁV-telep
8	6.	Téglagyár és környezete
9	7.	Hosszúréti-patak és környezete az Újtelepnél
10	8.	Tükörhegy
11	9.	Jázmin utca és környezete
12	10.	Rudák-telep
13	11.	Annahegy
14	12.	Anna-hegyi pihenő
15	13.	Nyárfa sor melletti területek
16	14.	Tétényi-fennsík
17	15.	Iparterület (volt Mechanikai Művek)
18	16.	Napliget
19	17.	Pistály
20	18.	Szabadházi-hegy
21	19.	Volt Laktanya
22	20.	Égett-völgyi erdő
23	21.	Égett-völgy
24	22.	Köles-dűlő
25	23.	Budaörs-törökbalinti szennyvíztisztító
26	24.	Pistályi-rét
27	25.	Szarvas-mező
28	26.	Hidas menti gazdasági terület
29	27.	Hidas
30	28.	Depo
31	29.	Malom-dűlő
32	30.	Vasút és M1 közötti terület
33	31.	Tó utca és környéke
34	32.	Tó Park
35	33.	Régi Vasútsor és környéke
36	34.	Nemzetközi Üzleti Park
37	35.	Dulácska környezete
238	36.	Vállalkozói terület
39	37.	Techno Park
40	38.	Rác-zug
41	39.	Torbági határ melletti terület
42	40.	Hosszú-rét
43	41.	Harmincados-rét
44	42.	Ída-major és környezete
45	43.	Kerek-domb és környezete
46	44.	Róka-hegy
47	45.	M0-M7 védőerdő sáv
48	46.	Virág-tanya és környezete
49	47.	Csalogány-tanya és környezete
50	48.	Czégényi-tanya és környezete
51	49.	Felsővölgyi út menti területek
52	50.	Nagy-erdő
53	51.	Petőfi-tanya és környezete
54	52.	M0 autópálya
55	53.	M7 autópálya
56	54.	M1 autópálya

Módosította a 3/2022. (III. 31.) önkormányzati rendelet 2020.05.01-i hatállyal.



**HÉSZ-hez kapcsolódó egyéb hatályos önkormányzati rendeletek listája – hatályát veszette**

## Az országos műemléki védelem alatt álló építmények jegyzéke.

1. Törökbálint igazgatási területén az alábbi építmények állnak országos műemléki védelem alatt:

	Megnevezés	Cím	R V e s z e l e s t e s z e s
a)	Walla-kilátó (Walla-kastély)		2 2 1 8 8 C G /
b)	Volt Walla József-villa,	Árpád u. 23.	2 2 1 8 8 C G /
c)	R.k. Mária-kápolna (Mária-Segítség kápolna)	Kápolna utca (volt Budaörsi út)	2 2 1 8 8 C G /
d)	Walla-sírbolt a régi temetőben	Temető köz (volt Karinty F. u.)	2 2 1 8 8 C G /
e)	volt jezsuita kolostor épülete, ma TBC-szanatórium	Munkácsy Mihály u. 68-70.	2 2 1 8 8 C G /
f)	R.k. templom	Pelsőczy F. u.	2 2 1 8 8 C G /

**A helyi értékvédelem alatt álló építmények és településrészek jegyzéke.**

A hatályos 36/2008 (X.14.) rendelet szerint.

## Régészeti lelőhelyek listája.

Lelőhely azonosító(k):	Lelőhely neve	Megjegyzés
MRT 1/1, KÖH 9962	Hosszú-rét	Hosszú-rét
MRT 1/2, KÖH 9963	Hosszú-rét	Hosszú-rét
MRT 34/5, KÖH 10001	Tyúk-berek	Techno park – Tó-Park
MRT 34/8, KÖH 10004	Hosszú-rét	Hosszú-rét
10082	Kamaraerdő-dűlő	Budaörsi temető környéke
MRT 5/13, KÖH 10093	Kamaraerdő	Pistályi-hegy
MRT 36/1, KÖH 11911	Fekete-dűlő	Törökbálinti-tó környéke
MRT 36/2, KÖH 11912	Tükörhegy	Kastély környéke
MRT 36/3, KÖH 11913	Spitz -Äcker	Köles-dűlő – Égett-völgy
MRT 36/4, KÖH 11914	Világos	Tükörhegy, Kastély utca
MRT 36/5, KÖH 11915	Világos	Tükör-hegy, Depo oldala
MRT 36/6, KÖH 11916	Kukorica-dűlő	Tó-Park
MRT 36/7, KÖH 11917	Dulácska	Nemzetközi Üzleti Park
MRT 36/8, KÖH 11918	Dulácska	Kinizsi Pál utca környezete
MRT 36/9, KÖH 11919	Dulácska	Torbágy utca környezete
MRT 36/10, KÖH 11920	Stock-dűlő	Hosszú-rét
MRT 36/11, KÖH 11921	Sóskút-dűlő	Kerek-domb környezete
MRT 36/12, KÖH 11922	Sóskút-dűlő	M1-M0 csomópont
MRT 36/13, KÖH 11923, 58239, 58242	Égett-völgy	Égett-völgy
MRT 36/14, KÖH 11924	Pistái	Pistály
MRT 36/15, KÖH 11925	Pistái	Pistály
MRT 36/16, KÖH 11926	Hidas	Hidas
MRT 36/17, KÖH 11927	Hosszú-rétek	Hidas
MRT 36/18, KÖH 11928	Nyár utca -Bartók Béla utca	Nyár utca -Bartók Béla utca
MRT 36/19, KÖH 11929	Kukorica-dűlő	Tó-Park
MRT 36/20, KÖH 11930	Pistáli-szántók	Budaörsi szennyvíztisztító
MRT 36/21, KÖH 11931	Spitz -Äcker	Égett-völgy
MRT 36/22, KÖH 11932	Fekete-dűlő	Tó-Park
MRT 36/23, KÖH 11933	Kerek-hegy	Kerek-domb
11934	Római katolikus templom	Római katolikus templom
MRT 36/25, KÖH 11935	Schwarze -Morast -Äcker	Vasútállomás mögött
MRT 36/26, KÖH 11936	Belterület	Malom-dűlő
MRT 36/27, KÖH 11937	Belterület	Újtelep, Petőfi S. utca
MRT 36/28, KÖH 11938	Pistáli-dűlő	Pistály
MRT 36/29, KÖH 11939	Sziklai Sándor u. 22.	MÁV-telep, Kisfaludy S. utca
MRT 36/30, KÖH 11940	Újtelep	Újtelep, Katona J. utca
KÖH 33360	Állami Gazdaság	Hosszú-rét
KÖH 33361	Anna-hegy	Anna-hegy
78659	Tükörhegy lakópark	Tükörhegy IV.

A régészeti értékek védelmét a Kulturális Örökség Védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény biztosítja!

## 1. Kisvárosias lakóövezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1	Építési övezet		Építési telek										Épület	
2	Építési övezet jele	Beépítési mód	kialakítható legkisebb			megengedett				legkisebb			legnagyobb épület magasság	legkisebb épület magasság
3						legnagyobb		legkisebb						
4			területe	szélessége	mélysége	beépítettség terepszint felett	beépítettség terepszint alatt	szintterületi mutató	zöldfelületi arány	előkert mérete	oldalkert mérete	hátsókert mérete		
5		m <sup>2</sup>	m	m	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m	m	
6	Lk-1	SZ	800	-	-	35	35	1,2	30	6,0	OTÉK szerint	OTÉK szerint	9,0	-
7	Lk-2	K	350	-	-	50	50	1,0	40	3,0	Kialakult	0,0	6,0	-

## 2. Kertvárosias lakóövezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1	Építési övezet		Építési telek										Épület	
2	Építési övezet jele	Beépítési mód	kialakítható legkisebb			megengedett				legkisebb			legnagyobb épület magasság	legkisebb épület magasság
3						legnagyobb		legkisebb						
4			területe	szélessége	mélysége	beépítettség terepszint felett	beépítettség terepszint alatt	szintterületi mutató	zöldfelületi arány	előkert mérete	oldalkert mérete	hátsókert mérete		
5		m <sup>2</sup>	m	m	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m	m	
6	Lke-1	O	700	-	-	30	30	0,5	50	Utcaképhez igazodóan	Utcaképhez igazodóan	OTÉK szerint	5,0	-
7	Lke-2	Z	700	-	-	30	30	0,5	50	0,0	OTÉK szerint	OTÉK szerint	5,0	-
8	Lke-3	Sz	900	-	-	30	30	0,6	50	5,0	3,0	OTÉK szerint	6,0	-
9	Lke-4	O	700	-	-	25	25	0,5	50	Utcaképhez igazodóan	OTÉK szerint	OTÉK szerint	5,0	-
10	Lke-5	Sz	900	20,0	40,0	25	30	0,5	50	5,0	3,0	OTÉK szerint	5,0	3,5
11	Lke-5/A	Sz	900	20,0	40,0	25	30	0,5	50	5,0	3,0	OTÉK szerint	5,0	3,5
12	Lke-6	lkr	550	-	-	25	25	0,5	50	5,0	OTÉK szerint	OTÉK szerint	5,0	-
13	Lke-7	Z	200	-	-	30	30	0,6	50	Utcaképhez igazodóan	OTÉK szerint	OTÉK szerint	5,0	-
14	Lke-8	Cs	180	6,0	25,0	30	30	0,6	50	Utcaképhez igazodóan	OTÉK szerint	OTÉK szerint	5,5	-
15	Lke-9	Sz	1.200	-	-	20	20	0,5	70	7,0	3,0	OTÉK szerint	5,0	-
16	Lke-10	Sz	1.800	-	-	15	10	0,2	70	5,0	3,0	6,0	4,5	-
17	Lke-11	Sz	1.800	-	-	10	10	0,2	70	5,0	3,0	6,0	4,5	-
18	Lke-12	Sz	2.000	-	-	15	15	0,4	60	5,0	3,0	10	5,0	-
19	Lke-13	Z	350	-	-	30	40	0,6	50	Utcaképhez igazodóan	OTÉK szerint	OTÉK szerint	5,0	3,5
20	Lke-14	Sz	350	-	-	25	25	0,4	50	Utcaképhez igazodóan	Utcaképhez igazodóan	OTÉK szerint	5,0	3,5
21	Lke-15	Sz	1.200	-	-	25	25	0,4	50	5,0	3,0	OTÉK szerint	5,0	3,5
22	Lke-16	Sz	6.000	-	-	25	25	0,4	50	5,0	3,0	OTÉK szerint	5,0	3,5
23	Lke-17	Sz	2.000	-	-	30	30	0,5	40	Utcaképhez igazodóan	Utcaképhez igazodóan	OTÉK szerint	5,0	-
24	Lke-18	Sz	1.200	-	-	30	30	0,6	50	7,0	OTÉK szerint	OTÉK szerint	5,5	-

## 3. Falusias lakóövezet

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1	Építési övezet		Építési telek										Épület	
2	Építési övezet jele	Beépítési mód	kialakítható legkisebb			megengedett				legkisebb			legnagyobb épület magasság	legkisebb épület magasság
3						legnagyobb		legkisebb						
4			területe	szélessége	mélysége	beépítettség terepszint felett	beépítettség terepszint alatt	szintterületi mutató	zöldfelületi arány	előkert mérete	oldalkert mérete	hátsókert mérete		
5		m <sup>2</sup>	m	m	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m	m	
6	Lf-1	O	5.000	-	-	30	30	0,4	40	5,0	4,0	OTÉK szerint	5,0	-

## 4. Településközpont vegyes övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1	Építési övezet		Építési telek										Épület	
2	Építési övezet jele	Beépítési mód	kialakítható legkisebb			megengedett				legkisebb			legnagyobb épület magasság	legkisebb épület magasság
3						legnagyobb		legkisebb						
4			területe	szélessége	mélysége	beépítettség terepszint felett	beépítettség terepszint alatt	szintterületi mutató	zöldfelületi arány	előkert mérete	oldalkert mérete	hátsókert mérete		
5		m <sup>2</sup>	m	m	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m	m	
6	Vt-1	Z	700	-	-	30	30	1,3	30	0,0	OTÉK szerint	OTÉK szerint	7,5	-
7	Vt-2	Z	5.000	-	-	35	35	1,3	30	Utcaképhez igazodóan	OTÉK szerint	OTÉK szerint	8,5	-

8	Vt-3	Z	500	-	-	50	50	1,3	30	Utcaképhez igazodóan	OTÉK szerint	OTÉK szerint	6,0	-
9	Vt-4	Sz	1.000	-	-	35	35	1,3	40	5,0	5,0	OTÉK szerint	6,0	-
10	Vt-5	Cs	100	-	-	80	80	1,3	10	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	6,0	-
11	Vt-6	Sz	1.800	-	-	50	50	1,3	10	5,0	6,0	OTÉK szerint	6,0	-
12	Vt-7	Sz	2.000	-	-	35	35	0,5	30	5,0	3,0	OTÉK szerint	6,0	3,5
13	Vt-8	Sz	700	-	-	25	25	1,3	50	5,0	3,0	OTÉK szerint	5,5	-
14	Vt-9	Sz	800	-	-	35	35	0,5	30	OTÉK szerint	3,0	OTÉK szerint	6,0	3,5
15	Vt-10	Sz	2.000	30	30	30	35	1,0	30	Építési vonal jelöli	Építési vonal jelöli	Építési vonal jelöli	6,5	-
16	Vt-11	Sz	2.000	30	50	35	35	1,3	30	10,0	5,0	10,0	10,0	-
17	Vt-12	Sz	500	-	-	35	35	1,0	25	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	5,0	-
18	Vt-13	Sz	2.500	-	-	30	40	1,3	35	7,0	4,0	OTÉK szerint	7,5	-
19	Vt-14	Sz	2.500	-	-	35	35	1,3	30	10,0	5,0	OTÉK szerint	9,0	-
20	Vt-16	Z	700	-	-	30	30	1,3	30	0,0	0,0	0,0	7,5	-

## 5. Intézményi övezet

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M			
1	Építési övezet		Építési telek											Épület		
2	Építési övezet jele	Beépítésimód	kialakítható legkisebb			megengedett				legkisebb			legnagyobb	legkisebb	legnagyobb épület magasság	legkisebb épület magasság
3			területe	szélessége	mélysége	beépítettség terepszint felett	beépítettség terepszint alatt	szintterületi mutató	zöldfelületi arány	előkert mérete	oldalkert mérete	hátsó kert mérete				
4			m <sup>2</sup>	m	m	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m	m	m	m
5																
6	Vi-1	Z	4.000	-	-	30	30	1,3	40	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	12,0	-		
7	Vi-2	Sz	3.000	-	-	15	15	0,3	40	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	20,0	-		
8	Vi-3	Sz	1.000	-	-	35	35	1,3	35	0,0	4,0	OTÉK szerint	6,0	-		
9	Vi-3/A	Sz	1.000	-	-	10	10	0,2	35	0,0	4,0	OTÉK szerint	6,0	-		
10	Vi-4	Sz	5.000	-	-	30	30	1,3	50	5,0	OTÉK szerint	OTÉK szerint	6,5	-		
11	Vi-5	Sz	2.500	-	-	35	35	1,3	30	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	9,0	-		
12	Vi-6	Sz	10.000	-	-	30	30	1,0	40	15,0	6,5	6,5	13,0	-		
13	Vi-7	Sz	5.000	50,0	-	35	35	1,0	40	5,0	6,0	6,0	11,0	-		

## 6. Kereskedelmi szolgáltató övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M			
1	Építési övezet		Építési telek											Épület		
2	Építési övezet jele	Beépítésimód	kialakítható legkisebb			megengedett				legkisebb			legnagyobb	legkisebb	legnagyobb épület magasság	legkisebb épület magasság
3			területe	szélessége	mélysége	beépítettség terepszint felett	beépítettség terepszint alatt	szintterületi mutató	zöldfelületi arány	előkert mérete	oldalkert mérete	hátsó kert mérete				
4			m <sup>2</sup>	m	m	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m	m	m	m
5																
6	Gks-1	Sz	2.000			60	60	1,0	20	10,0	10,0	15,0	15,0			
7	Gks-2	Sz	3.000			35	35	1,0	20	10,0	7,0	13,0	13,0			
8	Gks-3	Sz	1.500			35	35	1,0	40	5,0	6,0	OTÉK szerint	12,0			
9	Gks-4	Sz	5.000			40	40	1,0	20	10,0	6,5	OTÉK szerint	13,0			
10	Gks-5	Sz	5.000	40,0	50,0	35	35	1,0	30	10,0	6,0	12,0	12,0			
11	Gks-6	Sz	5.000	50,0		30	30	1,0	40	10,0	7,5	13,0	13,0			
12	Gks-7	Sz	5.000			20	90	0,8	40	5,0	5,0	OTÉK szerint	7,5			
13	Gks-8	Sz	10.000			30	30	1,0	40	15,0	6,5	6,5	13,0			
14	Gks-9	Sz	5.000			40	40	1,0	30	10,0	7,5	15,0	13,0			
15	Gks-10	Sz	2.500			20	30	0,5	40	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	7,5			
16	Gks-11	Sz	2.500			35	35	1,0	25	10,0	6,5	13,0	13,0			
17	Gks-12	Sz	2.500			35	35	1,0	25	10,0	5,0	10,0	8,0			
18	Gks-13	Sz	5.000			35	35	1,0	25	5,0	7,5	OTÉK szerint	13,0			
19	Gks-14	Sz	2.500	30,0	-	30	30	1,0	25	10,0	7,5	15,0	13,0	-		
20	Gks-15	Sz	1.000	20,0	-	30	30	1,0	20	10,0	4,0	10,0	5,0	-		
21	Gks-16	Sz	8.000	50,0	100,0	35	35	1,0	30	10,0	5,0	10,0	10,0	-		
22	Gks-17	Sz	1.000	-	-	35	45	1,0	30	-	-	-	10,0	-		
23	Gks-18	Sz	5.000	40,0	50,0	35	35	1,0	30	10,0	5,0	10,0	10,0	-		
24	Gks-19	Sz	5.000	-	-	35	35	1,0	25	5,0	6,0	6,0	12,0	-		
25	Gks-20	Sz	10.000	-	-	40	50	0,8	35	15,0			11,0	-		
26	Gks-21	Sz	2.500	-	-	40	40	0,6	25	10,0	15,0	15,0	11,0	-		

## 7. Ipari övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M			
1	Építési övezet		Építési telek											Épület		
2	Építési övezet jele		kialakítható legkisebb			megengedett				legkisebb						

3	4	Beépítési mód	legnagyobb			legkisebb			előkert mérete	oldalkert mérete	hátsó kert mérete	legnagyobb épület magasság	legkisebb épület magasság	
			területe	szélessége	mélysége	beépítettség terepszint felett	beépítettség terepszint alatt	szintterületi mutató						zöldfelületi arány
5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
			m <sup>2</sup>	m	m	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m	
	Gip-1	Sz	75.000	-	-	15	0	0,15	25	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	11,0	-
	Gip-2	O	1.500	-	-	50	50	0,8	25	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	15,0	-
	Gip-3	Sz	1.500	-	-	45	45	1,6	25	5,0	6,0	6,0	12,0	-
	Gip-4	Sz	400	-	-	50	50	0,8	25	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	11,0	-
	Gip-5	Sz	5.000	-	-	30	30	0,8	40	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	11,0	-
	Gip-6	Sz	10.000	-	-	40	50	0,8	25	15,0	15,0	15,0	11,0	-
	Gip-7	Sz	2.500	-	-	40	40	0,6	25	10,0	15,0	15,0	11,0	-
	Gip-8	Sz	10.000	-	-	20	20	0,4	40	10,0	15,0	15,0	8,0	-

## 8. Üdülőházas üdülő építési övezet

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Építési övezet	Építési övezet jele	Építési mód	kialakítható legkisebb			megengedett			legkisebb			legnagyobb épület magasság	legkisebb épület magasság	
			területe	szélessége	mélysége	beépítettség terepszint felett	beépítettség terepszint alatt	szintterületi mutató	zöldfelületi arány	előkert mérete	oldalkert mérete	hátsó kert mérete		
			m <sup>2</sup>	m	m	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m	m
	Üü-1	Sz	15.000	-	-	15	15	0,2	40	5,0	3,0	6,0	6,0	-

## 9. Hétfégi házas üdülő építési övezet

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Építési övezet	Építési övezet jele	Építési mód	kialakítható legkisebb			megengedett			legkisebb			legnagyobb épület magasság	legkisebb épület magasság	
			területe	szélessége	mélysége	beépítettség terepszint felett	beépítettség terepszint alatt	szintterületi mutató	zöldfelületi arány	előkert mérete	oldalkert mérete	hátsó kert mérete		
			m <sup>2</sup>	m	m	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m	m
	Üh-1	Sz	650	-	-	15	15	0,25	60	5,0	3,0	OTÉK szerint	5,0	-
	Üh-2	O	1.000	14,0	-	15	15	0,25	60	5,0	OTÉK szerint	OTÉK szerint	5,0	-
	Üh-3	O	1.500	-	-	15	15	0,25	60	5,0	4,0	OTÉK szerint	5,0	-
	Üh-4	Sz	1.500	-	-	15	15	0,25	60	5,0	3,0	6,0	4,5	-

## 10. különleges beépítésre szánt területek

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Építési övezet	Építési övezet jele	Építési mód	kialakítható legkisebb			megengedett			legkisebb			legnagyobb épület magasság	legkisebb épület magasság	
			területe	szélessége	mélysége	beépítettség terepszint felett	beépítettség terepszint alatt	szintterületi mutató	zöldfelületi arány	előkert mérete	oldalkert mérete	hátsó kert mérete		
			m <sup>2</sup>	m	m	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m	m
	KSp-1	Sz	50.000	-	-	10	10	0,25	60	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	5,0	-
	KSp-2	Sz	2.000	-	-	20	20	0,5	40	5,0	3,0	OTÉK szerint	6,0	-
	KSr-1	Sz	10.000	-	-	15	15	0,6	60	10,0	3,75	7,5	7,5	-
	KSr-2	Sz	10.000	50,0	100,0	30	35	0,6	40	10,0	15,0	15,0	12,0	-
	KJz-1	Sz	5.000	-	-	35	35	1,0	40	5,0	6,0	6,0	9,0	-
	KJz-2	Sz	2.500	-	-	30	30	0,6	40	10,0	7,5	11,0	11,0	-
	KJz-3	Sz	15.000	-	-	35	50	0,5	40	10,0	15,0	15,0	13,0	-
	KJz-4	Sz	35.000	-	-	30	50	0,5	40	10,0	15,0	15,0	20,0	-
	KVp-1	Sz	5.000	-	-	10	10	0,25	40	10,0	10,0	10,0	5,0	-
	KPp-1	Z	50	-	-	40	60	1,0	40	0,0	OTÉK szerint	OTÉK szerint	4,0	-
	KOkt-1	Sz	60.000	-	-	35	35	2,0	40	10,0	15,0	15,0	12,0	-
	KEü-1	Sz	110.000	-	-	15	15	0,7	50	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	9,0	-
	KB-1	Sz	100.000	-	-	10	10	0,2	40	5,0	3,0	OTÉK szerint	4,5	-
	K-1k	Sz	600	-	-	35	35	1,0	40	5,0	7,0	OTÉK szerint	13,0	-

## 11. Közlekedési övezetek

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	Övezet	Telek								Épület	

2	övezet jele	Beépítési mód	legkisebb beépíthető területe	megengedett				legkisebb			legnagyobb épület magasság	legkisebb növényzett el való fedettség
				legnagyobb		szinterületi mutató	zöldfelületi arány	előkert mérete	oldalkert mérete	hátsó kert mérete		
3	4	5	beépítettség terepszint felett	beépítettség terepszint alatt	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>						%	m
6	KÖu-1	Sz	-	5	0	0,15	-	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	8,5	-
7	KÖu-2	Sz	-	5	5	-	-	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	3,0	-
8	KÖm-1	Sz	-	5	0	0,05	-	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	3,0	-
9	KÖm-2	-	-	0	0	0	-	-	-	-	-	-
10	KÖm-3	-	-	0	0	0	-	-	-	-	-	-

## 12. sz. táblázat Kötőtpályás (vasúti) közlekedési övezet

1	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
2	övezet jele	Beépítési mód	legnagyobb épületmagasság	megengedett				legkisebb			legnagyobb épület magasság	legkisebb növényzett el való fedettség
3	4	5	m	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m		
6	KÖk-1	Sz	-	5	0	0,15	-	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	8,5	-

## 13. Zöldterületi övezetek

1	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
2	övezet jele	Beépítési mód	legkisebb beépíthető területe	megengedett				legkisebb			legnagyobb épület magasság	legkisebb növényzett el való fedettség
3	4	5	m <sup>2</sup>	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m		
6	Zkp-1	Sz	1.000	2	2	0,02	-	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	3,5	75
7	Zkp-2	Sz	-	2	2	0,02	-	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	3,5	60
8	Zkep-1	-	8.000	0	0	-	-	-	-	-	0,0	60

## 14. Erdő övezetek

1	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
2	övezet jele	Beépítési mód	legkisebb beépíthető területe	megengedett				legkisebb			legnagyobb épület magasság	legkisebb növényzett el való fedettség
3	4	5	m <sup>2</sup>	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m		
6	Ev	Sz	-	-	0	0	-	-	-	-	0,0	-
7	Ek-1	Sz	100.000	1	-	-	-	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	4,5	-
8	Ek-2	-	-	0	0	0	-	-	-	-	0,0	-

## 15. Mezőgazdasági övezetek

1	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
2	övezet jele	Beépítési mód	legkisebb beépíthető területe	megengedett				legkisebb			legnagyobb épület magasság	kialakítható birtoktest összterülete
3	4	5	m <sup>2</sup>	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m		
6	Má-k	Sz	-	-	0	0	-	-	-	-	0,0	-
7	Má-f	Sz	10.000	3	3	-	-	10,0	4,0	OTÉK szerint	7,5	-
8	Má-f	Sz	30.000	3	3	0	-	10,0	4,0	OTÉK szerint	7,5	-
9	Má-f	Sz	10.000	15 *1	15 *1	-	-	-	-	-	-	100.000



\*A birtoktest telkeinek összterülete alapján alkalmazható beépíthetőség 1%.

### 16. Kertes mezőgazdasági övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L			
1	Övezet		Telek									Épület	legkisebb		
2	övezet jele	Beépítési mód	legkisebb beépíthető területe	megengedett				legkisebb			előkert mérete	oldalkert mérete	hátsókert mérete	legnagyobb épület magasság	növényzett el való fedettség
3				legnagyobb		legkisebb									
4				beépítettség terepszint felett	beépítettség terepszint alatt	szintterületi mutató	zöldfelületi arány								
5				m <sup>2</sup>	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m	%		
6	Mk-1	Sz	1.500	3	3	0	-	10,0	4,0	OTÉK szerint	4,5	-			
7	Mk-2	Sz	720	3	3	0	-	5,0	4,0	OTÉK szerint	4,5	-			
8	Mk-3	Sz	720	5	5	0	-	5,0	4,0	OTÉK szerint	4,5	-			

### 17. Vízgazdálkodási övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L			
1	Övezet		Telek									Épület	legkisebb		
2	övezet jele	Beépítési mód	legkisebb beépíthető területe	megengedett				legkisebb			előkert mérete	oldalkert mérete	hátsókert mérete	legnagyobb épület magasság	növényzett el való fedettség
3				legnagyobb		legkisebb									
4				beépítettség terepszint felett	beépítettség terepszint alatt	szintterületi mutató	zöldfelületi arány								
5				m <sup>2</sup>	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m	%		
6	V-1	-	-	0	0	-	-	-	-	-	0	-			
7	V-2	Sz	-	1	0	0,02	-	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	6,0	-			

### 18. Természetközeli terület övezete

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L			
1	Övezet		Telek									Épület	legkisebb		
2	övezet jele	Beépítési mód	legkisebb beépíthető területe	megengedett				legkisebb			előkert mérete	oldalkert mérete	hátsókert mérete	legnagyobb épület magasság	növényzett el való fedettség
3				legnagyobb		legkisebb									
4				beépítettség terepszint felett	beépítettség terepszint alatt	szintterületi mutató	zöldfelületi arány								
5				m <sup>2</sup>	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m	%		
6	Tk	-	-	0	0	-	-	-	-	-	0	-			

### 19. Különleges - beépítésre nem szánt – övezet

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L			
1	Övezet		Telek									Épület	legkisebb		
2	övezet jele	Beépítési mód	legkisebb beépíthető területe	megengedett				legkisebb			előkert mérete	oldalkert mérete	hátsókert mérete	legnagyobb épület magasság	növényzett el való fedettség
3				legnagyobb		legkisebb									
4				beépítettség terepszint felett	beépítettség terepszint alatt	szintterületi mutató	zöldfelületi arány								
5				m <sup>2</sup>	%	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m	m	m	%		
6	KbT-1	Sz	30.000	5	5	0,1	30	10,0	10,0	10,0	5,0	-			
7	KbZp-1	Sz	1.000	2	2	0,02	-	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	3,5	75			
8	Kb-Hs	Sz	10.000	10	10	-	75	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	7,5	-			
9	Kb-Ks	Sz	2.000	3	3	0,1	65	5,0	3,0	OTÉK szerint	4,0	-			
10	Kb-E	Sz	700	10	10	0,3	50	Utcaképhez igazodóan	Utcaképhez igazodóan	OTÉK szerint	5,0	-			

20. Jelmagyarázat: SZ szabadonálló O oldalhatáron álló Z Zárt sorú Ikr Ikres K Kialakult

**Elővásárlással érintett telkek**

1. Törökbálint város területén a településrendezési célok megvalósítása érdekében az Önkormányzat az alábbi telkekre állapít meg elővásárlási jogot: A városközpont kialakítása érdekében a 2, 3, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 17, 19, 20, 21, 23, 26, 31, 32, 397, 398/2, 399/1, 400/2, 401/1, 402/1, 403, 404/1, 405/2, 407, 408, 409/2, 410/1, 410/2, 415, 416, 417/2, 418/1, 419/1, 419/2, 419/6, 420/2, 421/1, 421/2, 453, 454, 455, 456, 457, 459, 460, 461, 462, 463, 467, 468, 469, 470, 471/1, 471/2, 472/1, 472/2, 473/1, 473/2, 474/1, 474/2, 475, 476, 479, 481, 482, 483, 484, 485, 488/2, 491/4, 491/6, 492/2, 494, 495, 496, 499/3, 500/1, 501/1, 502, 503, 504/2, 504/4 508, 509/1, 509/2, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 560/1, 560/2, 562/1, 566, 567, 569/1, 570/3, 571, 575/1, 575/2, 577/1, 582/1, 582/2 hrsz-ú ingatlanokra