

**Solymár Nagyközség Önkormányzat képviselő-testületének
14/2016. (VII. 22.) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról**

Solymár Nagyközség Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ

Általános előírások

I. Fejezet

Általános előírások

1. A szabályzat hatálya

- 1.§ (1) A rendelet hatálya Solymár nagyközség közigazgatási területére terjed ki.
(2) Az építési szabályzat mellékletei:
1. melléklet: Szabályozási Terv és jelmagyarázata (SZT-1-5)
 2. melléklet: Sajátos jogintézmények
 3. melléklet: Hálózatépítési korlátozással érintett terület
- (3) Az építési szabályzat függelékei:
1. függelék: Művi értékvédelem
 2. függelék: Régészeti területek
 3. függelék: Természetvédelem
 4. függelék: Magyarázó ábrák

2. Értelmező rendelkezések

- 2.§ (1) E rendelet alkalmazásában:
- a) **Beépíthető telekrész:** Beépítésre nem szánt terület övezetében elhelyezkedő telek építési helye
 - b) **Eredeti terepszint:** az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg - amennyiben ez nem állapítható meg, akkor a hivatalosan nyilvántartott szintvonalak szerinti terepszint.
 - c) **Fekvő telek:** a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek, melynek átlagos mélysége nem éri el a 20 m-t.
 - d) **Főépület:** az építési övezetben illetve övezetben meghatározott rendeltetés szerinti épület, mely az építési telek illetve telek rendeltetésszerű használatát biztosítja.
 - e) **Jelentős meredekségű terület:** olyan lejtős terület, ahol a szintvonalak alapján a telek egészére számított jellemző meredekség meghaladja a 25%-ot, vagy amelyet a Szabályozási terv e célból külön feltüntet.

- f) **Közüntézmény:** Az állam, egy hatóság vagy egyéb társadalmi célú szervezet által létesített, annak hatáskörébe tartozó és az állam vagy közösség céljait szolgáló intézmény.
- g) **Közlekedési célú közterület zöldfelületként fenntartandó része:** a közterület szabályozási tervben lehatárolt azon része, ahol a közterület felszíni rendezése során zöldfelületként kell kialakítani, fenntartani.
- h) **Közműsáv:** nem közterületen vezetett közművek számára fenntartott terület, amelynek végleges szélességét részletes szakági műszaki terv alapján kell megállapítani, és amely számára szolgálmi jog jegyezhető be az ingatlan nyilvántartásba.
- i) **Magánút céljára fenntartott terület:** az építési telek illetve telek azon része, melyen távlatban magánút alakítható ki. Az építési telek illetve telek ezen – Szabályozási terven jelölt - részén építmény nem helyezhető el.
- j) **Meglévő épület:** az ingatlan nyilvántartásban a tulajdoni lapon szereplő, el nem bontott épület, továbbá a hatósági engedéllyel épült épület.
- k) **Melléképület:** az építési telek, telek és az azon álló főépület rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület.
- l) **Tájba illeszkedő:** a tájban elhelyezésre kerülő építményeknek vagy átépítésre kerülő építmény-együtteseknek a természeti/művi (mesterségesen kialakított) táji adottságokhoz funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, amely a környezettel való összhang megteremtését célozza.
- m) **Támfalgarázs:** Lejtős terep esetén a bevágást megtámasztó támfalban kialakított előkertti személygépjármű-tároló, ahol a bevágás nagysága az eredeti terephez képest legalább 1,8 m.
- n) **Technológiai létesítmények:** Égéstermék kivezetés, klíma berendezési kültéri egysége, megújuló energia hasznosító berendezés, elektronikus hírközlés házi berendezése, stb.
- o) **Telekalakítási koncepció:** Telekcsoport újraosztással érintett területre készíthető dokumentum, mely legalább az alábbiakat tartalmazza:
- oa) hivatalos ingatlan-nyilvántartási térkép,
 - ob) tervezett telekalakítás rövid leírása,
 - oc) telekalakítási helyszínrajz, mely rögzíti
 1. a jelenlegi telekhatárokat,
 2. a telekalakítással érintett telkeket, a javasolt telekalakítás utáni állapot szerint,
 3. a telekalakítással érintett telkeken egymástól megkülönböztethető módon a meglévő, alaptérképen szereplő és a meglévő, alaptérképen nem szereplő épületeket, valamint az alaptérképen szereplő, de már elbontott épületeket,
 4. 10%-nál nagyobb átlagos lejtésviszonyok esetén a legalább 2,5 méterenkénti szintvonalakat,
 5. a javasolt telekalakítás után létrejövő telekméreteket, beépített telkek esetén a telkek beépítettsége mértékének változását,
 - od) táblázatos kimutatást a telekalakításról, mely rögzíti
 1. a telekalakítással érintett adatait (hrsz., tulajdonos, terület, beépítettség),
 2. a telekalakítás után kialakuló telkek tervezett adatait (hrsz., tulajdonos, terület, beépítettség).
- p) **Teraszház:** Jelentős meredekségű területen épített ház, amely padlószintjével követi a lejtő vonalát, így lépcsőzetes elrendezése miatt az alsóbb építményszint zárófödémé teraszul szolgál a felette lévő építményszintnek.
- q) **Tömör kerítés:** Olyan kerítés, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága összességében 80%-nál nagyobb mértékben korlátozott.
- r) **Üvegház:** növénytermesztés céljára szolgáló kerti, illetve szántóföldi növényház.

- s) **Zárványtelek:** Építési telkek illetve telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal, vagy magánúti kapcsolattal nem rendelkező telek.

3. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

3.§ (1) Kötelező erejű szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal;
- b) belterület határ, mely egyben övezethatár is;
- c) építési övezet, övezet határa és jele;
- d) építési hely;
- e) építési határvonal;
- f) beépíthető telekrész;
- g) telek be nem építhető része;
- h) megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság;
- i) jelentős meredekségű terület és határa;
- j) közlekedési közterület zöldfelületként fenntartandó része;
- k) kötelező megszüntető jel;
- l) közműsáv;
- m) út, magánút céljára fenntartott terület határa;
- n) magas vízállásos, mélyfekvésű terület;
- o) gyorsforgalmi út céljára fenntartott terület és határa;
- p) méretezés.

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) közigazgatási határ;
- b) védőtávolságok;
- c) művi értékvédelem
 - ca) műemlék, műemlék épület;
 - cb) műemléki környezet határa;
 - cc) nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
 - cd) helyi jelentőségű védett épület
 - ce) helyi jelentőségű részlegesen védelem alatt álló épület
 - cf) helyi jelentőségű védett műtárgy
 - cg) helyi értékvédelmi terület határa;
 - ch) helyi utcakép védettség;
- d) táj- és természetvédelem
 - da) Országos ökológiai hálózat magterület határvés területe;
 - db) Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó határa és területe;
 - dc) Országos ökológiai hálózat puffertérület határa és területe;
 - dd) tájvédelmi körzet határa;
 - de) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa;
 - df) Natura2000 terület területe és határa;
 - dg) ex lege védett természeti érték – barlang;
 - dh) ex lege védett természeti érték - forrás;
 - di) helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa;
 - dj) országos vízminőségvédelmi terület határa.
- e) környezetvédelem
 - ea) bányatelek területe és határa
 - eb) felszínmozgás-veszélyes terület határa
 - ec) fokozottan érzékeny terület – felszíni karszt.

(3) Az (1)-(2) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási Terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek.

4.§ Jelen rendeletben alkalmazott sajátos jogintézmények:

- a) beültetési kötelezettség;
- b) telekcsoport újraosztás;
- c) elővásárlási jog;

4. Belterülethatár módosítás

5.§ (1) A belterületbe vonható területeket a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) Telekcsoport újraosztással érintett területen:

- a) A belterületbevonás ütemezetten is megvalósítható, miután a telekcsoport területén a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően megtörténik a telekcsoport újraosztás és az építési telkek kialakítása. A telekcsoport újraosztást követően a belterületbe vonás össze-függő telekcsoportonként, egyidejűleg legalább a telektömb ¼-re vonatkozóan történhet.
- b) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a Szabályozási terven belterületbe vonásra javasolt területeken a vonatkozó építési övezet szerinti építés az építési telkek belterületbe vonását követően történhet.

6.§ (1) Telekcsoport újraosztással nem érintett területen:

- a) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a Szabályozási terven belterületbe vonásra javasolt területeken a vonatkozó építési övezet szerinti építés az építési telkek belterületbe vonását követően történhet.

(2) Területet belterületbe vonni kizárólag meglévő belterülethez kapcsolódóan lehet, az (5) bekezdésben foglaltak kivételével.

(3) Azon területen, ahol a belterületbevonásra kijelölt terület nem kapcsolódik meglévő belterülethez, a belterületbevonás a terület bármely részén megkezdhető, azonban a további belterületbevonás csak a már belterületbe vont területhez kapcsolódóan lehetséges.

II. Fejezet

Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások

5. Országos művi értékvédelem, régészeti területek, helyi védelem

7.§ (1) Az országos művi értékvédelemmel érintett építményeket és az egyes műemléki környezeteket a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) Az országos védelem alatt álló művi értékek kezelése, megőrzése során a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

8.§ (1) A régészeti lelőhelyeket a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) A régészeti lelőhelyek területén építési tervékenységet folytatni a vonatkozó jogszabályok szerint lehet.

9.§ (1) Helyi védelem alatt álló értékekre a vonatkozó önkormányzati rendelet előírásait is figyelembe kell venni. A helyi védelem alatt álló értékeket a Szabályozási terv tájékoztató elemként tartalmazza.

(2) A helyi védelem lehet:

- a) helyi területi védelem
 - aa) helyi értékvédelmi terület
 - ab) helyi védett utcakép, térfal
- b) helyi egyedi védelem
 - ba) védett épület - H1
 - bb) védett épületrész - H2
 - bc) védett műtárgy - H3

- 10.§** (1) Helyi értékvédelmi területen – oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetek esetén – az oldalhatáros épület-elhelyezés telekszélességtől függetlenül kötelező, az épület oldalfalát a telek oldalhatárán, vagy legfeljebb az attól számított 1,0 méteres sávon belül kell elhelyezni.
- (2) Helyi értékvédelmi területen előkertre vagy közterületre nyílóan gépjárműtároló nem létesíthető. A helyi értékvédelmi területen támfalgarázs nem építhető.
- (3) Helyi értékvédelmi területen – közintézmény kivételével - kizárólag magastetős épület helyezhető el, 37-45° tetőhajlásszöggel. Alacsony hajlásszögű- vagy lapostető az épület bruttó alapterületének 20%-án, de legfeljebb 40m²-en létesíthető.
- (4) Helyi értékvédelmi területen új épület csak a helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával, a meglévő, hagyományos épületekhez igazodó tömegalakítással építhető.
- (5) Helyi értékvédelmi területen
- a) a homlokzat csak vakolt – festett (meszelt) felületű vagy téglaarchitektúrás,
- b) a lábazat tégla-, kőburkolatú illetve festett,
- c) az oromfal anyaga vakolt, a homlokzattal megegyező homlokzatképzésű vagy fa lehet.
- (6) Helyi értékvédelmi területen és helyi védett utcakép, térfal területén az épületek közterületről látható homlokzatán antenna, klímaberendezés kültéri egysége, parapetkonvektor kültéri egysége, szerelt kémény nem helyezhető el. Az épületek utcai homlokzatán – intézményi épület kivételével – napelem nem helyezhető el.
- (7) Helyi értékvédelmi területen légvezeték, légkábel újonnan nem létesíthető, új építés, korszerűsítés, csere során csak földkábel helyezhető el. Új bekötés csak földkábel lehet.
- (8) Helyi védett utcakép, térfal területén az egyes épületek közterületről látható jellemző homlokzati falfelületének színezésénél csak a fehér, szürkével tört fehér, világos okker árnyalatai, homok- és agyagszín alkalmazhatók. A tetőfedés anyaga csak hagyományos vörös vagy barna égetett agyagcserép, kivéve meglévő palatető cseréje esetén, ahol ugyanilyen színű bitumenes zsindelel lehet. Faburkolat, faszervezetek esetén csak a fehér, barna, zöld szín és azok árnyalatai alkalmazhatók.
- 11.§** (1) A helyi védett épületen (H1) állagmegóvási munkák végzése, felújítás, helyreállítás, korszerűsítés, tetőtérbeépítés, bővítés során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát alkalmazó, vagy ahhoz illeszkedő építészeti megoldások alkalmazhatók.
- (2) Helyi védett épületen (H1) történő állagmegóvási munka végzésénél, felújításnál, helyreállításnál, korszerűsítésnél, tetőtérbeépítésnél, bővítésnél
- a) az épület jellegzetes tömegét, tömegkapcsolatait eredeti formában és arányban kell fenntartani: bővítés esetén a meglévő és új épülettömegek arányai, formái és anyaghasználatai illeszkedjenek egymáshoz.
- b) az épületnek a közterületről látható homlokzatán meg kell tartani, illetve szükség esetén az eredeti állapotnak megfelelően vissza kell állítani:
- ba) a homlokzat felületképzését;
- bb) a homlokzat díszítő elemeit;
- bc) a nyílászárók formáját, azok jellegzetes szerkezetét, az ablakok osztását;
- bd) a tornácokat;
- be) a lábazatot, a lábazati párkányt;
- bf) tetőfedést;
- c) az alaprajzi elrendezés – különösen a fő tartószerkezetek, főfalak, belső elrendezés elemei -, valamint a meghatározó építészeti részletek és szerkezetek megőrzendők.
- (3) Helyi védett épület (H1) közterületről látható homlokzatán antenna, reklámfelirat, klímaberendezés kültéri egysége, parapetkonvektor kültéri egysége nem helyezhető el.

- (4) Részleges védelem alatt álló épület (H2) állagmegóvása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, tetőtérbeépítése, bővítése csak oly módon történhet, hogy a védelem alapjául szolgáló elem
- a) megőrzésre kerül, vagy
 - b) bontását követően annak karakterelemei az új épület építése során beépítésre kerülnek.
- (5) Helyi védett műtárgyak felújítása során az eredeti anyaghasználatot és formai elemeket kell továbbra is alkalmazni.

6. Reklám, hirdetőtábla

- 12.§** (1) A település közigazgatási területén közterületen hirdetések, idegenforgalmi-, vállalkozási célú információs tájékoztató táblákat, kizárólag az önkormányzat közterületek használatáról és használatának rendjéről szóló, továbbá reklámrendeletének előírásai szerint lehet.
- (2) Helyi értékvédelmi területen reklámtáblák elhelyezése esetén a helyi értékvédelemre vonatkozó önkormányzati rendeletben foglaltakat figyelembe kell venni.
- (3) Helyi értékvédelmi területen épület homlokzatán illetve kerítésen csak önálló betűkből álló cégfelirat vagy a 0,5 m² összfelületet meg nem haladó méretű cégtábla létesíthető.

III. Fejezet

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

7. Táj- és természetvédelem

- 13.§** (1) A település területén található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell.
- (2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását:
- a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
 - b) a vízfolyások, utak mentén a szabályozási terven jelölt fasorok megtartandók, illetve telepítendők, a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő;
 - c) külterületen a fasorokba csak tájhonos, a területre jellemző, lombhullató fajok telepítendők.
- 14.§** (1) A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, a Natura 2000 területek, a tájvédelmi körzet (továbbiakban: védett terület) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, területükön a vonatkozó jogszabályokat kell figyelembe venni.
- (2) Védett területen
- a) extenzív jellegű, integrált, bio- vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók;
 - b) tájba illeszkedő épület helyezhető el;
 - c) meglévő, kedvezőtlen látványt nyújtó építmények takarásáról gondoskodni kell úgy, hogy azok a főbb megközelítési irányok felől, közterületekről ne legyenek láthatóak.
- (3) Védett területen, új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó.
- (4) A helyi jelentőségű védett természeti területen, illetve helyi jelentőségű védett természeti értékeknél a helyi természetvédelmi rendeletben foglaltakat kell figyelembe venni.

IV. Fejezet Környezetvédelmi előírások

8. Környezetvédelem

- 15.§** (1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, új használat akkor lehetséges, ha a használat a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz.
- (2) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.
- (3) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:
- a) Haszonállattartó épületet és trágyatárolót lakó és üdülő funkciójú épület építési telkén a szomszédos építési telek építési helyétől számított 10 m-nél távolabb lehet elhelyezni.
 - b) Haszonállattartó épület, trágyatároló az élelmiszer-tároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá oktatási, egészségügyi intézmények telekhatárától számított 50 méterrel belül nem építhető.

9. Felszíni és felszín alatti vizek védelme

- 16.§** (1) A felszíni vizek parti sávja nem beépíthető, az ott meglévő természetközeli ökoszisztémák (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) fennmaradását biztosítani kell.
- (2) A vízbázisok védőterületén építési tevékenység a vonatkozó jogszabályban és a hatósági határozatban meghatározott korlátozásokkal folytatható.
- (3) Élővízbe, vízvezető árokba, vízmosásba, kutakba szennyvizet, tisztított szennyvizet bevezetni kizárólag hatósági engedéllyel lehet.
- (4) Csapadékvizet árokba bevezetni utcai járdaszint alatt, hordalékfogó műtárgyon keresztül szabad.
- (5) A település területén nem végezhető olyan tevékenység, amely negatív hatással lehet a felszíni és a felszín alatti vizek állapotára.

10. A levegő- és termőföld védelme

- 17.§** A település területén tilos a levegő olyan mértékű terhelése, amely a vonatkozó jogszabályban meghatározott határértéken felüli légszennyezettséget okoz.
- 18.§** (1) A település területén csak olyan építési tevékenység végezhető, melynek hatására a talajerózió nem növekszik, talajszennyezés nem történik.
- (2) Talajmozgatással járó építési tevékenység végzése, illetve a terület előkészítése során a termőréteg védelméről, összegyűjtéséről, újrahasznosításáról és megfelelő tárolásáról gondoskodni kell.
- (3) Új épület elhelyezése, meglévő épület átalakítása, rendeltetésének megváltoztatása a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.
- (4) Építési terület kialakítása, építési tevékenység során feltárt, környezetet károsító anyagokat a terület-előkészítés során a vonatkozó jogszabályok szerint kell kezelni. A település területén feltöltéshez, tereprendezéshez környezetkárosító anyag nem használható.

11. Hulladékártalmatlanítás és elhelyezés, zaj elleni védelem

- 19.§** (1) Szelektív hulladékgyűjtő sziget nem helyezhető el:
- a) a védettséget élvező építészeti örökség építményeitől számított 30 m-es távolságon belül,
 - b) közparkban és közparkban,
 - c) a „Helyi értékvédelmi terület” -en.
- (2) Más településen keletkező hulladék – inert hulladék kivételével – a település területén nem helyezhető el.

- 20.§** (1) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, illetve rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.
- (2) A forgalomból származó zaj- és rezgés ellen
- a) a József Attila utca,
 - b) a Mátyás király utca,
 - c) a Terstyánszky utca,
 - d) a Vasút utca
 - e) Dózsa György utca József Attila utca és Bajcsy-Zsilinszky utca közötti szakasza
 - f) Templom tér
- mentén új épület létesítése esetén a passzív akusztikai védelem technológiai eszközeit kell alkalmazni.

V. Fejezet

Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások, katasztrófavédelem

12. Veszélyeztetett területek

- 21.§** A Szabályozási terven jelölt „felszínmozgás-veszélyes területek”-kel, „magas vízállásos, mélyfekvésű területek”-kel és a „jelentős meredekségű területek”-kel érintett telken új épület építése, meglévő épület bővítése csak a területre készített geotechnikai jelentés alapján történhet.

13. Védőterületek, védőtávolságok

- 22.§** (1) A település területén a Szabályozási terv védőterületet, védőtávolságot a következő létesítmények esetében jelöl:
- a) közlekedési területek,
 - b) közművek, közműlétesítmények,
 - c) temető,
 - d) szennyvíztisztító.
- (2) Az egyes védőterületeken, védőtávolságokon belül a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.
- 23.§** (1) A lakóterületekkel határos telekhatárain a temető telken belüli védőterülete 15 m. A védőterületen belül kizárólag urnafal helyezhető el és többszintes növényzet ültetendő.
- (2) A szennyvíztisztító védőtávolságán belül lakó rendeltetésű épület nem építhető.

VI. Fejezet

A településrendezési feladatok megvalósítását szolgáló sajátos jogintézmények

14. Beültetési kötelezettség

- 24.§** A beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanokat a 2. melléklet 2.1. pont tartalmazza. A beültetési kötelezettséggel érintett telekrészekeken legalább háromszintes növényállomány telepítendő.

15. Elővásárlási jog

- 25.§** Elővásárlási jog érvényesíthető az Önkormányzat számára a 2. melléklet 2.2. pont szerinti és a Szabályozási terven jelölt ingatlanok vonatkozásában, a 2. melléklet 2.2. pontban megjelölt közösségi cél érdekében, valamint minden olyan egyéb településrendezési cél érdekében, mely a helyi építési szabályzatban rögzítésre került.

16. Telekalakítás

- 26.§** (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telek, telek alakja a szomszédos ingatlanok telekhatáraihoz minnél jobban igazodó, illetve az eredeti telekformát megtartó, vagy azt egyszerűsítő alakú, s az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
- (2) Nyeles telek kizárólag meglévő zárványtelek feltárására alakítható ki, a teleknyúlvány szélessége nem lehet kisebb 4,0 m-nél. Új nyeles telek nyél (nyúlvány) nélkül számított területe az építési övezetben, övezetben előírt kialakítható telekméretnek megfelelő kell legyen.
- (3) Közműterület és út céljára az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.
- 27.§** (1) Közműterület és út céljára az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.
- (2) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület lejegyzése céljából vagy állami beruházás keretében megvalósuló közlekedési infrastruktúra fejlesztés érdekében kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha a kialakuló építési telek - minimális telekméretre, maximális beépítettségre és minimális zöldfelületre vonatkozó - paraméterei az építési övezet előírásaitól eltérnek.
- 28.§** (1) A már jellemzően beépült telektömbben lehetséges az övezeti előírásoknál kisebb területű telek kialakítása, amennyiben az eltérést a kialakult telekstruktúra indokolja és az eltérés mértéke nem nagyobb 5%-nál.
- (2) Lakóterületen újonnan kialakításra kerülő közforgalom elől elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb:
- legfeljebb 7 telek feltárása esetén 6,0 m-nél,
 - 8 vagy annál több telek feltárása esetén 8,0 m-nél.
- (3) Telekcsoport újraosztás a szabályozási terven „Telekcsoport újraosztással érintett terület”-tel érintett telektömb területének legalább negyedére – telekalakítási koncepció alapján - történhet.

VII. Fejezet

Közműellátás és hírközlés

17. Általános előírások

- 29.§** (1) A meglévő és a tervezett közcélú:
- vízellátás,
 - vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz),
 - energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),
 - elektronikus hírközlés
 - hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben szolgalmi, vezeték jog bejegyzéssel kell a helyet biztosítani.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- 30.§** (1) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni
- településképi megjelenésre,
 - környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
 - a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre
- (2) Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt)
- a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - a meglévő közművek szükséges felújításáról,

- c) a csapadékvizek elvezetéséről,
- d) belterületen a közvilágítás, külterületi beépítésre szánt területen a térvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.

- 31.§ (1) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
 - c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.
- (2) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
 - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

18. Közművesítés mértékének előírása

- 32.§ A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
- a) az övezeti előírások szerinti közműellátás biztosított,
 - b) övezeti előírások hiányában a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia-ellátás biztosított,
 - c) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek.

19. Vízellátás

- 33.§ (1) A vízbázisok (vízműkutak, források, egyéb kutak) védelmének biztosítására kijelölt, a település közigazgatási területére rányúló hidrogeológiai védőterületen belül a vonatkozó jogszabályban előírt területhasznosítási korlátozást figyelembe kell venni.
- (2) Beépítésre szánt területen új vízhálózat
- a) csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,
 - b) fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően.
- 34.§ Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál:
- a) dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezetéket építeni nem szabad,
 - b) azbesztcement anyagú csővezetéket építeni nem szabad.

20. Szennyvízelvezetés

- 35.§ (1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.
- (2) A település felszíni és felszín alatti vizeinek vízminőség védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (3) A település területén zárt rendszerű szennyvíztároló csak akkor alkalmazható, ha nem érinti országos vízminőség-védelmi területtel érintett terület, s az ingatlant határoló közterületen nem áll rendelkezésre szennyvízcsatorna-hálózat.
- 36.§ (1) Belterület már beépített területén a még nem csatornázott utcákban, külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül, a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni.

(2) Zárt rendszerű szennyvíztároló csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

21. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

- 37.§** (1) A felszíni vizek mederkarbantartó sávját szabadon kell hagyni. (Amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani.)
- (2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni, a csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.
- (3) A csapadékvíz (nyílt árokrendszerrel illetve zárt csapadékcsatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy (szénhidrogén szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgy) elhelyezése kötelező.
- (4) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű új beruházás esetén.
- (5) Belterületen új beépítés csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (6) Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását (telken belüli elszikkasztását, locsolási célú tározását, a befogadói nyilatkozat mértékében történő csökkentett kifolyású továbbvezetését) megoldani.
- (7) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az áteresztő méretét úgy kell meghatározni, hogy
- a) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, és
 - b) a vízszállítás akadálymentes legyen.
- (8) A nyílt árok fenekét és legalább 25 cm magasságig az oldalát a szint- és medertartás, valamint a karbantarthatóság érdekében burkolni kell.
- (9) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal kell kivitelezni. Ezekről 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 vízvezető rendszer). Szilárd burkolat nélkül, vagy gyephézagos burkolattal 20 vagy annál több gépkocsit befogadó méretű parkoló létesítése tilos.

22. Villamosenergia- és földgázellátás

- 38.§** (1) Belterületen és beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója, hálózatépítés - figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is -
- a) műemléki környezetben,
 - b) helyi értékvédelmi területen,
 - c) sétáló utcává alakítandó utcában,
 - d) tájképvédelmi területen,
 - e) a 3. melléklet szerinti Hálózatépítési korlátozással érintett területen csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.
- (2) Külterületi beépítésre nem szánt területen – erdőterület kivételével – egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- a) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

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

(3) Új villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen földalatti csatlakozással kell kiépíteni akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

39.§ Földgázvezetékét közterületen és telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

23. Vezetékes- és vezeték nélküli elektronikus hírközlés

40.§ (1) A belterület beépítésre szánt új fejlesztési területein, ahol a villamosenergia ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezése javasolt, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) Belterület már beépített területén, valamint külterületi beépítésre szánt területen, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetéssűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat ott is földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(3) Külterületi beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózat föld feletti fektetéssel is kivitelezhető:

a) ha egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, akkor önálló oszlopsor létesíthető,

b) ha a villamosenergia elosztási, közvilágítási vagy egyéb hírközlési szabadvezetékek már földfeletti fektetéssel haladnak, akkor annak oszlopsorára kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

41.§ Vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei belterületen, beépítésre szánt területen:

a) a gazdasági területek kivételével, antennát önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet, az csak meglévő építményre telepíthető,

b) silók, tornyok, templomok harangtornyában, víztornyokon ahhoz illeszkedő formai kialakításban elhelyezhető antenna.

VIII. Fejezet

Építés általános szabályai

24. Építés általános feltételei

42.§ (1) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész kubatúráján belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak építési helyen belül bővíthető, az egyéb övezeti előírások figyelembe vételével.

(2) Az építési övezetekben az előírt zöldfelület legkisebb mértékét biztosító zöldfelületbe nem számítható be a gyephézagos térburkolat felülete.

(3) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telekrész övezetbe eső területének megfelelően.

43.§ (1) A patakok mentén elhelyezkedő, meglévő közlekedési célú közterületi kapcsolattal nem rendelkező telkek közterületi kapcsolata a patak felett létesített, legfeljebb 4,0 m széles – közterülethez kapcsolódó - hídon keresztül is biztosítható.

(2) Második főépületet az építészeti és településképi illeszkedésnek megfelelően

a) oldalhatáros beépítési mód esetén a meglévő épület által meghatározott kialakult – oldalsó telekhatárhoz közelebb eső – határvonalon;

b) szabadon álló beépítési mód esetén a meglévő épülethez illeszkedő módon kell elhelyezni.

(3) Beépítésre nem szánt terület övezeteiben meglévő épület az övezeti előírásoktól függetlenül kubatúráján belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható.

25. Általános építészeti előírások

- 44.§ (1) A település területén 45°-nál meredekebb hajlásszögű tető nem építhető. A meglévő épület 45°-nál meredekebb tetőhajlásszög esetén fenntartható, rendeltetése megváltoztatható.
- (2) A település belterületén - a helyi értékvédelmi területre vonatkozó rendelkezések figyelembe vételével - kizárólag 30-45° közötti tetőhajlásszögű épületek helyezhetők el. Ettől eltérően lapostető vagy 30°-nál alacsonyabb hajlásszögű tető kizárólag a következő esetekben építhető:
- a) Lke-SZ-3, Vt-SZ-1 építési övezetben, Gip és Gksz építési övezeteiben;
 - b) bármely építési övezetben közintézmény, sportcsarnok és szálláshely szolgáltató épület építése, átalakítása, bővítése esetén;
 - c) ha az eredeti terepszint tereplejtése a telek egészére vonatkozóan a 15%-ot meghaladja;
 - d) ha az építési telek a szabályozási terven ábrázolt „Jelentős meredekségű területen” helyezkedik el;
 - e) ha az építési telek az alábbi közterületek mentén helyezkedik el:
 - Alig utca
 - Bécsi út
 - Erdőalja utca
 - Füves utca
 - Gerinc utca
 - Hegy utca
 - Katica utca
 - Kilátó utca
 - Koppány Márton utca
 - Kosár utca
 - Kökörcsin utca
 - Lejtő utca
 - Magas utca
 - Panoráma utca
 - Pihenő utca
 - Völgy utca
 - Vörösmarty utca
 - 1889/2 hrsz. alatt felvett utca
 - f) bármely építési övezetben 40 m² beépített alapterületet meg nem haladó mértékben.
- (3) Zárt sorú beépítésű új épület tetőhajlásszöge csak a szomszédos, csatlakozó épületek tetőhajlásszögével megegyező, vagy ha azok eltérőek, akkor a szomszédos épületek tetőhajlásszögéhez illeszkedő módon alakítható ki.
- (4) A település belterületén műanyag hullámlemez tetőhéjalásként, épületburkolatként nem alkalmazható.
- (5) A település belterületén – gazdasági terület kivételével -
- a) fémlemez,
 - b) alumínium trapézlemez;
 - c) bitumenes zsindely;
- tetőhéjalásként, épület burkolataként nem alkalmazható.
- (6) Az (5) bekezdésben foglaltaktól eltérően
- a) korcolt, vagy lécezett fémlemez fedés vörösréz, horganylemez, vagy antracit színű nemes fémlemez anyag használatával;
 - b) meglévő palatető cseréje esetén bitumenes zsindely tetőhéjalásként alkalmazható.

- (7) Az építmények tetőhéjalásánál – gazdasági terület kivételével – csak a vörös, bordó, barna, antracit és grafit szín árnyalatai alkalmazhatók.
- (8) Az épületek vakolt, színezett homlokzati falfelületének színezésénél csak a fehér, sárgával tört fehér, szürkével tört fehér, okker árnyalatai, homok- és agyagszín, téгла- és terrakotta vörös színek illetve természetes építőanyagok esetén azok természetes színei alkalmazhatók. Faburkolat, faszerkezetek esetén a fent említett színek mellett fehér, barna, zöld, szín is alkalmazható.
- (9) A homlokzatfelújítás, homlokzatszínezés során a közterületről látható épülethomlokzat egésze legyen egységes.

45.§ (1) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés – támfalgarázs kivételével - csak építési helyen belül történhet.

- (2) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét – a (3) b) pontban foglaltak, valamint az egyedi építési övezeti előírások kivételével.
- (3) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül
 - a) parapet-konvektort kivezetni, szerelt égéstermék-elvezetőt, parabolaantennát, légkondicionáló berendezés kültéri egységét és kivezetését (kifolyó), valamint egyéb technikai berendezést – a riasztó kültéri egységét kivéve – elhelyezni az épületek közterület felőli homlokzatán (beleértve a homlokzati tetőfelületet is) nem lehet,
 - b) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele, hogy
 - ba) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot legfeljebb 3 m-rel haladhatja meg,
 - bb) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen.
 - c) napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem) – tetőfelületre történő telepítésnél - magastető esetén a tetősíktól legfeljebb 10°-kal emelkedhet ki,.
 - d) hőszivattyú kültéri egysége csak építési helyen belül helyezhető el, a szomszédos ingatlanokat legkevésbé zavaró módon.
- (4) Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak
 - a) előkertben,
 - b) udvarban,
 - c) az épület egyéb homlokzatán helyezhető el.

26. Tereprendezés, rézsű, támfal, kerítés

- 46.§** (1) Meglévő, vagy tervezett épület kontúrján kívüli tereprendezés esetén az eredeti terepszinthez viszonyított feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,0 m-t, de együttesen legfeljebb a 1,5 m-t, kivéve a telek előkertjének közterület felőli 8 méteres mélységében, ha az a biztonságos bejutás biztosítása érdekében történik.
- (2) Tereprendezés során az oldal- és hátsókertben a terep eredeti terepszintje legfeljebb 0,5 méterrel változtatható meg – a szomszédos telek terepszintjéhez csatlakozóan. Kivételt jelent ez alól a tereplépcső illetve kerti szabadlépcső, mely az oldalkert és hátsókert építési határvonalától mért 1,0 m távolságon belül elhelyezhető.
 - (3) Támfal kialakítása során az eredeti terepszint
 - a) felfelé legfeljebb 1,0 méterrel,
 - b) lefelé legfeljebb 1,0 méterrel,
 de együttesen legfeljebb 1,5 méterrel változtatható meg.
 - (4) Támfal, támfalgarázs tetején létesíthető tömör mellvéd magassága nem lehet nagyobb 1,10 méternél a támfal felső terepcsatlakozásának szintjéhez képest.

- (5) Az utcafronton meglévő támfal magasságától függetlenül felújítható, indokolt esetben új támfal legfeljebb 2,0 magasságig építhető.
- (6) A telek be nem építhető részén az eredeti terepfelszín megváltoztatása a beépítettség megengedett legnagyobb mértékének 50%-áig lehetséges.
- 47.§** (1) Építési övezetekben tömör kerítés nem építhető, kivéve
- a lakó és gazdasági övezetek találkozásánál kialakítható kerítést;
 - a gazdasági területek nem közterületi telekhatárain létesíthető kerítést;
 - a temetőt határoló kerítést;
 - a József Attila utca, Mátyás király utca, Rózsika utca, Vasút utca utcafrontján elhelyezett kerítést;
 - zárt sorú beépítési módú építési telek utcafrontján elhelyezett kerítést.
- (2) Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,8 m lehet, legfeljebb 0,8 m tömör lábazattal.
- (3) Saroktelek kerítése - a közlekedésbiztonság fenntarthatósága érdekében – legalább a saroktól mért 5 m-en belül csak legalább 75%-ban áttört kivitelben készülhet, a kerítés átláthatósága növényzet telepítésével sem korlátozható.
- (4) Az oldal és hátsó telekhatáron, valamint telken belül – az (1) bekezdésben megfogalmazottak kivételével - legalább 75%-ban áttört kerítés építhető, magassága nem haladhatja meg az 1,8 m-t.
- (5) Külterületen, beépítésre nem szánt területen kizárólag drótfonatos kerítés, vadvédelmi háló építhető, kivéve, ha az övezeti előírás másként rendelkezik.
- (6) Zöldterületen épített kerítés legalább 90 %-ban áttört kivitelben készülhet, legfeljebb 1,0 méteres magassággal.
- (7) Sportpályát határoló labdafogó háló, kerítés valamennyi övezetben 6,0 m magasságig építhető.
- (8) Helyi értékvédelmi területen a kialakult zárt kerítések megtartandók, újjáépíthetők.
- (9) Helyi jelentőségű védett természeti területen kerítés nem építhető.

27. Beépítési mód, építési hely

- 48.§** (1) Újonnan beépítésre kerülő, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonalaként az északi irányhoz közelebb eső telekhatárt kell tekinteni.
- (2) Beépített telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár, melynek következtében a két szomszédos épület oldalfala közös telekhatárra kerülhet. Amennyiben a tömbre jellemző oldalhatár nem állapítható meg, az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, ha az a szomszédos telek építési jogát nem korlátozza.
- (3) Ikresen csatlakozó beépítés esetén az építési helyek közös határvonala a kialakult állapothoz igazodó kell legyen.
- (4) Új épület előkert építési vonalának – már beépített vagy részben beépített utcaszakasz esetén – a kialakult állapothoz kell igazodnia.
- (5) Amennyiben az utcában jellemző előkertméret nem állapítható meg, úgy az előkert 5 m, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (6) Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben – amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik - az előkert építési határvonal:
- lakóövezetek esetében: 5 m;
 - gazdasági övezetek esetében: 10 m;
 - egyéb övezet esetében: 5 m.
- (7) Fekvő telek esetében a hátsókert 2,0 méter lehet, ha nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát.

- (8) Oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje 5,0 méter. 14 m szélességet el nem érő építési telek esetében a telek oldalkertje 4,0 méter, 12,0 méter szélességet el nem érő építési telek esetében 3,0 m.
- (9) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.
- (10) Az építési telek hátsókertje 6,0 m, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (11) Építési helyen kívül az épületet körülvevő járda – az akadálymentes megközelítés kivételével - legfeljebb 1,0 m széles lehet.
- (12) A település területén, amennyiben a szabályozási terven feltüntetésre került építési hely vagy beépíthető telekrész, úgy építmények csak a kijelölt építési helyen vagy beépíthető telekrészen helyezhetők el.

28. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése

- 49.§** (1) Lakóterületen új épület létesítésénél a fő- és mellékrendeltetést jellemzően egy épületen belül kell kialakítani, amennyiben a terepviszonyok, a telek adottságai, illetve a településképi illeszkedés ezt lehetővé teszik.
- (2) Melléképület kizárólag főépület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető. Az építési telkeken – gazdasági és különleges területek kivételével - legfeljebb összesen 40 m² alapterületű melléképület, illetve melléképítmény helyezhető el.
 - (3) Önálló melléképület legnagyobb épületmagassága legfeljebb 3,0 m, magastetős kialakítás esetén a terepcsatlakozáshoz viszonyított gerincmagassága legfeljebb 5,5 m lehet. Támfalgarázs utcai homlokzatának magassága legfeljebb 3,5 m.
 - (4) Lapostetős főépület esetén kizárólag lapostetős melléképület építhető.
 - (5) Építési helyen kívül melléképület az oldal- és hátsókerti telekhatártól legalább 1,0 m-re helyezhető el.
 - (6) Az építési telek előkertjében – a (11) bekezdésben foglaltak, valamint legfeljebb 6 m² alapterületű kukatároló kivételével - építmény nem helyezhető el.
 - (7) Az építési telek oldalkertjében – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek - kizárólag tárolási célt nem szolgáló kerti építmény helyezhető el. Előkertben önálló építményként elhelyezett támfalgarázs vagy gépjárműtároló legfeljebb 3,0 m mélységben nyúlhat túl az előkerti építési határvonalon, s helyezhető el az oldalkertben.
 - (8) Az építési telek hátsókertjében – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek -
 - a) legfeljebb 2 tárolóépület vagy gépjárműtároló;
 - b) mosókonyha;
 - c) nyárikonyha;
 - d) állattartó épület;
 de összesen legfeljebb 2 melléképület helyezhető el.
 - (9) Új épület építése esetén a gépjárműtárolót – amennyiben műszakilag lehetséges - a főépülettel egy tömegben kell elhelyezni.
 - (10) Új épület építése esetén a beépíthető alapterületből legalább 25 m²-t kizárólag gépjárműtároló és 4 m²-t kizárólag tároló céljára kell felhasználni vagy fenntartani.
 - (11) Hegy felőli oldalon támfalgarázs, illetve lejtő felőli oldalon gépjárműtároló az építési telken akkor helyezhető el, ha
 - a) az eredeti terepszint tereplejtése a telek egészére vonatkozóan a 15%-ot meghaladja;
 - b) az építési telek a szabályozási terven ábrázolt „Jelentős meredekségű területen” helyezkedik el;
 - c) a közút tengelye és a telek homlokvonala közötti szintkülönbség legalább 1,5 m;

- d) az építési telek az alábbi közterületek mentén helyezkedik el:
- Füves utca,
 - Hegy utca,
 - Kilátó utca,
 - Koppány Márton utca,
 - Kökörcsin utca,
 - Magas utca,
 - Panoráma utca,
 - Pihenő utca,
 - Völgy utca.
- (12) A (11) bekezdés szerinti támfalgarázs illetve gépjárműtároló nem helyezhető el:
- a) helyi értékvédelmi területen
 - b) a Rózsika utca, Mátyás király utca, Terstyánszky utca, Vasút utca, Zöldfa köz, Orgona utca, Mese utca, Hóvirág utca, Pipacs utca mentén.
- (13) Állattartó építmény építési helyen belül, vagy az építési telek hátsókertjében helyezhető el, a szomszédos telek építési helyének határvonalától legalább 10,0 m távolságra.
- (14) Üvegház, fóliasátor építési helyen belül, vagy az építési telek hátsókertjében helyezhető el.
- (15) Lakókocsi, lakó- és egyéb konténer a település egész területén nem helyezhető el.

MÁSODIK RÉSZ

Részletes övezeti előírások

IX. Fejezet

Beépítésre szánt területek

29. Beépítésre szánt terület

- 50.§** (1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:
- | | |
|--------------------------------------|---------|
| a) Kisvárosias lakóterület | (Lk) |
| b) Kertvárosias lakóterület | (Lke) |
| c) Településközpont terület | (Vt) |
| d) Kereskedelmi, szolgáltató terület | (Gksz) |
| e) Ipari terület | (Gip) |
| f) Különleges területek | |
| fa) temető terület | (K-T) |
| fb) szennyvíztisztító | (K-Szt) |

30. Kisvárosias lakóterület

- 51.§** (1) Kisvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lk jellel jelölt építési övezet, mely sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) lakó;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - e) szállás jellegű;
 - f) igazgatási, iroda;

g) sport
rendeltetést is tartalmazhat.

- (3) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.
- (4) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - állatól, állatkifutó;
 - trágyatároló;
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
 - antantartó szerkezet.
- (5) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkertben, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.
- (6) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben állattartó épületek nem helyezhetők el.
- (7) A kisvárosias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lk-O	O	1000	18	35	40	6,0	35
Lk-I	I	400	20	40	40	5,0	35
Lk-Ú	Ú	K	K	K	K	12,5	K
Lk-SZ-1	SZ	2000	20	20	25	11,0	40
Lk-SZ-2	SZ	3000	40	20	20	8,0	40
Lk-SZ-3	SZ / K	800	20	40	40	9,0	40
Lk-SZ-4	SZ	1000	18	25	30	6,0 / K	35
Lk-Z	Z	K	K	K	K	3,5	K

O oldalhatáron álló
I ikres
Ú úszótelkes
SZ szabadon álló
K kialakult

- 52.§** (1) Lk-O építési övezetben az előkert legkisebb mérete 10,0 m.
- (2) Lk-O építési övezet építési telkein legfeljebb két, a (2) bekezdés rendeltetése szerinti főépület helyezhető el.
- (3) Lk-O építési övezet építési telkén legfeljebb 4 lakás létesíthető.
- (4) Lk-I építési övezet építési telkein kizárólag egy, a (2) bekezdés rendeltetése szerinti főépület helyezhető el, s legfeljebb 1 lakás létesíthető.
- (5) Lk-Ú építési övezetben az önálló helyrajzi számon álló úszótelkes épület felújítható, tetőtere beépíthető. Az épület bontása esetén új épület építhető az eredeti kubatúrán belül.
- (6) Lk-Ú építési övezetben új úszótelek kialakítható.

- (7) Lk-Ú építési övezetben telekegyesítés végezhető.
- (8) Lk-SZ-4 építési övezet építési telkein kizárólag egy, a (2) bekezdés rendeltetése szerinti főépület helyezhető el.
- (9) Lk-SZ-4 építési övezet építési telkén elhelyezett épület legfeljebb négy lakó rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (10) Lk-Z építési övezet építési telkein lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (11) Lk-Z építési övezet építési telkein az épület bontása esetén legfeljebb az eredeti kubatúrán belül építhető új épület vissza.

31. Kertvárosias lakóterület

- 53.§** (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) lakó;
 - b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - d) kulturális;
 - e) szállás jellegű;
 - f) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság – jellemzően utcára merőleges tetőgerincű, utcai oromfalas épület esetén – 0,5 méterrel túlléphető.
- (5) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a szabályozási terven jelölt utcaszakaszokon az utcai homlokzat magassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t.
- (6) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a 15%-nál nagyobb meredekségű telken teraszház építhető, amennyiben az egymástól eltolt teraszos épületszintek legfeljebb 2/3 arányban átfedéssel létesülnek, és egyik eltolt épületelem homlokzatmagassága sem haladja meg a 4,0 métert, valamint az épület egyik homlokzatmagassága sem haladhatja meg a 9,0 métert.
- (7) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a (6) bekezdés szerinti teraszos épületelemek közötti távolság legalább 3,5 méter legyen.
- (8) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben meglévő azbesztpala és hullámpala héjalású épület rendeltetése nem változtatható meg.
- (9) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy, a (2) bekezdés rendeltetése szerinti főépület helyezhető el. Ha az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, az építési telken két főépület helyezhető el.
- (10) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein 2 főépület helyezhető el, amennyiben az építési telek
- a) két közlekedési közterülethez kapcsolódik, és
 - b) területe meghaladja a 900 m²-t és nem saroktelek.
- (11) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein összesen legfeljebb három önálló rendeltetési egység, de legfeljebb két lakás helyezhető el. Amennyiben a meglévő rendeltetések száma ennél nagyobb, úgy a meglévő rendeltetés a (2) bekezdésnek megfelelően módosítható.
- (12) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) kirakatszekrény;
- b) trágyatároló;
- c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
- d) antennatartó szerkezet.

- (13) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkertben, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.
- (14) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben állattartó épület kizárólag főépület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve melléképületként helyezhető el. Az állattartó épület csak a megengedett beépítési mérték 30 %-át meg nem haladó, de legfeljebb a lakóépülettel megegyező bruttó alapterületű lehet.
- (15) A kertvárosias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lke-O-1	O	550	14	25	30	5,0	50
Lke-O-2	O	700	14	25	30	5,0	50
Lke-O-3	O	700	14	30	30	5,0	50
Lke-O-4	O	550	16	35 ¹	50	5,0	35 ¹
Lke-SZ-1	SZ	700	16	20 / 25*	25	5,0 / 4,0*	50
Lke-SZ-2	SZ	700	16	30	30	5,0	50
Lke-SZ-3	SZ	800	18	20	20	5,0	60

O oldalhatáron álló beépítés

SZ szabadonálló beépítés

* ld. (15) bekezdés

- 54.§ (1) Lke-SZ-1 építési övezetben a 4,0 m épületmagasságot meg nem haladó főépület építése illetve bővítése esetén a beépítettség megengedett mértéke 25%.
- (2) Lke-SZ-3 építési övezetben a hátsókert mérete 10,0 méter.

¹ Az előírás érvényesítéséhez a Pest megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály PE/AF/71-7/2016 ügyiratszámú véleményében hozzájárult

32. Településközpont terület

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

(2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
- b) igazgatási, iroda;
- c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- e) kulturális, közösségi szórakoztató;
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Településközpont terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.

(4) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein több főépület elhelyezhető - amennyiben az építési övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

(5) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.

(6) Településközpont terület zártosú és oldalhatáron álló beépítési módú építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság – jellemzően utcára merőleges tetőgerincű utcai oromfalas épület esetén – legfeljebb 0,5 méterrel túlléphető.

(7) Településközpont terület építési övezeteiben a szabályozási terven jelölt utcaszakaszokon az utcai homlokzat magassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t.

(8) Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) állatól, állatkifutó;
- b) trágyatároló;
- c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
- d) antannatartó szerkezet.

(9) A településközpont terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vt-Z-1	Z	550	14	50	55	5,0	25
Vt-Z-2	Z	700	14	40	40	5,0 / K	40
Vt-Z-3	Z	700	14	55	55	7,5	20
Vt-Z-4	Z	1000	14	60	80	5,0	20
Vt-O-1	O	550	14	40	50	5,0	25
Vt-O-2	O	700	14	40	30	5,0	40
Vt-SZ-1	SZ	1600	20	35	40	10,5	35
Vt-SZ-2	SZ	1500	16	40	40	7,5	35

Vt-SZ-3	SZ	800	-	40	40	8,0	30
Vt-SZ-4	SZ	1500	16	50	50	7,5	25
Vt-SZ-5	SZ	4500	50	35	35	7,5	35
Vt-SZ-6	SZ	1600	20	35	35	7,5	35

- Z - zárt sorú beépítés
O - oldalhatáron álló beépítés
SZ - szabadonálló beépítés
K - kialakult állapot

- 56.§** (1) Vt-Z-1 építési övezet építési telkein kizárólag egy, a (2) bekezdés rendeltetése szerinti főépület helyezhető el.
- (2) Vt-Z-3 építési övezetben közintézmények esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 8,5 m.
- (3) Vt-O-1 építési övezet építési telkein kizárólag egy, a (2) bekezdés rendeltetése szerinti főépület helyezhető el.
- (4) Vt-O-1 építési övezet építési telkein tájház, közösségi épület építése esetén a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 60%.
- (5) Vt-O-2 építési övezet építési telkein egy a (2) bekezdés rendeltetése szerinti főépület helyezhető el. Ha az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, az építési telken két főépület helyezhető el.
- (6) Vt-SZ-1 építési övezet területén lakófunkció – az intézményhez tartozó szolgálati lakás kivételével – nem létesíthető.
- (7) Vt-SZ-1 építési övezetben a gépészeti berendezéseket takartan kell kialakítani úgy, hogy a várból való rálátásban zavaró hatást ne okozzon.
- (8) Vt-SZ-2 építési övezet építési telkein fő rendeltetésként kizárólag lakó-, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetésű intézményi épület, valamint szálláshely szolgáltató épület helyezhető el.
- (9) Vt-SZ-2 építési övezet építési telkein legfeljebb 1 lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (10) Vt-SZ-3 építési övezet építési telkein kizárólag nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetésű intézményi épület, valamint szálláshely szolgáltató épület helyezhető el.
- (11) Vt-SZ-3 építési övezet építési telkein legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el a főépületen belül, a létesített szintterület legfeljebb 25%-án.
- (12) Vt-SZ-4 építési övezet építési telkein fő rendeltetésként kizárólag nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetésű intézményi épület, valamint vendéglátó és szálláshely szolgáltató épület helyezhető el.
- (13) Vt-SZ-4 építési övezet építési telkein legfeljebb 1 lakó rendeltetési egység helyezhető el a főépületen belül, a létesített szintterület legfeljebb 25%-án.
- (14) Vt-SZ-5 építési övezet építési telkein - intézményi vagy sport rendeltetés megléte esetén - legfeljebb 1 lakó rendeltetési egység helyezhető el a főépületen belül, a létesített szintterület legfeljebb 25%-án.
- (15) Vt-SZ-5 építési övezet építési telkein uszoda, sportcsarnok építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 12,0 m.

- (16) Vt-SZ-5 építési övezetben a gépészeti berendezéseket takartan kell kialakítani úgy, hogy a várból való rálátásban zavaró hatást ne okozzon.
- (17) Vt-SZ-6 építési övezet építési telkein uszoda, sportcsarnok építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 12,0 m.
- (18) Vt-SZ-6 építési övezetben a gépészeti berendezéseket takartan kell kialakítani úgy, hogy a várból való rálátásban zavaró hatást ne okozzon.

33. Kereskedelmi, szolgáltató terület

- 57.§ (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
 - kereskedelmi, szolgáltató;
 - igazgatási, iroda;
 - szállás jellegű;
 - gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó;
 - sport
- rendeltetést is tartalmazhat
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben meglévő lakóépület kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de nem bővíthető.
- (4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (5) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (6) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein telkenként legfeljebb 1 lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (7) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein építési helyen kívül az előkertben legfeljebb 20 m² alapterületű egyszintes portaépület helyezhető el.
- (8) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gksz-1	SZ	2000	-	40	40	8,0	25
Gksz-2	SZ	2000	-	40	40	14,0	20
Gksz-3	SZ	6000	-	20	20	6,0	40
Gksz-4	SZ	10000	-	30	45	10,0	30
Gksz-5	Z	1000	-	40	40	6,0	25
Gksz-6	Z	K	K	K	K	K	K

- SZ - szabadonálló beépítés
 Z - zárt sorú beépítés
 K - kialakult állapot

- 58.§** (1) Gksz-1 építési övezetben az oldalkert 4,0 m, a hátsókert 10,0 m.
 (2) Gksz-1 építési övezetben a beépítési mód szabadon álló. Amennyiben a kialakult beépítési mód ettől eltérő, úgy az építési hely a kialakult beépítési módhoz igazodva szabadon megválasztható a telepítési távolság betartásával úgy, hogy az a szomszédos telek építési jogát ne korlátozza.
 (3) Gksz-2 építési övezetben az oldalkert 7,0 m, a hátsókert 10,0 m.
 (4) Gksz-3 építési övezetben üzemanyag-töltő, egyéb közösségi szórakoztató épület nem építhető.
 (5) Gksz-3 építési övezetben az oldalkert 6,0 m, a hátsókert 15,0 m.
 (6) Gksz-4 építési övezetben az oldalkert 6,0 m, a hátsókert 12,0 m.
 (7) Gksz-4 építési övezetben új beépítés, meglévő épület átalakítása során a várból való rálátás szempontjait figyelembe kell venni.
 (8) Gksz-6 építési övezetben lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
 (9) Gksz-6 építési övezet építési telkein az épület bontása esetén legfeljebb az eredeti kubatúrán belül építhető új épület vissza.
 (10) Gksz-6 építési övezetben elhelyezkedő beépítetlen építési telken a szomszédos épület méretével megegyező, megjelenéséhez illeszkedő épület elhelyezhető.

34. Ipari terület

- 59.§** (1) Ipari terület a Szabályozási terven Gip jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban ipari létesítmények elhelyezésére szolgál.
 (2) Ipari terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
 a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari;
 b) kereskedelmi, szolgáltató;
 c) igazgatási, iroda;
 d) oktatási
 rendeltetést is tartalmazhat.
 (3) Ipari terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.
 (4) Ipari terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
 (5) Az ipari terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gip-1	SZ	2000	-	30	30	10,0	25
Gip-2	SZ	2000	-	50	45	12,0	20 ²

- SZ - szabadonálló beépítés

² Az előírás érvényesítéséhez a Pest megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály PE/AF/71-7/2016 ügyiratszámú véleményében hozzájárult

35. Különleges területek

60.§ (1) Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:

- a) temető terület (K-T)
b) szennyvíztisztító (K-Szt)

(2) A különleges terület építési övezeteiben önálló gépjárműtároló épület elhelyezése nem megengedett.

36. Különleges terület – temető

61.§ (1) Különleges terület - temető a Szabályozási terven K-T jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, s az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A különleges terület - temető építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-T	SZ	15000	100	10	-	4,5	40

SZ - szabadonálló beépítés

(3) K-T építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.

(4) K-T építési övezet építési telkein több épület is elhelyezhető.

(5) K-T építési övezetben harangtorony, illetve harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m.

(6) K-T építési övezet építési telkeinek lakóterületekkel határos telekhatárain – a Szabályozási terven jelöltek szerint - a telken belüli védőtávolság 15 m, melyen belül kizárólag urnafal, urnasír helyezhető el.

37. Különleges terület - szennyvíztisztító

62.§ (1) Különleges terület – szennyvíztisztító a Szabályozási terven K-Szt jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a szennyvízelhelyezés és tisztítás technológiai és kiszolgáló építményei elhelyezésére szolgál.

(2) A különleges terület - szennyvíztisztító építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Szt	SZ	15000	80	20	-	6,0	30 ³

SZ - szabadonálló beépítés

³ Az előírás érvényesítéséhez a Pest megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Torvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály PE/AF/71-7/2016 ügyiratszámú véleményében hozzájárult

- (3) K-Szt építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
 (4) K-Szt építési övezet építési telkein több épület is elhelyezhető.

X. Fejezet
Beépítésre nem szánt területek

38. Beépítésre nem szánt területek

63.§ A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:

- | | |
|--|----------|
| a) Zöldterület | |
| aa) Közpark | (Zkp) |
| ab) Közkert | (Zkk) |
| b) Erdőterületek | |
| ba) Védelmi | (Ev) |
| bb) Közjóléti | (Ek) |
| c) Mezőgazdasági területek | |
| ca) Általános mezőgazdasági terület | (Má) |
| cb) Kertes mezőgazdasági terület | (Mk) |
| d) Vízgazdálkodási terület: | |
| da) Vízfelszín | (V) |
| db) Vízbeszerezési terület | (Vb) |
| e) Természetközeli terület | (Tk) |
| f) Különleges beépítésre nem szánt terület | |
| fa) turisztikai, rekreációs terület | (Kb-Tur) |
| fb) fásított köztér | (Kb-Kt) |
| g) Közlekedési és közműterület | |
| ga) Közúti | (KÖu) |
| gb) Kötöttpályás | (KÖk) |

39. Zöldterület

64.§ (1) Zöldterület (közpark, közkert) a Szabályozási terven Zkp, Zkk jellel jelölt övezet, amely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.

- (2) Zöldterület övezeteiben elhelyezhető
- a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény,
 - b) a terület fenntartásához szükséges építmény,
 - c) vendéglátó épület.
- (3) Zkp övezetben épület nem helyezhető el.
- (4) Zkk-1 övezetben
- | | |
|---|--------------|
| a) A kialakítható legkisebb telekméret: | kialakult |
| b) A kialakítható legkisebb telekszélesség: | kialakult |
| c) A beépítés módja: | szabadonálló |
| d) A beépítettség mértéke legfeljebb: | 3% |
| e) A legnagyobb megengedett épületmagasság: | 4,5 m |
| f) Minimális zöldfelület arány: | 70%. |
- (5) Zkk-1 övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (6) Zkk-1 övezetben a (2) bekezdésben meghatározottak mellett hitéleti rendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (7) Zkk-2 övezetben épület nem helyezhető el.

40. Erdőterület – védelmi erdő

- 65.§ (1) A védelmi rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, mely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
- (2) Ev övezetben épület nem helyezhető el.

41. Erdőterület – közjóléti erdő

- 66.§ (1) Közjóléti erdőterület a Szabályozási terven Ek jellel jelölt, egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület.
- (2) Közjóléti erdőterület övezeteiben elhelyezhető:
- a) erdő- és vadgazdálkodási célú, illetve ahhoz kapcsolódó építmények,
 - b) vendéglátó épület,
 - c) oktatási, szociális épület,
 - d) kutatási célú épület,
 - e) szálláshely szolgáltató épület,
 - f) sportépítmény.
- (3) Ek-1 övezetben
- a) A kialakítható legkisebb telekméret: 5000 m²,
 - b) A beépítés módja: szabadonálló,
 - c) A beépítettség mértéke legfeljebb: 5%,
 - d) A legnagyobb megengedett épületmagasság: 4,5 m,
 - e) Közművesítettség mértéke: részleges.
- (4) Ek-1 övezetben új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó.
- (5) Ek-2 övezetben épület nem helyezhető el.

42. Általános mezőgazdasági terület

- 67.§ (1) A Szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, hagyományos legelő- és gyepgazdálkodás, szőlő- illetve gyümölcstermesztés, állattartás, valamint az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
- (2) Általános mezőgazdasági terület övezeteinek tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezettel érintett területén új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó.
- (3) Má-1 övezetben elhelyezhető:
- a) növénytermesztéshez kapcsolódó építmények;
 - b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó építmények;
 - c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozás, tárolás, árusítás építményei.
- (4) Má-1 övezetben birtokközpont alakítható ki abban az esetben, ha a mezőgazdasági birtoktest legalább 10ha (100.000m²) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 1ha (10.000m²). A birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 20%, az építhető épületek összes bruttó alapterületének legnagyobb mértéke 2000 m².
- (5) Má-1 övezetben a meglévő bányászati tevékenységgel összefüggő építmény felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, új bányászati tevékenységgel összefüggő építmény nem helyezhető el.
- (6) Má-1 övezetben a telekalakítás, építmény-elhelyezés feltételei a művelési ág függvényében:

	Szántó	Szőlő, gyümölcs, kert	Gyep (rét, legelő)
Kialakítható legkisebb telekméret	1 ha	1 ha	1 ha
Beépíthető legkisebb telekméret	10 ha	1 ha	5 ha
Beépíthető legkisebb telekszélesség	50 m	50 m	50 m
Beépítési mód	SZ	SZ	SZ
Legnagyobb beépíthetőség	0,4%	0,4%	0,4%
Legnagyobb épületmagasság	5,0 m	5,0 m	5,0 m
Terepszint alatti max. beépíthetőség	0,4%	0,4%	0,4%

SZ – szabadonálló

- (7) Má-1 övezetben a birtokközpontban önálló lakóépület gazdasági épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg legfeljebb bruttó 200 m² alapterületig építhető.
- (8) Má-1 övezetben gyorsforgalmi út céljára fenntartott területen épület nem helyezhető el.
- (9) Má-2 övezetben elhelyezhető építmények:
- növénytermesztéshez kapcsolódó;
 - állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
 - az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozás, tárolás, árusítás építményei.
- (10) Má-2 övezetben birtokközpont alakítható ki abban az esetben, ha a mezőgazdasági birtoktest legalább 10ha (100.000m²) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 1ha (10.000m²). A birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 20%, az építhető épületek összes bruttó alapterületének legnagyobb mértéke 2000m².
- (11) Má-2 övezetben a birtokközpontban önálló lakóépület nem létesíthető, lakó rendeltetés a beépített szinterület legfeljebb 10%-án helyezhető el.
- (12) Má-2 övezetben a telekalakítás, építmény-elhelyezés feltételei a művelési ág függvényében:

	Szántó	Szőlő, gyümölcs, kert	Gyep (rét, legelő)
Kialakítható legkisebb telekméret	1 ha	1 ha	1 ha
Beépíthető legkisebb telekméret	10 ha	1 ha	5 ha
Beépíthető legkisebb telekszélesség	50 m	50 m	50 m
Beépítési mód	SZ	SZ	SZ
Legnagyobb beépíthetőség	3%	3%	3%
Legnagyobb épületmagasság	5,0 m	5,0 m	5,0 m
Terepszint alatti max. beépíthetőség	3%	3%	3%

SZ - szabadonálló

- (13) Má-3 övezetben épület nem helyezhető el, meglévő épület megtartható, felújítható, korszerűsíthető, átalakítható.
- (14) Má-3 övezetben a kialakítható telek legkisebb területe 1ha (10.000m²).
- (15) Má-4 övezetben építmény nem helyezhető el.

- 68.§** (1) A Szabályozási terven Má-5 jellel jelölt övezet elsősorban ökológiai növénytermesztésre, ökológiai állattartásra és ökológiai gazdálkodásra szolgáló terület.
- (2) Má-5 övezetben elhelyezhető építmények:
 - a) növénytermesztéshez kapcsolódó;
 - b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
 - c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozás, tárolás, árusítás építményei.
 - (3) Má-5 övezetben
 - a) A kialakítható legkisebb telekméret: 4500 m²
 - b) A kialakítható legkisebb telekszélesség: 20 m
 - c) A beépítés módja: szabadonálló
 - d) A beépítettség mértéke legfeljebb: 3%
 - e) A legnagyobb megengedett épületmagasság: 4,5 m
 - (4) Má-5 övezet telkei részleges közművesítettség biztosíthatósága esetén építhetők be.
 - (5) Má-5 övezet telkein lakóépület csak gazdasági épület megléte, vagy azzal egyidejű építése esetén építhető. Lakóépület legalább 6000m² nagyságú telken helyezhető el. A lakóépület alapterülete nem haladhatja meg a 3%-os beépítési mérték felét, illetve a 150m²-t.
 - (6) Má-5 övezet telkein legfeljebb 3 épület, a 2 ha-t meghaladó területű telkek esetében legfeljebb 4 épület helyezhető el.
 - (7) Má-5 övezet telkein legfeljebb 1 lakás, a 2 ha-t meghaladó területű telkek esetében legfeljebb 2 lakás létesíthető.
 - (8) Má-5 övezetben – a környezethez való illeszkedés érdekében - a lakóépületek homlokzati falfelületek színezésénél csak a fehér, okker, drapp, téglavörös színek és árnyalataik, illetve természetes építőanyagok esetén azok természetes színe alkalmazható. Faburkolat, faszerkezetek esetén a fehér, szürke, barna és zöld szín is alkalmazható.
 - (9) Má-5 övezetben a gazdasági épületek homlokzati kialakítása során a (8) bekezdésben foglaltak mellett acélszürke, grafit és antracit színű fémlemez fedés is alkalmazható. Bitumenes zsindegy, bitumenes és szálcement hullámlemez nem alkalmazható.
 - (10) Má-5 övezetben pince, valamint – szennyvízcsatorna-hálózat megléte esetén – medence elhelyezhető.
 - (11) Má-5 övezet telkein jelölt beépíthető telekrészen kívül kizárólag pince helyezhető el - az elő-, oldal- és hátsókerti szabályok megtartásával.

43. Kertes mezőgazdasági terület

- 69.§** (1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelést illetve saját ellátást biztosító, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló terület.
- (2) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein legfeljebb egy épület helyezhető el.
 - (3) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein birtokközpont nem alakítható ki.
 - (4) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezettel érintett területén új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó.
 - (5) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben állattartó épület kizárólag főépület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve melléképületként helyezhető el. Az állattartó épület csak a megengedett beépítési mérték 30 %-át meg nem haladó, de legfeljebb a főépülettel megegyező bruttó alapterületű lehet.

- 70.§** (1) Mk-1 övezetben elhelyezhető:
- kertészeti termelés építményei;
 - szőlőtermesztéshez kapcsolódó építmények;
 - az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozás, tárolás, árusítás építményei.
- (2) Mk-1 övezetben
- A beépíthető legkisebb telekméret: 1500 m²
 - A kialakítható legkisebb telekszélesség: 20 m
 - A beépítés módja: szabadonálló
 - A beépítettség mértéke legfeljebb: 3%
 - A legnagyobb megengedett épületmagasság: 4,5 m
- (3) Mk-1 övezetben elhelyezett épület bruttó alapterülete 40-60 m² lehet.
- (4) Mk-1 övezetekben az utcafronti telekhatártól számított 8 méteren belül építmény nem helyezhető el.
- (5) Mk-2 övezetben
- A beépíthető legkisebb telekméret: 1500 m²
 - A kialakítható legkisebb telekszélesség: 20 m
 - A beépítés módja: szabadonálló
 - A beépítettség mértéke legfeljebb: 3%
 - A legnagyobb megengedett épületmagasság: 4,5 m
- (6) Mk-2 övezetben lakóépület csak legalább 3000m²-es telken, a létesített alapterület legfeljebb 50%-án helyezhető el. A lakóépület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 100 m²-t.
- (7) Mk-2 övezetekben az utcafronti telekhatártól számított 8 méteren belül építmény nem helyezhető el.
- (8) Mk-3 övezetben épület nem helyezhető el.

44. Vízgazdálkodási terület

- 71.§** (1) Vízgazdálkodási területek a következők:
- Vízfelszín (V)
 - Vízbeszerzési terület (Vb)
- (2) A Szabályozási terven V jellel jelölt övezet a folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.
- (3) A Szabályozási terven Vb jellel jelölt övezet a vízbeszerzési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműkutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik.
- (4) Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos sajátos építmények helyezhetők el legfeljebb 2%-os beépíthetőséggel.
- (5) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.

45. Természetközeli terület

- 72.§** (1) Természetközeli terület a Szabályozási terven Tk jellel jelölt övezet.
- (2) Természetközeli területen építmény – a kerékpárút műtárgyainak kivételével - nem helyezhető el, tereprendezés nem végezhető.

46. Különleges beépítésre nem szánt terület

- 73.§** Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:

- a) turisztikai, rekreációs terület (Kb-Tur)
- b) fásított köztér (Kb-Kt)

47. Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai, rekreációs terület

- 74.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai, rekreációs terület a Szabályozási terven Kb-Tur jellel szabályozott övezet, amely elsősorban a turizmus és az azzal kapcsolatos rekreáció céljára szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai, rekreációs terület övezeteiben elhelyezhető:
- a) turisztikai építmények;
 - b) vendéglátás, szálláshely szolgáltatás építményei;
 - c) közösségi szórakoztató, kulturális épület;
 - d) oktatási épület.
- (3) Kb-Tur övezetben
- a) A kialakítható legkisebb telekméret: 3000 m²;
 - b) A beépítés módja: szabadon álló;
 - c) A beépítettség mértéke: 5%;
 - d) Legnagyobb megengedhető épületmagasság: 4,5 m;
 - e) Minimális zöldfelület arány: 50%
- (4) Kb-Tur övezet telkein legfeljebb egy lakó rendeltetési egység helyezhető el a főépületen belül.
- (5) Kb-Tur övezetben a gépészeti berendezéseket takartan kell kialakítani úgy, hogy a hegyről való rálátásban zavaró hatást ne okozzon.

48. Különleges beépítésre nem szánt terület – fásított köztér

- 75.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – fásított köztér a Szabályozási terven Kb-Kt jellel szabályozott övezet, amely részben növényzettel fedett, a pihenést szolgáló közterület.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület – fásított köztér övezeteiben elhelyezhető
- a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény,
 - b) a terület fenntartásához szükséges építmény,
 - c) vendéglátó épület.
- (3) Kb-Kt övezetben
- a) A kialakítható legkisebb telekméret: 5000 m²;
 - b) A kialakítható legkisebb telekszélesség: kialakult;
 - c) A beépítés módja: szabadonálló;
 - d) A beépítettség mértéke: 5%;
 - e) Legnagyobb megengedhető épületmagasság: 3,5 m / kialakult;
 - f) Minimális zöldfelület arány: 40%

49. Közlekedési területek általános előírásai

- 76.§ (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu (közúti – országos, helyi) és KÖk (kötőpályás) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési építmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki építmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló építmények, a közmű és hírközlés építményei, valamint utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.
- (3) KÖu és KÖk övezetben elhelyezhető új épület épületmagassága nem haladhatja meg az 5,0 m-t.
- (4) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja:

Út	kategória	Közlekedési terület szélessége	Védőtávolság	
			belterület	külterület
10.sz. főút	Országos főút	Meglévő	-	100m-100m
1107. jelű Budapest – Pilisszentiván összekötő út	Országos mellékút	Meglévő	-	50m-50m
11106. jelű Solymár bekötő út	Országos mellékút	Meglévő	-	50m-50m
1107. jelű út belterületi szakasza Rózsika u. – Mátyás király u.– Terstyánszky u.	Települési gyűjtőút	Meglévő	-	-
11106. jelű út belterületi szakasza Vasút u.	Települési gyűjtőút	Meglévő	-	-
József Attila u. Bajcsy-Zsilinszky u. Dózsa György u. Nagykovácsi u. Szent Flórián u. Kert u. Tavasz u. – Széles u.	Települési gyűjtőút	Meglévő	-	-
Rozmaring u. folytatása a Szelhegy vasúti megállóig	Települési gyűjtőút	1- m	-	-
Cseresznye u. – Homok utca – Avar utca	Települési gyűjtőút	Meglévő	-	-
Minden egyéb út melyről ingatlanok nyílnak		Meglévő (3-12 m)	-	-
Gyalogutak		Meglévő		
Budapest-Esztergom 2.sz. vasútvonal	-	-	50m-50m	50m-50m

- (5) Új közforgalom előtt el nem zárt magánút 6,0 m szélesség alatt nem alakítható ki.
- (6) 8 méternél keskenyebb út csak vegyes használatú útként építhető ki.
- (7) Az építési övezetekben az OTÉK által előírt várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani. Kivételt jelentenek ez alól
- településközpont terület építési övezetei, ahol közintézmény esetén az OTÉK által előírt várakozóhelyek 100%-a, egyéb intézményi rendeltetés esetén a várakozóhelyek 50%-a,
 - helyi értékvédelmi területen elhelyezkedő településközpont terület építési övezetei, ahol rendeltetésváltás esetén (lakó rendeltetés kivételével) a várakozóhelyek 50%-a, közterületen vagy parkolás-megváltással is biztosítható a jogszabályban előírt tartalmú közlekedési vizsgálat alapján.
- (8) A koncentrált parkolási igények kielégítésére a település területén új parkolók létesíthetők a Szabályozási terven jelöltek szerint.

- (9) Az övezetbe nem sorolt közutak területén meglévő kereskedelmi rendeltetésű épület kubatúráján belül felújítható, korszerűsíthető, de nem bővíthető.

HARMADIK RÉSZ

Záró rendelkezések

77.§ (1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.


- (2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az Solymár nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 4/2013. (I.29) önkormányzati rendelet, valamint az azt módosító 9/2014. (V.15.), 13/2014. (VI.26.), 18/2014. (X.10), 11/2015. (IV.30.), 1/2016. (II.3.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.



Dr. Sente Kálmán
Polgármester





Kihirdetve:

Solymár, 2016. július 22.


dr. Beregszászi Márk
Jegyző




dr. Beregszászi Márk
Jegyző



MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET A 14/2016. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Szabályozási terv

2. MELLÉKLET A 14/2016. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Sajátos jogintézmények

2.1. Beültetési kötelezettséggel érintett területek

- 4161/2, 4170, 4171, 015/3 hrsz-ú ingatlanokon (Terstyánszky u.) – 15 m széles sávban (Gksz-1, Gip-1 építési övezet)
- 3626 hrsz-ú ingatlanon (Rönk u.) - 10 m széles sávban (Gksz-1 építési övezet)
- 1357/6, 1357/7, 1357/9, 1357/16 hrsz-ú ingatlanokon (PEMŰ) – 20 m széles sávban (Gip-2 építési övezet)
- 1652-1662, 1665 hrsz-ú ingatlanokon (temető) – 5 m széles sávban (K-T építési övezet)
- 3367/5, hrsz-ú ingatlanokon (Téglagyár) – 25 m széles sávban (Gksz-6 építési övezet)
- 0113/111-112 hrsz-ú ingatlanokon (Várhegy u.) – 15 m széles sávban (Gksz-3 építési övezet)
- 3368/5, 3368/8, 3369, 4224, 0183/3, 0183/30, 0189/49, 0189/51, 0189/53, 0192/7-10 hrsz-ú ingatlanokon (Külső Vasút u.) – 10 m széles sávban (Gksz-1 építési övezet)
- 4071/2, 4071/3, 4073 hrsz-ú ingatlanokon (Szt. Flórián u.) – 5 m széles sávban (Gksz-1 építési övezet)
- 0185/11-12, 0185/15, 0185/17, 0185/29, 0185/31, 0185/33-34, 0185/36, 0185/56, 0185/58, 0185/60, 0185/64 hrsz-ú ingatlanokon (Bécsi út) – 5 m széles sávban (Gksz-1 építési övezet)
- 3784 hrsz-ú ingatlanon (Bécsi út) – 10 m széles sávban (Gip-1 építési övezet)
- 2097/6 hrsz-ú ingatlanokon (Kököröcsin u.) – 10 m széles sávban (Gksz-1 építési övezet)
- 2111/15 hrsz-ú ingatlanokon (Rózsika u.) – 15 m széles sávban (Gksz-1 építési övezet)

2.2. Elővásárlási joggal érintett területek

Ssz	Helyrajzi szám	Fekvés	Településrendezési cél
1.	33	Káposztás patak déli ágai közötti terület	Közösségi zöldterület kialakítása
2.	351	Mátyás Király utca 21.	Településüzemeltetés
3.	1444/3, 3366/1	Sportpálya területe	Közösségi sportterület kialakítása
4.	1417/1, 1418, 1426, 1429, 1430, 1433, 1434, 1437	Sportpálya melletti területek	Települési alközpont kialakítása
5.	7184, 7185, 7186, 7187	Hosszú utca	Településközponti funkció erősítése

6.	7067/4-5	Kút utca	Településközponti funkció erősítése
7.	1768	Krautgarten délkeleti része	Közösségi zöldterület kialakítása
8.	4080	Szarkavár melleti terület	Közösségi zöldterület kialakítása
9.	03/10	Sportpálya melleti területek	Települési alközpont kialakítása
10.	0117, 0119	Szarkavár melleti zöldterület	Közösségi turisztikai célú terület kialakítása
11.	068	Zsíros-hegyi turistaház	Közösségi turisztikai célú terület kialakítása

2.3. Telekcsoport újraosztással érintett területek

- Hutweide területe, a szabályozási terven feltüntetettek szerint;
- Krautgarten területe, a szabályozási terven feltüntetettek szerint;

3. MELLÉKLET A 14 /2016. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Hálózatépítési korlátozással érintett terület

FÜGGELÉKEK

1. függelék - Művi értékvédelem

1.1. Országos védelem

Az országos nyilvántartás alapján Solymár országos művi értékvédelem alá eső épületei és területei, valamint az egyes műemlékekhez tartozó műemléki környezetek területe:

Ssz.	Név	Cím	Hrsz	Törzsszám	Műemléki környezet
1.	Római Katolikus templom	Templom tér	528	7240	527, 524, 526, 419, 418/1, 418/2, 266, 265, 263, 227/2, 227/1, 226, 1182, 1081, 1080, 1084, 1079, 1078, 530, 533, 523
2.	Szarka vár	Mátyás domb	0107/3	7239	0107/8, 0108, 0120/1, 0121, 3367, 0119, 1595
3.	Helytörténeti Múzeum épülete	Templom tér 2.	421	10871	414, 415/1, 415/2, 422, 523, 524, 526

1.2. Helyi védelem

1.2.1. Helyi értékvédelmi terület

Madách utca 54-2. számig tartó ingatlanok északi határa - Sebestyén utca 131/1-127/2 hrsz-ig terjedő szakasz északi határa - Pilisvörösvári utca 2-10. számig tartó ingatlanok északi határa - Mátyás király utca - Várhegy utca - 60 hrsz-ú kispatak - 26 hrsz-ú vízmű - Mátyás király utca 4.; 14; 16 hrsz-ú telkek keleti határa - Mátyás király utca 70-58. számig tartó szakasz délnyugati határa -608/1 hrsz-ú vízmű - Zöldfa köz - Zöldfa utcai ingatlanok keleti déli és nyugati határa - Hősök köz - Hősök utca 35-81. számig tartó ingatlanok déli határa - a Kálvária utca 12. és 951 helyrajzi számú ingatlan és a Törökkút utca 1-21. számig tartó ingatlanok déli határa és - 984; 1008/2 és 1009/2 hrsz-ú ingatlanok nyugati határa - Nagykovácsi utca - Turista utca - 1096 hrsz-ú vízmű - 206 hrsz-ú vízmű - Párkány utca - 1373/1 hrsz-ú erdő által határolt terület.

1.2.2. Helyi védett utcakép:

Marczibányi u. 13. sz. és 564 hrsz. - 23. sz. és 530 hrsz. közötti utcaszakasz.

1.2.3. Helyi egyedi védelem

Ssz.	Nyilvántartási szám	Cím	Hrsz	Épület megnevezése	Védelem megnevezése	Megjegyzés
1	H101	Anna u. 756 hrsz	756	Szent Anna kápolna	H1	jelenleg is védelem alatt álló épület

2	H102	Aradi u. 9.	280	Hagyományos parasztház	H1	
3	H103	Bajcsy-Zs. u. 15.	473	Hagyományos parasztház	H1	
4	H104	Bocskai u. 23.	1162	lakóház (tervező: Makovecz Imre)	H1	
5	H105	Dózsa Gy. u. 6..	409	Hagyományos parasztház	H1	jelenleg is védelem alatt álló épület
6	H106	Hősök u. 16.	495	Hagyományos parasztház	H1	
7	H107	József A. u. 23.	367	lakóház mögött soros elrendezésben álló gazdasági épületek és pince	H1	
8	H108	József A. u. 40.	313/1	Hagyományos parasztház	H1	
9	H109	József A. u. 41.	386	Török Sándor Alapítványi ház egykori polgári ház	H1	jelenleg is védelem alatt álló épület
10	H110	József A- u. 51.	398	Hagyományos parasztház	H1	jelenleg is védelem alatt álló épület
11	H111	Kálvária u. 4/a.	998	lakóház mögött soros elrendezés-ben álló gazdasági épületek	H1	
12	H112	Kossuth L. u. 6.	218	Hagyományos parasztház	H1	
13	H113	Kossuth L. u. 17.	1093	Hagyományos parasztház	H1	
14	H114	Madách u. 14.	1405	Hagyományos parasztház	H1	
15	H115	Mátyás király u. 19.	75	Lustige Zwerge óvoda	H1	
16	H116	Mátyás király u. 28.	352	párhuzamos beépítésben álló gazdasági épület és pince	H1	
17	H117	Panoráma u.	1861/ 5	Waldorf Óvoda (tervező:Makovecz Imre)	H1	
18	H118	Pilisvörösvári u. 13.	141	Hagyományos parasztház	H1	jelenleg is védelem alatt álló épület
19	H119	Szabadság u. 2.	454	Hagyományos parasztház	H1	
20	H120	Bécsi u.	0180/ 4	Szent Flórián kápolna	H1	jelenleg is védelem alatt álló épület

21	H121	Templom tér 7.	263	Sekrestyés ház	H1	jelenleg is védelem alatt álló épület
22	H122	Templom tér 25.	521	Kultúrház	H1	
23	H123	Törökkút u. 4.	991	Hagyományos parasztház	H1	
24	H124	Törökkút u. 5.	954	Hagyományos parasztház	H1	
25	H125	Vasút u. 2.	1547	Valkó-ház, villaépület	H1	jelenleg is védelem alatt álló épület
26	H201	Bajcsy-Zs. u. 13.	472	polgári lakóház	H2	Védett zárt sorú beépítése, homlokzati megjelenése, tömege, arányrendszere, a homlokzatba beépített kút, valamint az udvari szárny.
27	H202	Bajcsy Zs. u. 25.	508	polgári lakóház	H2	Védett az épület homlokzati megjelenése, a zárt sorú beépítés, tömege, arányrendszere
28	H203	Hősök u. 27.	591	Hagyományos parasztház	H2	Védett homlokzati megjelenése, tömege, arányrendszere
29	H204	Hősök u. 31.	589	Hagyományos parasztház	H2	Védett homlokzati megjelenése, tömege, arányrendszere, a z utcai téglarchitektúra.
30	H205	József A. u. 11.	344/1	Hagyományos parasztház	H2	Védett utcai homlokzat arányrendszere, tömege.
31	H206	József A. u. 48.	301	Hagyományos parasztház	H2	Védett az épület első, tornácos traktusa, homlokzati megjelenése, tömege,

						arányrendszere, a z utcai nyílászáró és a héjazat cseréje javasolt.
32	H207	Madách u. 5-7.	172	Wenczel ház Hagyományos parasztház	H2	Védett az utcafronttól 6,0 méterig tartó épületrész, az utcai homlokzat karaktere, homlokzati megjelenése, tömege, arányrendszere.
33	H208	Madách u. 23.	183	Hagyományos parasztház	H2	Védett homlokzati megjelenése, tömege, arányrendszere, az utcai nyílászárók cseréje javasolt.
34	H209	Pilisvörösvári u. 10.	128/1 -2	Ringler - kuria	H2	Védett az épület pincéje
35	H210	Templom tér 23.	524	Hagyományos parasztház	H2	Védett homlokzati megjelenése, tömege, arányrendszere.
36	H301	Terstyánszky Ödön utca 48. számú ház előtt		SzenvedőKrisztus szobor	H3	jelenleg is védelem alatt áll
37	H302	Templom tér		SzenvedőKrisztus szobor	H3	jelenleg is védelem alatt áll
38	H303	Mátyás király utca 64		Nepomuki Szent János szobor	H3	jelenleg is védelem alatt áll
39	H304	Templom tér		Hősi emlékmű	H3	jelenleg is védelem alatt áll
40	H305	Terstyánszky Ödön utca		Terstyánszky Ödön emlékmű	H3	jelenleg is védelem alatt áll
41	H306	Mátyás király utca		Szent Vendel emlékmű	H3	jelenleg is védelem alatt áll
42	H307	Kálvária utca		Régi Kálvária megmaradt stációja	H3	jelenleg is védelem alatt áll
43	H308	Madách utca 46. sz. előtt		Kerekes kút	H3	jelenleg is védelem alatt áll
44	H309	Plébánia és a Heimatverein határán		Kút	H3	jelenleg is védelem alatt áll

45	H310	Terstyánszky Ödön utca – Hold utca sarka		Feszület	H3	jelenleg is védelem alatt áll
46	H311	Patak utca – Rákóczi utca sarka		Feszület	H3	
47	H312	Nagykovácsi utca – Turista utca sarka		Feszület	H3	jelenleg is védelem alatt áll
48	H313	Templom tér		Feszület	H3	jelenleg is védelem alatt áll
49	H314	Anna kápolna mellett		Feszület	H3	jelenleg is védelem alatt áll
50	H315	Béke utca eleje		Feszület	H3	jelenleg is védelem alatt áll
51	H316	Vasút utca		Feszület	H3	jelenleg is védelem alatt áll
52	H317	Bécsi út		Feszület	H3	jelenleg is védelem alatt áll
53	H318	Angol-temető		Feszület	H3	jelenleg is védelem alatt áll
54	H319	Temető		3 db Feszület	H3	jelenleg is védelem alatt áll

2. függelék - Régészeti területek

Ssz.	Név	Azonosító	Hrsz
1.	Erdei-földek (Steinriegel)	11412	0145/45, 0145/44, 0145/46, 0145/47, 0145/48, 0135/1, 0135/77, 0136
2.	Krughanselgraben- Äcker	11413	04053/7
3.	Zöldfa-völgy	11414	0201, 0198, 0200/9, 0200/10, 0199/7, 0199/8, 0200/17, 0200/16, 0200/15, 0200/14, 0200/18, 0200/19, 0199/11, 0200/13, 0200/12, 0200/11, 0199/6, 0177/21, 0177/34, 0177/31, 0177/18, 0177/42, 0177/44, 0177/45, 0177/41, 0177/43, 0177/40, 0177/59, 0177/53, 0177/54, 0177/46, 0177/56, 0177/55, 0177/47, 0177/57, 0177/48, 0199/9, 0199/20, 0177/76, 0177/77, 0177/58, 0177/62, 0177/63, 0177/64, 0177/37, 0177/38, 0177/39
4.	Krautgarten-dülő	11415	0136, 0158, 0160, 091, 0338, 0337/2, 093, 84, 01692/2, 086, 085, 0159, 082, 089/1, 089/2, 087, 090, 088, 01686/2, 01684/2, 01684/1, 01685/1, 01687/2, 01594, 01593, 0104, 0103, 01665, 01675, 01676, 01677, 01679, 01680, 01681, 01634, 01619, 01635, 01636, 01610, 01611, 01612, 01613, 01614, 01615, 01616, 01617, 01618, 01620, 01621, 01625, 01628, 01629, 01630, 01631, 01632, 01633, 01603, 01604, 01605, 01606, 01607, 01608, 01609, 01624, 01623, 01622, 01638, 01637, 01639, 01640, 01670, 01668, 01667, 01666, 01663, 01660, 01659, 01658, 01657, 01656, 01655, 01654, 01653, 01652, 01651, 01650, 01649, 01648, 01647, 01646, 01645, 01721/1, 01642, 01641, 01671, 01673, 01662, 01661, 01643, 01644, 01678, 01674/2, 01674/1, 01672, 1769, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1737, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1766, 1767, 1768, 01756, 01721/2, 01698/2, 01697, 01696/1, 01695, 01694, 01693, 01692/1, 01691, 01689, 01688, 01686/1, 01683, 01682, 01696/2, 1701, 1699, 1700, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1698/1, 01597, 01598, 01600, 01599, 01601, 01602
5.	Házi-telkek	11416	1450/5, 1470, 1454/10, 1474, 1475, 1478,

			1454/8, 1467, 1454/13, 1454/2, 1466, 1454/4, 06/105, 06/61, 06/60, 06/62, 06/83, 03/14, 03/7, 06/85, 06/86, 06/87, 06/88, 06/84, 03/18, 03/10, 0, 03/17, 01454/30, 01454/5, 01454/6, 01462, 01463, 01444/3, 01454/1, 01454/28, 01459, 01454/29, 06/59, 7314/1, 7321/1, 7320/1, 7315/1, 7316/1, 7317/1, 7318/1, 7319/1, 7313/1, 7311/1, 7310/1, 7312
6.	Várhegy (Mátyás-hegy)	11417	0107/3, 0108, 0109/1, 0109/2, 0117, 0118, 0119, 0120/1, 0120/2, 0121, 0122/3, 0122/4, 0122/5, 0123, 0124, 0125, 01573/2, 01575, 01576/3, 01577, 01579, 01580/2, 01581/2, 01595, 01596, 1555/3, 01593, 01594, 1555/1, 1568/2, 1570, 1572/1, 1572/2, 1766, 1767, 1768, 1769, 3367
7.	Homok-földek	11418	0176, 0185/2, 0185/18, 0185/1, 0184, 0183/22, 0175/67, 0175/66, 0175/65, 0175/64, 0175/63, 0175/62, 0175/61, 0175/60, 04053/7, 0175/59, 0175/58, 0175/57, 0175/56, 0175/55, 0175/54, 0175/53, 0175/52, 0175/51, 0175/50, 0175/49, 0175/48, 0175/47, 0175/46, 0175/45, 0175/44, 0175/43, 0175/42, 0175/41, 04053/13, 0181, 04053/14, 0175/40, 0175/39, 0175/38, 0175/37, 0175/36, 0175/35, 0175/34, 04053/15, 0180/2, 0180/3, 04053/16, 0175/33, 0175/32, 0175/31, 0175/30, 0175/29, 0175/28, 0175/27, 0180/4, 0182/3, 0182/2, 0175/26, 03784, 0185/17
8.	Arany-hegyi-árok	11419	0189/11, 0183/15, 0183/14, 04053/7, 04053/6, 0186
9.	Szél-hegy	11420	3525/2, 3563, 3503, 3505, 3506, 3507, 3508, 3509
10.	Dinnye-hegy (Melonenberg)	11421	0189/3, 0189/2, 3367, 0153
11.	Solymári-ördöglyuk	11422	067, 098/16
12.	Erdei-földek	11423	0107/8
13.	Weingartenhöhe	11424	0146, 0145/49
14.	Mátyás király utca 30.	11425	0343, 0352, 84, 076/1, 076/2, 077/1, 077/3, 075, 0351, 0350
15.	Mészégető (Szárítóüzem)	11426	0109/1, 0109/2
16.	György-hegy	11427	1769, 0113/22, 0113/23, 0113/24, 0113/112, 0113/26, 0113/25, 0113/111, 0116, 0117
17.	György-hegy	11428	1770, 4103, 4105, 4106, 4109, 4110, 4111, 7420, 7414
18.	Rókus-kápolna	11429	1555/1, 1566, 1567, 1568/2, 1568/1, 1570, 1572/2, 1572/1
19.	Bajcsy- Zsilinszky utca 28.	58472	0425

20.	Szőlő-kerti tető	59092	0136, 0148/16, 0145/50, 0147, 0145/22, 0145/23, 0145/24, 0145/25, 0145/26, 0133/3, 0150/3, 0148/6, 0148/7, 0148/12, 0148/9, 0151, 0152/2, 0149, 0150/4, 0150/5, 0148/11, 0148/13, 0148/10, 0133/11, 0133/2, 0133/9, 0133/12, 0152/6, 0152/7, 0150/1, 0150/6, 0150/7
-----	------------------	-------	---

3. függelék - Természetvédelem

3.1. Védett természeti területek

Budai Tájvédelmi Körzet

066/1, 066/2, 067, 068, 069, 098/6-9, 098/14, 0100, 0101, 0102, 0103, 0110, 0111, 0112, 0138, 0139, 0140, 0107/3, 0109/1, 0109/2, 098/10-13, 098/15, 098/16, 098/2, 098/5, 099/2, 099/3, 099/4, 099/5, 099/6

3.2. Ex lege védett területek

Források:

- Rózsika-forrás
- Török-kút

Barlangok:

- Solymári kőfejtő 3. sz. barlangja
- Solymári kőfejtő 2. sz. barlangja
- Solymári kőfejtő 1. sz. barlangja
- Solymári-kisfülke
- Solymári-ördöglyuk
- Solymári-kőfülke
- Kálvária 3. sz. barlang
- Lublinites-barlang
- Kálvária 2. sz. barlang
- Kálvária-barlang

3.3. Natura 2000 területek

Budai-hegység (HUDI20009)

066/1, 066/2, 067, 068, 069, 098/2, 098/5, 098/15, 098/16, 099/2, 099/4a, 099/4b, 099/4d, 099/4f, 099/4g, 099/4n, 099/4p, 0102, 0104, 0109/1, 0110, 0111, 0112, 0113/8, 0113/109, 0113/110, 0113/113a, 0194, 0195, 0196/1, 0196/2, 0196/3, 0196/4, 0196/5, 0196/6, 0196/7, 0197, 0198, 0201, 0202, 0203, 0204, 0205, 0206, 0207, 0208, 0209, 0210, 0211

3.4. Helyi jelentőségű természetvédelmi terület

Szél-hegy

3525/2, 3540/2

4. függelék – Magyarázó ábrák

1. ábra: Támfalgarázs kialakításának szabályai

