TINNYE KÖZSÉG ÚJ TELEPÜLÉSTERVE

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
…./2024. (….) KT. SZ. RENDELET

TERVEZET

PARTNERSÉGI ANYAG

MUNKAKÖZI

2024. MÁJUS HÓ

Z. É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft.
TEL: +36-20-397-0610 E-MAIL: ZE.MUHELY@GMAIL.COM

Tinnye Község Önkormányzata Képviselő-testületének
……/2024. (….) Kt. sz. rendelete
Tinnye Község Helyi Építési Szabályzatáról

Tinnye község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az Étv. 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében és az Étv. 8.§ (2) bekezdésben hivatkozott, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésben biztosított jogkörében, az Állami főépítész jogkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatal és a Miniszterelnökség Kulturális örökségvédelemért és kiemelt beruházásokért felelős államtitkársága …. , valamint a partnerségi rendelet szerinti meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ — ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya
1. §

(1) A jelen rendelet hatálya Tinnye község teljes igazgatási területére terjed ki.
(2) Az (1) bekezdésben meghatározott területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni e rendelet rendelkezései szerint szabad.
(3) Az építési szabályzat mellékletei:
    1. melléklet: Szabályozási Terv
    2. melléklet: építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályok paramétereit tartalmazó táblázatok
    3. melléklet: az egyes építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető vagy tiltott rendeltetések
    4. melléklet: az egyes telkekhez, övezetekhez, illetve építési övezetekhez tartozó biológiai aktivitásérték fenntartására vonatkozó zöldfelületi követelmények
    5. melléklet: sajátos jogintézmények, az önkormányzat elővásárlási jogával érintett telkek jegyzéke és településrendezési célja

(4) Jelen rendeletet az 1. mellékletét képező Tinnye Község Szabályozási tervével (továbbiakban SZT) együtt kell alkalmazni.
(5) Az építési szabályzat függelékei:
    1. függelék: Országos műemlékjegyzékben nyilvántartott védett ingatlanok
    2. függelék: Nyilvántartott régészeti lelőhelyek
    3. függelék: Települési értékek értéktára
    4. függelék: Természetvédelmi területek
    5. függelék: utak kategóriái

MUNKAKÖZI

6. függelék: utak keresztszelvényei
7. függelék: állattartó épületek, építmények létesítésének területi lehatárolása

Fogalommeghatározások

2. §

(1) Jelen rendeletben alkalmazott fogalmak:

Belterület: a település közigazgatási területének beépített, illetőleg beépítésre szánt területek szabályozási terven kijelölt része.

Előtető: A bejárati ajtó feletti tetőszerkezet.

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.

Erdészház: az erdőgazdálkodás rendeltetésnek megfelelő épület.

Fekvőtelek: Olyan 30,0 m-nél nem mélyebb telek, amelyiknek a közterületi, vagy magánúttal határos határvonala hosszabb, mint az oldalhatára (mélysége).

Főépület: az építési övezetben, övezetben elsősorban megengedett rendeltetésű épület.

Gazdasági építmény: gazdasági tevékenységek (feldolgozás, forgalmazás, gyártás, raktározás és tárolás) céljára szolgáló építmény.

Generációs lakás: önálló rendeltetési egységnek nem tekinthető, más lakással is műszaki összeköttetésben lévő lakás, mely több generáció együttélését szolgálja;

Háromszintű növénytelepítés: az a növénytelepítés, amikor a zöldfelület területének minden 150 m^2-re számítva legalább 1 db közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyep vagy talajtakaró kerül ültetésre.

Kialakult állapot: az övezeti előírások paramétereire vonatkozó sajátos fogalom. A kialakult állapot szerinti telekméret, beépítési mód, beépítési érték és beépítési magasság jellemző mérete, melyet az adott ingatlan helye szerinti utcaszakasz, amennyiben településképi szempontból indokolt a telektömb jellemzői figyelembevételével kell meghatározni.

Konténerház: Főépületként kialakított olyan épület, amely a településképi követelményeknek megfelelően kialakított konténer(ek)ből áll.

Külterület: a település belterületének nem minősülő része, elsősorban mezőgazdasági, erdőművelési, illetőleg különleges (pl. bánya, vízmeder, hulladéktelep) célra szolgáló része.

Mederél: a vízmeder és parti sáv síkjának metszéspontja.

Melléképület: az adott építési telken elhelyezhető, a főépület rendeltetését szolgáló, különálló, főépületnek nem minősülő épület (pl.gépkocsi tároló, nyárikonyha, műhely stb.).

Meglévő épület: Az építési telken jogerős építési, használatbavételi vagy fennmaradási engedéllyel épített, valamint az az építési engedély nélkül épített épület, amelynek a használatbavételétől már 10 év eltelt és ennek tényét hatósági bizonyítvány igazolja.

Meglévő beépítés: Az építési telken azok az épületek, amelyek jogerős építési engedéllyel, használatbavételi, fennmaradási engedéllyel vagy építésügyi hatósági bizonyítvánnyal rendelkeznek.

Mezőgazdasági termeléssel összefüggő kerti építmény: a mezőgazdasági gépek elhelyezésére és a termények tárolására, szárítására létesített építmény.

Mélyfekvésű terület: a környezet felszíni vizeinek szintje alatti, állandóan vagy időszakosan vízzel borított, illetve megfelelő lefolyás nélküli terület.

Mobilház: áthelyezhető, késztermékként a helyszínre szállított vagy a helyszínen összeszerelt, építménynek számító, nyílással (nyílásokkal), hőszigeteléssel ellátott és legalább részleges közműbekötéssel rendelkező moduláris építmény.

Szolgálati lakás: nem lakórendeltetésű telken, a tulajdonos, használó vagy dolgozó számára létesített lakás.

Támfalgarázs: A lejtős terep hegy felöli oldalán, a lejtős terepet megtámasztó támfallal egybeépített személygépjárműtároló. A létesítmény csak akkor minősül támfalgarázsnak, ha a tároló – a bejárat kivételével – teljes egészében az eredeti terepszint alatt kerül elhelyezésre.
Telek átlagszélessége: a telek előkerti és hátsókerti határvonala közötti teleksáv területe és a két határvonal közötti távolság hányadosa.
Védő zöldsáv: a Szabályozási terven vagy a HÉSZ-ben megállapított, védelmi jelleggel kialakított zöldfelületi sáv, ahol legalább 6 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa alatta cserjékkel, vagy 6 m-nél szélesebb területsáv esetén 25 m2–re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék kerülnek telepítésre.
Zaj ellen védendő épületek, helyiségek: tantermek és előadótermek oktatási intézményekben; foglalkoztató termek és hálóhelyiségek bölcsődékben, óvodákban; lakószobák lakóépületekben; lakószobák szállodákban és szálló jellegű épületekben; étkezőkonyha, étkezőhelyiség lakóépületekben; szállodák, szálló jellegű épületek; közösségi lakóépületek közös helyiségei; éttermek, eszpresszók; kereskedelmi, vendéglátó épület eladóterei, vendéglátó helyiségei; várótermek (a környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 4. melléklet szerint).
Zárványtelek: Építési telkek, telkek által körbezárt, közterületi, vagy magánút kapcsolattal nem rendelkező telek.

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;
  - ca) 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;

MUNKAKÖZI

ch) helyi utcakép védettség;

d) táj- és természetvédelem:
- da) Natura 2000 élőhelyvédelmi terület;
- db) ex lege védett országos jelentőségű természeti emlék: forrás;
- dc) helyi jelentőségű természetvédelmi terület;
- dd) Országos ökológiai hálózat magterülete;
- de) Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe;
- df) Országos ökológiai hálózat pufferterülete;
- dg) tájképvédelmi terület.

e) környezetvédelem:
- ea) vízbázis belső, külső, hidrogeológiai „A" és hidrogeológiai „B" védőterülete;
- eb) országos vízminőségvédelmi terület határa.

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

A terület felhasználása

4. §

(1) A **beépítésre szánt területek** az építési használat jellege szerint területfelhasználási egységekbe soroltak, ezeken belül jelen rendelet építési övezeteket határoz meg az alábbiak szerint:

a) Lakóterületek:
- aa) Kertvárosias lakóterület: a kertvárosias lakóterület laza beépítésű, kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,50 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- ab) Falusias lakóterület: a falusias lakóterület legfeljebb 6,50 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

b) Vegyes terület:
- ba) Településközpont vegyes terület: elsősorban kereskedelmi, szolgáltató funkciók elhelyezésére szolgáló vegyes terület.
- bc) Településközponti intézményi terület: több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban oktatási célú intézményi vegyes terület

c) Gazdasági terület:
- ca) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület: elsősorban a legalább 2500 m2-es telket igénylő telephelyek elhelyezésére szolgál.
- cb) Általános gazdasági terület: elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, ipari és gazdasági rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
- cc) Ipari gazdasági terület: Elsősorban más beépítésre szánt területen nem létesíthető ipari rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

d) Különleges területek – beépítésre szánt:
- da) K-Sz (szociális lakások területe),
- db) K-En (napelempark területe),
- dc) K-Sp (nagykiterjedésű sportolási célú terület)
- dd) K-Rek (rekreációs terület)

MUNKAKÖZI

(2) A **beépítésre nem szánt területek** a használat jellege szerint területfelhasználási egységekbe soroltak és ezeken belül jelen rendelet övezeteket határoz meg az alábbiak szerint:

a) Közlekedési és közműterület:
   aa) KÖu(közúti közlekedési terület, külön jelölve az országos közutak és a helyi gyűjtőutak területe)

b) Zöldterület:
   ba) Zkk (közkert terület)

c) Erdőterület:
   ca) Ev (védelmi célú erdőterület)
   cb) Ee (egyébi erdőterület)

d) Mezőgazdasági terület:
   ca) Má (általános mezőgazdasági terület)

e) Vízgazdálkodási terület
   fa) V (vízfolyások, állóvizek, vízmosások területe)

f) Különleges beépítésre nem szánt terület:
   ga) Kb-Te (temető terület)
   gb) Kb-En (megújuló energiaforrás hasznosításának területe)

II. FEJEZET

KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások
5. §

(1) A közterületi telek nem beépített, burkolattal nem fedett területeit többszintes növényzettel fedett zöldfelületként kell kialakítani, a forgalombiztonsági és balesetvédelmi szempontok figyelembevételével.
(2) A közúti közlekedésre szánt közterületeken, illetőleg a közforgalom elől el nem zárt magánutak mentén a környezethez illő, a közlekedési szennyeződéseket tűrő növényzetet kell telepíteni. Az ültetéssel egy időben az öntözés lehetőségéről gondoskodni kell.
(3) Új közterületek megnyitásánál és kialakításánál biztosítani kell az útpályával párhuzamos kétoldali fasor kialakításának lehetőségét. Meglévő és beépített telektömbön keresztül megnyitott közterületek kialakításánál ettől csak abban az esetben lehet eltérni, amennyiben a meglévő közműhálózat, valamint a kialakítható közterület mérete nem teszi lehetővé a fasor(ok) ültetését.
(4) Közterületen létesítendő 10 férőhelynél nagyobb gépkocsi-várakozóhely területén minden megkezdett 4 db személygépkocsi parkoló hely után 1 db, minden autóbusz parkoló hely után további 1 db, közepes lomkoronát növelő fajú lombos fa telepítendő, a vonatkozó országos érvényű jogszabályban foglalt egyéb feltételek betartásával.

MUNKAKÖZI

III. FEJEZET

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

Telekalakítás

6. §

(1) Belterületen nyúlványos telek csak meglévő zárványtelek megszüntetése céljából, abban az esetben alakítható ki, ha a szabályozási terv nem tartalmaz előírást a közterület kapcsolat kialakítására.

(2) Lakó, vegyes és különleges rendeltetésű területek telkeit kiszolgáló újonnan létesített magánút szélessége:
a) 1 telek – legfeljebb 3 rendeltetési egység – kiszolgálása esetén legalább 4,0 m,
b) 2 vagy 3 telek – legfeljebb 6 rendeltetési egység – kiszolgálása esetében legalább 6,0 m,
c) 4-6 telek – legfeljebb 12 rendeltetési egység – kiszolgálása esetén legalább 8,0 m,
d) 6-nál több telek – 12-nél több rendeltetési egység – kiszolgálására legalább 10,0 m.

(3) Meglévő telkek esetében a telekegyesítés, a telekhatár-rendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek vagy telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályok előírásainak, amennyiben a kialakuló telek méretei és alakja a korábbiakhoz képest az építésügyi előírásoknak, temető esetén a rendeltetésnek jobban megfelel.

(4) Ahol az övezeti előírások a telekalakítás mértékére vonatkozóan kialakult előírást tartalmaznak, ott kizárólag olyan telekhatárrendezés engedélyezhető, amely a telek nagyságát vagy átlagos szélességét nem változtatja meg.

(5) Az övezetekben megjelölt legkisebb telekszélesség átlagszélesség, a legkisebb telekszélességnek lakó és vegyes övezetekben az építési hely 2/3 részén érvényesülnie kell.

(6) Amennyiben a telekalakításra közműterület vagy közterület lejegyzése céljából, valamint állami beruházás keretében megvalósuló közlekedési infrastruktúra fejlesztés érdekében kerül sor, úgy a:
a) visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha a kialakuló építési telek - minimális telekmérete,
b) meglévő beépítés esetén a telek beépítettsége és zöldfelületre vonatkozó paraméterei az építési övezet előírásaitól eltérnek.

(7) A már jellemzően beépült telektömbben az övezeti előírásoknál kisebb területű telek is kialakítható, amennyiben az eltérés a kialakult telekstruktúrának megfelel és az eltérés mértéke nem nagyobb az övezeti előírások szerint kialakítandó legkisebb telekméret 5%-nál.

Beültetési kötelezettség

7. §

(1) Beültetési kötelezettséget – a vonatkozó magasabb rendű jogszabályban foglalt követelmények szerint – jelen rendeletben meghatározottak és a szabályozási tervben jelöltek figyelembevételével a polgármester önkormányzati hatósági döntésben írhatja elő.

(2) A beültetési kötelezettségű területet az (1) bekezdés szerinti hatósági döntés alapján az építtetőnek vagy a telekkel rendelkezni jogosultnak, a Szabályozási terven jelölt szélességben, az építési tevékenységgel egyidejűleg védő zöld sávként kell kialakítani, és azt folyamatosan fenntartani.

MUNKAÁT

IV. FEJEZET

A TÁJ-, A TERMÉSZET ÉS A KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Táj- és természetvédelem

8. §

(1) A település közigazgatási területén található természeti, táji, földtani értékek fennmaradását biztosítani kell az építmények elhelyezésénél.

(2) A település közigazgatási területén a Natura 2000 területek, a védett természeti területek és értékek, az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek a hatályos területrendezési tervek, mint „más jogszabály" alapján jelölt lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza. A természetvédelmi kijelölésű területükön a vonatkozó jogszabályokat, védetté nyilvánítási rendeletek előírásait figyelembe kell venni.

(3) A (2) bekezdés szerinti területeken:
   a) új építmények —amennyiben elhelyezésüket az adott építési övezetre, övezetre vonatkozó előírások lehetővé teszik— a természeti értékek károsítása, sérelme nélkül, a természetvédelmi célokkal összhangban létesíthetők,
   b) közlekedési és közmű építmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a természetközeli élőhelyek fenntartása, az ökológiai kapcsolatok működése biztosítható,
   c) inváziós növényfajok telepítése tilos, élőhelyvédelmi szempontból fásítás során csak tájhonos, a területre jellemző lombhullató fafajok telepíthetők.

(4) A szabályozási terven a hatályos területrendezési tervek, mint „más jogszabály" alapján jelölt jelölt *tájképvédelmi területen* a területfelhasználás és az építmények elhelyezésekor a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvása biztosítandó. A tájképi egység megőrzése és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a telekhasználat és építés során:
   a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők,
   b) a vízfolyások, utak menti területek és mezővédő erdősávok, fásítások honos növényzete megőrzését biztosítani, a hiányzó elemeket pótolni kell,
   c) új szélerőmű, naperőmű a tájképvédelmi területen csak kivételesen, a tájképvédelmi és természeti értékek védelme mellett helyezhető el..
   d) Ökológiai folyosóhoz tartozó területen a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv) vonatkozó előírásai a mértékadók.

Környezetvédelem

Általános előírások

9. §

(1) Építmények megvalósításánál olyan építészeti megoldásokat kell alkalmazni:, amelyeknél:
   a) a fűtésre, klimatizálásra és szellőzésre fordított energiafelhasználás a lehető legcsekélyebb,
   b) a megújuló energia alkalmazása, valamint a fosszilis alapú energiahordozók kiváltása minél szélesebb körű és nagyobb mértékű,
   c) az a) és b) pontban felsoroltak érdekében előnyben kell részesíteni:
      ca) a kompakt építészeti formákat,
      cb) a passzív és aktív napenergia hasznosításnak kedvező tájolást.

(2) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.

MUNKAÜGYI

Levegőtisztaság-védelem

10. §

(1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő új építmény, létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem érinthet:
   a) lakóterületet, vegyes területet, üdülőterületet, sport-, rekreációs és idegenforgalmi célú különleges területet, zöldterületet, továbbá
   b) természetvédelmi szempontból értékes területet - védett természeti területet, Natura 2000 területet, valamint az országos ökológiai hálózat magterületét.

(2) Levegőtisztaság-védelmi védőövezeten belül lakó-, üdülőépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épületek - kivéve a telepítésre kerülő, és már működő légszennyező források működésével összefüggő építményt - nem helyezhetők el.

(3) Lakóterület, vegyes terület, üdülőterület, sport-, rekreációs, temető terület, valamint zöldterület rendeltetésszerű használatát pontszerű vagy diffúz légszennyezés és bűz nem korlátozhatja.

(4) Levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag érzékeny, sérülékeny területeknek tekintendők:
   a) a védett természeti területek,
   b) a Natura 2000 területek,
   c) az országos ökológiai hálózat magterületei.

(5) Levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag érzékeny, sérülékeny területek térségében kizárólag olyan építmények, létesítmények helyezhetők el, amelyek üzemelése esetén az ökológiailag sérülékeny területekre vonatkozó határértékek teljesülnek.

A klímaváltozás kedvezőtlen hatásai elleni védelem

11. §

(1) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, a közművek elhelyezésénél, rekonstrukciójánál a közterületi növényzet, fasorok védelmét, pótlását biztosítani kell.

(2) Közterületen növényzetet kivágni csak indokolt esetben, a vonatkozó országos és helyi érvényű jogszabály betartásával lehet.

(3) Építmények elhelyezése, területek beépítése nem akadályozhatja a település átszellőzését, a levegő minősége szempontjából meghatározó levegőmozgásokat, nem változtathatja meg kedvezőtlenül a jellemző mikroklimatikus adottságokat.

A földtani közeg és a vizek védelme

12. §

(1) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli nádas, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.

(2) Az ingatlanokon keletkező csapadékvizet – közterületi árok hiányában – az ingatlanon belül kell elszikkasztani.

(3) Közterületi árokba csapadékvizet bevezetni a kezelő/üzemeltető engedélyével és csak utcai járdaszint (terepszint) alatt, hordalékfogó műtárgyon keresztül szabad.

(4) A vízbázisok védőterületén építési tevékenység a vonatkozó jogszabályban és a hatósági határozatban meghatározott korlátozásokkal folytatható.

MUNKAÖZI

(5) Építmények (terepszint alatti építmények) csak úgy létesíthetők, hogy a felszíni vizek természetes lefolyása biztosított legyen, a befogadó vízi-létesítmények működését, fenntartását ne veszélyeztesse, továbbá a víz minőségét ne károsítsa.

(6) Az építési munkákból és az építmények üzemelése során keletkező – külön jogszabályban meghatározott – káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. Az ilyen szennyvizeket a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell. A közcsatornába kizárólag a vonatkozó országos érvényű jogszabályok előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.

(7) A vízmedrek feliszapolódását, kimosódását, bármely kedvezőtlen változását okozó, természetes állapotát és működését befolyásoló beavatkozás, építés nem folytatható.

(8) Nagyobb számú (15 vagy több) gépkocsi befogadására tervezett parkoló csak olyan módon alakítható ki, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz és a megfelelő befogadó rendelkezésre álljon. A fenti esetben, valamint gazdasági területeken belül kialakított útburkolatoknál, a csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető hálózatba.

(9) A csapadékvíz (nyílt árokrendszerrel, vagy zárt csapadékcsatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy (szénhidrogén szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgy) elhelyezése kötelező.

A talaj védelme

13. §

(1) A telkek terepfelszíne csak úgy alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonysága és a rézsűről lefolyó csapadékvíz összegyűjtése és elvezetése a telek területén belül rendezetten biztosítható legyen.

(2) Építési munkáknál a terület előkészítése során a termőföld védelméről, a talaj felső humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, kezeléséről, és újra hasznosításáról az építtető köteles gondoskodni. Az építési munkák során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások a termőföld minőségében kárt ne okozzanak, szennyező anyag a talajba ne kerülhessen.

(3) Talajszennyezettség esetén új épület építése, meglévő épület átalakítása, rendeltetésének megváltoztatása a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.

(4) Tereprendezéshez, feltöltéshez szennyezett föld vagy más környezetkárosító anyag nem használható. A területen található környezetet károsító anyagokat a tereprendezés során el kell távolítani. Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.

Környezeti zaj- és rezgés elleni védelem

14. §

(1) Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó tevékenységgel járó területhasználat és építés csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott építési, közlekedési, illetve üzemi eredetű környezeti zaj, valamint a rezgésterhelés mértéke a vonatkozó zajvédelmi jogszabályban az adott és szomszédos védendő területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított környezeti zaj, valamint a rezgésterhelési határértékeket nem haladja meg, illetve nem jelent kockázatot a védendő épületekre vonatkozó határértékek teljesülésének

(2) Új út tervezésekor a környezeti zaj elleni védelem eszközei az út melletti területeken a településszerkezeti tervben szereplő meglevő és elhatározott terület-felhasználásainak figyelembevételével tervezendők.

(3) Meglévő épületek átépítése esetén, amennyiben az épület védendő homlokzata előtt a közlekedési környezeti zajszint miatt a külső téri zajterhelési határértékek nem teljesíthetők, zaj

MUNKAKÖZI

ellen védendő épületek, valamint védendő helyiségek, kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a vonatkozó jogszabály szerinti belső téri zajterhelési határértékek teljesülnek.

V. FEJEZET

VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Katasztrófavédelmi előírások
15. §

(1) A tűzivíz-ellátást biztosítani kell. Ha a mértékadó tűzivíz közhálózatról nem biztosítható, akkor
   a) a közhálózat által biztosítható tűzivíz-igény feletti igényre helyi tűzivíztároló létesítése szükséges (amennyiben azt az övezeti előírások nem tiltják),
   b) épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzivíz-igényt a közhálózat által biztosítható mértékig,
   c) a közhálózat-kapacitás bővítésével kell a tűzivíz-ellátást biztosítani.

(2) Az úthálózatot úgy kell kialakítani, hogy az biztosítsa a tűzoltóság vonulását, illetve alkalmas legyen a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére.

TILALMAK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK ÉS KORLÁTOZÁSOK

Közlekedési létesítménye védőterületei
16. §

(1) A közutak, és a közutak melletti ingatlanok használata csak az útügyi jogszabályokban előírtak szerint, a szükséges védőtávolságok betartásával történhet.

(2) 6 m-nél keskenyebb telekszélességű helyi külterületi közutak mentén az úttengelytől mért 3-3 méteren belül épület, kerítés nem létesíthető.

Egyéb védőterületek, védőtávolságok
17. §

(1) A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül haszonállat tartására céljára szolgáló - kivéve a saját fogyasztásra tartott házi állatok számára a 10 m^2-t meg nem haladó - épület, épületrész, építmény (pl.: istálló, trágyatároló) nem létesíthető.

(2) A belterületen haszonállat tartására szolgáló épület, épületrész és trágyatároló a lakóépülettől biztosított legalább 15 m-es védőtávolság (25 m mély lakóudvar) megtartásával építhető, abban az esetben, ha az nem korlátozza a szomszédos telek lakóépülettel történő beépíthetőségét.

(3) Légszennyező források és létesítmények védőtávolsága, védőterülete a nagy állatlétszámú, üzemi állattartás kapcsán: az állattartó épületek, állattartó építmények és a trágya, valamint egyéb bűzös hulladék kezeléséhez szükséges építmények, felületek a belterület határától mért legalább 300 m, a belterületen kívüli egyéb lakott telkek körüli 300 méteres távolságon belül nem helyezhetők el. A védőtávolságon belül védendő funkciójú, rendeltetésű új épület nem, vagy csak a légszennyező bűzhatás megszüntetése mellett helyezhető el.

MUNKAKÖZI

éges építmények, felületek a belterület határától mért legalább 300 m, a belterületen kívüli egyéb lakott telkek körüli 300 méteres távolságon belül nem helyezhetők el. A védőtávolságon belül védendő funkciójú, rendeltetésű új épület nem, vagy csak a légszennyező bűzhatás megszüntetése mellett helyezhető el.

mellett helyezhető el.

Közműlétesítmények védőterületei

18. §

(1) A közművezetékek hálózatának és műtárgyainak a vonatkozó szakági jogszabályokban előírt védőterületeit és biztonsági övezeteinek helyigényét biztosítani kell.

(2) A patakok mentén 3-3 m, egyéb vízfolyás mindkét oldalán 6 m széles karbantartó sáv, az egyéb tulajdonú csatorna, árok mentén mindkét oldalon 3 m széles karbantartó sáv biztosítandó.

(3) Vezetékek védőtávolsága: a szabályozási tervlapokon feltüntetett, szakági előírások szerinti érték.

(4) A szennyvízátemelő műtárgy védőtávolsága:

a) védelem nélkül 150 m

b) bűzzárral ellátva 20 m

c) hatásvizsgálat alapján megállapított mérettel

(5) A szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül védendő rendeltetésű épületet elhelyezni nem lehet, új beépítésre szánt övezet nem jelölhető ki, más beépítésre szánt övezetben új épület csak a lakókörnyezeti levegőtisztaság-védelmi feltételek teljesülése esetén építhető.

VI. FEJEZET

KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Általános előírások

19. §

MUNKAKÖZI

(1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.

(3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:

a) Közforgalmú út esetén
   aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
   ab) a meglevő közművek szükséges felújításáról,
   ac) a csapadékvizek elvezetéséről,
   ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.

b) magán út esetén (közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott esetben)
   ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni,
   bb) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni,
   bc) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni.

(4) 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,

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

a) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
   aa) 10 m-t meghaladó, 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
   ab) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg

b) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcsatorna építésével kell megoldani.

Közművesítés mértékének az előírása

20. §

(1) Új építés, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

a) a beépítésre szánt területen biztosított:
   aa) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,

b) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
   ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
   bb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
   bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
   bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,

c) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

Vízellátás

21. §

MUNKAÁRI

(1) Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál:
   a) dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezetéket, valamint
   b) azbesztcement anyagú csővezetéket építeni nem szabad.
(2) Új közüzemű vízellátó hálózat csak a szennyvízgyűjtő hálózattal együtt építhető.

Villamosenergia ellátás

22. §

(1) Belterületen és külterület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti 22 kV-os és kisfeszültségű elosztóhálózat rekonstrukciója, ideértve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is:
   a) műemléki környezetben,
   b) helyi területi védelmi területen és
   c) tájképvédelmi területen hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.
(2) Külterületi beépítésre nem szánt területen –erdőterület kivételével– egyoldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
(3) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
(4) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha föld feletti hálózat kiépítése miatt erdőirtás válik szükségessé, akkor a hálózatot:
   - fakivágás nélkül,
   - úthálózat mentén,
   - földalatti telepítéssel kell kiépíteni.
(5) Új épület építése esetén, új villamosenergia bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni.

Földgázellátás

23. §

(1) Földgáz-vezetéket közterületen és telken belül is csak földalatti elhelyezéssel, az építmények és a vezeték közötti védőtávolságok megtartásával szabad kivitelezni.

Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

24. §

(1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (tavak, árkok, vízfolyások stb.) közlekedési, vagy egyéb építési célú hasznosítása csak vízjogi engedély alapján változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.
(2) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali helyét kell figyelembe venni. A földhivatali nyilvántartás csak vízjogi engedély alapján módosítható.
(3) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a középmeder állástól kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A középmeder állás kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára.
(4) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni.
   a) a beépítésre nem szánt területeken is legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét folyamatos karbantartással, kell biztosítani.
(5) Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz

MUNKAKÖZI

visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m2 burkolt felület után min.1 m3 helyi záportározó térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízelvezető hálózat üzemeltetője nem kéri) és a záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve lehet, a felszíni vízelvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni.

(6) A záportározót egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tárolóként) hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.

(7) Csapadékvizek tárolására szolgáló tartály (ciszterna) helyett vagy mellett csapadékvízszikkasztó kút létesíthető, amennyiben talajmechanikai szakvélemény igazolja:
   a) a talaj megfelelő szikkasztóképességét, valamint hogy
   b) a tervezett mértékű csapadékvízszikkasztás a telek, a szomszédos telkek továbbá építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.

(8) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy
   a) a kocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
   b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével),
   c) a vízszállítás akadálymentes legyen.

(9) A telekhatárra épített épületek ereszcsatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni.

Szennyvízelvezetés

25. §

(1) A vízbázis, a felszín alatti vizek védelme érdekében sem a szennyvíz, sem a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása nem engedélyezett a település teljes területén.

(2) A szennyvízelvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetés építhető.

(3) A beépítésre nem szánt országos vízminőség védelmi területen, vízbázis védelmi területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
   a) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül,
   b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a helyben elérhető szippantóskocsival egy fordulóként elszállítható mennyiséget, valamint 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, akkor a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállítani.
   c) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a helyben elérhető szippantóskocsival egy fordulóként elszállítható mennyiséget, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
      ca) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)
      cb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
      cc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
      cd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,

      ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást az bármekkora távolságra is helyezkedik el.

MUNKAKÖZI

(4) A beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
   d) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a helyben elérhető szippantóskocsival egy fordulóként elszállítható mennyiséget, akkor a szennyvizeket vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállítani.
   e) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a helyben elérhető szippantóskocsival egy fordulóként elszállítható mennyiséget, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
      ea) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)
      eb) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
      ec) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
      ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást.

(5) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat és a szippantás műszaki feltételei a telken belül is biztosított.

(6) A meglévő, valamint a (4) bekezdésben foglaltak szerint elhelyezett egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés a szennyvízcsatorna hálózat kiépítése után megtartható, kivéve, ha az önkormányzat szennyvíz kezelésére vonatkozó helyi rendelete ettől eltérően nem rendelkezik.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

26. §

(1) Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, a településkép védelmi rendeletében előírtak szerint építhető.

(2) Új elektronikus hírközlési hálózatokat, beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.

VII. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

Általános előírások

27. §

(1) A beépítésre szánt területeken az épületek, építmények kialakítása során a vonatkozó építési övezeti előírások mellett a településkép védelméről szóló helyi rendelet előírásait is figyelembe kell venni.

(2) Ahol az övezethatár telken belül húzódik, a beépítési határértékeket és előírásokat az adott övezetben lévő telekrészre kell vonatkoztatni és érvényesíteni.

(3) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak építési helyen belül bővíthető, az egyéb övezeti előírások figyelembevételével.

MUNKAÁRA

(4) Amennyiben az építési övezet elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásokat az övezeti előírások nem határozzák meg, az alábbi értékeket kell figyelembe venni:
   a) A túlnyomórészt már beépített területen az előkert méretét az övezetben meglévő előkertek vonalához kell igazítani.
   b) A hátsókert mérete legalább 6 m, kivéve azon telkeket, ahol a telekmélység nem éri el a 18 m-t, ebben az esetben a hátsókert mérete amennyiben ez nem korlátozza a szomszédos ingatlan beépítését, az építési övezet által megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele.
   c) Beépített telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár.
   d) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében a falusias és kertvárosi lakóövezetekben az építési telek oldalkertje 5,0 méter. Meglévő, 14 m szélességet el nem érő építési telek esetében 4,0 m.
   e) Túlnyomóan beépített telektömb területén, oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet az irányadó oldal jogi határától számított max. 2 méterre lehet helyezni.
   f) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje az övezeti előírás szerinti épületmagasság fele, de legalább 3,0 m.

(5) Terepszint alatti beépítés az övezet által előírt terepszint feletti beépítés mértékét (kivéve, ha az övezet ettől eltérően határozza meg) legfeljebb 5%-kal haladhatja meg úgy, hogy a beépítés az építési helytől az előkert és a hátsó kert felé, az előkerti telekhatárt legfeljebb 2 m-re közelítheti meg, kivéve táfalgarázs építése esetén.

(6) Beépítésre szánt területen nem építhető be az olyan apró telek, melyen az övezeti paraméterek betartásával 50 m^2- nél kisebb bruttó alapterületű építmény létesíthető.

(7) Lakókocsi, üdülősátor, mobilház, konténer (kivétel konténerház), vagy vontatmány belterületen állandó jelleggel nem helyezhető el, valamint gazdasági, mezőgazdasági területen is csak ott alkalmazható, ahol a HÉSZ azt kifejezetten lehetővé teszi. Nem vonatkozik ez a rendelkezés az önkormányzati engedéllyel szervezett piaci, valamint az alkalmi rendezvények esetére, valamint a lakókocsik saját ingatlanon történő parkolására.

(8) Felvonulási épület egyszerű bejelentési eljárásban kiadott tudomásulvétel, illetve építési engedélyhez kötött eljárásokban jogerős építési engedély kiadását követően létesíthető. A felvonulási épület építési helyen kívül – az elő és hátsókertben – is elhelyezhető, a jogi határtól számított 1,0 m elhagyásával, a jogszabályi előírásoknak megfelelően. Ezen épületet a főépület használatbavételi engedély megkéréséig le kell bontani.

(9) A vízfolyások menti zöldfolyosó folytonosságának biztosítása érdekében a Szabályozási terven „zöldfelületként megtartandó terület”-ként jelölt területeken a Szabályozási terven jelölt szélességű területsáv, továbbá a vízfolyásokkal, patakokkal közvetlenül határos lakótelkeken a vízfolyások mederélétől számított 10 m-en belüli területsáv kötelezően zöldfelületként tartandó meg, ahol építményt, szilárd burkolattal ellátott felületet (pl. parkoló, terasz) kialakítani nem lehet. A vízfolyásokat kísérő természetközeli növényzet megtartandó, újonnan kialakításra kerülő zöldfelületek esetén a termőhelyi adottságoknak megfelelő, honos növényfajok alkalmazandók.

(10) Geotechnikai jelentés készítése a szabályozási terven jelölt területeken kötelező, a mélyfekvésű terület telkein ajánlott.

Melléképületek, melléképítmények

28. §

(1) Melléképület elhelyezésére az alábbi előírások vonatkoznak:
   a) Melléképület az építési helyen belül az alábbiak szerint helyezhető el:
      aa) minden lehetséges esetben az építési hely főépület mögötti részén, kivéve, ha a telek alakja, mérete vagy az építési övezet előírása csak eltérő elhelyezést tesz lehetővé.

MUNKAÖZI

ab) Az aa) pont szerinti kivételes esetben a főépület mellett is elhelyezhető, de a főépület utcai homlokzati síkjától hátrébb.
ac) Melléképület max. 60 m^2 alapterületű lehet.

b) Melléképület építési helyen kívül abban az esetben helyezhető el:
ba) gépkocsitároló az előkertben – az építési hely és az utcai telekhatár közötti területen, a beépítési mód figyelembevételével – abban az esetben helyezhető el, ha az érintett telek építési helyen belüli lejtése 15% feletti, ,
bb) melléképület hátsókertben – a telek jogi határától számított 1,0 m elhagyásával akkor létesíthető, ha ez a telekhatár nem a szomszédos ingatlan oldalkertje.

c) Melléképületre vonatkozó további előírások:
ca) Magastetős kialakítás esetén 5,5 m gerincmagassággal, lapostetős melléképület maximum 3,5 m magassággal létesíthető.
cb) Melléképület a főépülettel egyidőben vagy a főépület megléte esetén helyezhető el.
cc) Melléképület csak szilárd alapozással alakítható ki.
cd) Lakóterületen konténer melléképületként nem létesíthető, telepíthető.

d) Állattartás célját szolgáló melléképület, melléképítmény az alábbiak együttes figyelembevételével létesíthető:
da) szomszédos ingatlan építési helyétől számított legalább 8 m távolságra,
db) szomszédos ingatlan jogi határától min. 3 m távolságra,
dc) a főépület részleges takarásában,
dd) ásott kúttól 15 m, fúrt kúttól min. 10 m távolságra, valamint
de) oktatási, nevelési, egészségügyi, vendéglátó intézmény és élelmiszerfeldolgozó ill. élelmiszert forgalmazó, raktározó kereskedelmi épülettől és természetes vízfelület (pl. patak) mederélétől min. 15 m távolságra helyezhető el.

e) Haszonállattartó épület és trágyatároló az alábbiak együttes figyelembevételével létesíthető:
ea) lakó és üdülő funkciójú épület építési telkén a szomszédos építési telek építési helyétől számított 10 m-nél távolabb kell elhelyezni
eb) az élelmiszer feldolgozó, tároló és forgalmazó létesítményektől, továbbá oktatási, egészségügyi intézmények telekhatárától számított 50 méteren belül nem létesíthető

f) növényház (üvegház, fóliasátor): ,
fa) hátsókertben is elhelyezhető,
fb) oldalkertben a telek utcai határvonalától 15,0 m-en belül nem helyezhető el,
fc) az b) pont szerinti elhelyezésnél a telekhatártól legalább 1,5 m-es távolságot kell tartani.

(2) Beépítésre szánt terület építési övezetének telkein az övezeti előírások elsődleges figyelembevételével az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladéktartály-tároló a kerítéssel egybeépítve, kivétel vezetékjoggal érintett terület,
d) épülettől különálló, építménynek minősülő kirakatszekrény,
e) kerti építmény,
f) húsfüstölő, jég és zöldségverem,
g) állatól, trágyatároló és állatkifutó a 27 § (1) bek. e) pontja és a 7. sz. függelék figyelembevételével,
h) komposztáló,
i) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop (külön állóan, legfeljebb 6,0m magas, építményen elhelyezve legfeljebb 3,0m magas),
j) az a)-h) pontok szerinti melléképítmények telkenkénti összalapterülete a 60 m2-t nem haladhatja meg.

MUNKAÁLLOMÁS

k) A (2) bekezdésben felsorolt melléképítmények közül e), f), g), h), i), j), k) pont szerinti melléképítmények előkertben nem helyezhetők el.
l) Oldalhatáros beépítési mód esetén a melléképítményeket az építési helyen belül, az irányadó oldal jogi határától számított 1 méterre kell elhelyezni.

(3) A település területén sátor, jurta, konténer és lakókocsi nem helyezhető el –kivéve:
a) rekreációs területfelhasználás övezeteiben,
b) önkormányzati rendezvényen (választási rendezvény, ünnepi vásár stb),
c) 180 napnál nem hosszabb ideig fennállóan a település egész közigazgatási területén.

Kerítés, behajtó
29. §

(1) Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 2,0 m lehet, legfeljebb 0,8 m tömör lábazattal.
(2) Az oldal és hátsó telekhatáron, valamint telken belül – az (1) bekezdésben foglaltak kivételével - legalább 75%-ban áttört kerítés építhető, melynek magassága max. 1,8 m lehet. Olyan telek esetén, melyet szabályozási vonal érint, de a közterület kiszabályozását még nem hajtották végre, a kerítés és kapu csak a szabályozási vonalon építhető.
(3) Kapubejáró, telekbehajtó elhelyezés esetén a közterület és a telek terepszintje közötti magasságkülönbség áthidalását a telken belül kell kialakítani.

Tereprendezés, rézsű, támfal, támfalgarázs, kerítés

30. §

(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 lejtős terepen az ingatlanra történő bejutás biztosítása érdekében történik.
(2) Tereprendezés során az oldal- és hátsókertben a terep eredeti terepszintje a szomszédos telek terepszintjéhez csatlakozóan alakítható ki. Kivételt jelent ez alól:
b) a tereplépcső és a kerti szabadlépcső, mely az oldalkert és hátsókert építési határvonalától mért 1,0 m távolságon belül elhelyezhető,
c) nem tekinthető irányadónak a szomszédos ingatlan terepcsatlakozása, ha azt szabálytalanul alakították ki.
(3) A talajerózió elleni védelem érdekében 25 foknál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki, a kialakult rézsűket továbbá – egyéb megoldás hiányában – megkötésükre alkalmas növényzettel kell betelepíteni az erózió megakadályozása céljából.
(4) Támfal kialakítása során az eredeti terepszint:
a) felfelé és lefelé legfeljebb 1,5 méterrel,
b) de összesen maximum 2,0 méterrel alakítható ki.
(5) Támfal, támfalgarázs tetején létesíthető tömör mellvéd magassága nem lehet nagyobb 1,1 méternél a támfal felső terepcsatlakozásának szintjéhez képest.
(6) Támfalgarázs hegy felőli, gépjárműtároló lejtő felőli oldalon a tereprendezésre vonatkozó előírások betartása mellett az építési telken akkor helyezhető el, ha:
a) az eredeti terepszint lejtése a telek közterületi határa és az építési hely hátsó vonala között a 15%-ot meghaladja és az teljes terjedelmében a meglévő terepszint alatt alakítható ki,
b) közút tengelye és a telek homlokvonala közötti szintkülönbség legalább 1,5 m;
(7) Támfalgarázs az (6)-(7) bek. szerintiek teljesülése esetén építési helyen kívül is elhelyezhető a szomszédos ingatlanok jogi határától számított 1 méter elhagyásával.

MUNKAKÖZI

(8) Támfalgarázs a telekszélesség felének mértékét és a telek belseje felé számított hosszúsági mérete a 8,0 métert nem haladhatja meg.

MÁSODIK RÉSZ
RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

VIII. FEJEZET
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

Kertvárosias lakóterületek

31. §

(2) Kertvárosias lakóterület az Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(3) Az építési övezetek területén telkenként legfeljebb egy főépület helyezhető el, kivétel az övezeti előírásban meghatározott legkisebb telekméret kétszeresét meghaladó telekméret, ahol két főépület is létesíthető, amennyiben az övezetre vonatkozó egyéb előírások teljesülnek.

(4) Kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:
- a) legfeljebb kétlakásos lakóépület,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- c) egyházi, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális épület,
- d) nem zavaró hatású kézműipari épület és
- e) turizmust szolgáló szállásépület,
- f) 1 db melléképület, valamint kivételesen elhelyezhető:
- g) irodaépület,
- h) gazdasági építmény.

(5) Kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el:
- a) a környezetet zavaró ipari, kisipari termelőüzem,
- b) közösségi szórakoztató és kulturális rendeltetésű épület,
- c) tehergépkocsi parkoló és garázs,
- d) egyéb olyan létesítmény, amely az övezet főrendeltetése szerinti használatot zavarja (lakatosműhely, fémmegmunkáló műhely stb.).

(6) Kertvárosias lakóövezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- a) állatól, állatkifutó;
- b) trágyatároló;
- c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
- d) antennatartó szerkezet
- e) terepszinten elhelyezett napelem vagy napkollektor, függetlenül attól, hogy azt tartószerkezeten vagy közvetlenül a terepen helyezik el.

(7) A területet részleges közművesítettséggel kell ellátni. Közműpótló műtárgy – zárt szennyvíztároló – kizárólag a szennyvízcsatorna üzembehelyezéséig használható.

(8) A kertvárosias lakóterület építési övezeteit, valamint a telekalakítási és beépítési előírásait a 2. sz. melléklet tartalmazza.

Falusias lakóterületek

32. §

(1) A falusias lakóterület az Lf jellel jelölt építési övezet, mely a hagyományos falusias környezethez illeszkedő, elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.

MUNKAKÖZI

(2) A területen elhelyezhető:
a) lakóépület,
b) mező és erdőgazdasági építmény (kivétel nagyüzemi),
c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
d) egyházi, oktatási, nevelési,
e) szociális és egészségügyi,
f) helyi igazgatási,
g) turizmust szolgáló szállás,
h) kézműipari és
i) sport rendeltetésű épület.
j) a TKR 2. melléklet szerinti településképi szempontból meghatározó területek szerinti ősi falumagban legfeljebb 2 db,
k) a TKR 2. melléklet szerinti településképi szempontból meghatározó területek átalakuló és beépülő lakóterületeken 1 db

(3) Falusias lakóövezetben konténerház nem helyezhető el.
(4) Két melléképület esetén, az egyiket a főépület takarásában kell elhelyezni,
(5) Falusias lakóövezeteiben az alábbi melléképületek helyezhetők el:
a) gépkocsitároló
b) műhely
c) állattartó épület a ….sz. függelék szerinti területen.
(6) Falusias lakóövezetben az alábbi melléképítmények nem helyezhetők el:
a) antennatartó szerkezet,
b) terepszinten elhelyezett napelem vagy napkollektor, függetlenül attól, hogy azt tartószerkezeten vagy közvetlenül a terepen helyezik el,
c) az állattartás melléképítményei a ….sz. függelék szerinti területeken.

(7) A területen részleges közművesítettséget kell biztosítani. Szennyvíz kezelésének közműpótló műtárgya kizárólag a szennyvízcsatorna megépítéséig, üzembehelyezéséig használható.
(8) A falusias lakóterületek építési övezeteit, valamint a telekalakítási és beépítési előírásait a 2. sz. melléklet tartalmazza.

Vegyes terület

33. §

(1) A Vt jelű építési övezet, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakórendeltetésre.
(2) A Vt jelű településközpont vegyes terület építési övezet épületeiben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
a) lakó,
b) igazgatási, iroda,
c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás,
d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
e) kulturális, közösségi, szórakoztató,
f) sport és szabadidő rendeltetés és kivételesen
g) nem zavaró hatású gazdasági, kertészeti rendeltetésű építmény helyezhető el.
(3) Településközpont vegyes terület építési övezeteinek építési telkein több főépület is elhelyezhető, amennyiben az építési övezeti előírások másként nem rendelkeznek.
(4) Vt-Sz/2 jelű övezetben max. 6 lakás helyezhető el.

MUNKAKÖZI

(5) Vt-Sz/2 jelű övezetben az épületek bruttó alapterülete 400 m2 lehet.
(6) A Vi jelű építési övezet az intézményi vegyes terület.
(7) A Vi intézményi vegyes terület építési övezetben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
a) oktatási, szociális
b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
c) kulturális, közösségi, szórakoztató,
d) sport rendeltetés valamint
e) az a)-d) pontok szerinti főrendeltetésű épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.
(8) Településközpont terület építési övezeteiben az alábbi melléképületek helyezhetők el:
a) gépkocsitároló,
b) a rendeltetéshez szükséges tároló.
(9) Településközpont terület építési övezeteiben melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
a) állatól, állatkifutó; trágyatároló;
b) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
c) antannatartó szerkezet.
(10) A Vt és Vi területeket teljes közművel kell ellátni. A közművek csak terepszint alatti vezetékben, vagy kiépített alépítményben helyezhetők el.
(11) A településközpont és intézményi vegyes területek építési övezeteit, valamint a telekalakítási és beépítési előírásait a 2. sz. melléklet tartalmazza.

Gazdasági területek

34. §

(1) A gazdasági terület lehet:
a) kereskedelmi, szolgáltató,
b) ipari és
c) általános gazdasági terület.
(2) A gazdasági területeket teljes közművesítéssel kell ellátni.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

35. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.
(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:
a) gazdasági, kereskedelmi, vendéglátó és szállás építmény,
b) az a) pont szerinti rendeltetésű épületben legfeljebb egy a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
c) igazgatási és egyéb irodaépület,
d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
e) rendezvény és sportépítmény.
(3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben meglévő lakóépület kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de nem bővíthető.
(4) Konténerből kialakított épület állandó jelleggel csak olyan gazdasági övezetben lévő telken helyezhető el, ami külterületen helyezkedik el és az épület közterület felől nem látható. Természeti területtel határos területen állandó jelleggel telepített konténer csak takartan helyezhető el.
(5) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.

MUNKAKÖZI

(6) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több építmény is elhelyezhető.
(7) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein az (2) bekezdés szerinti főrendeltetésű épületen belül, telkenként legfeljebb 1 lakó rendeltetési egység helyezhető el.
(8) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein építési helyen kívül az előkertben legfeljebb 20 m2 alapterületű egyszintes portaépület helyezhető el.
(9) Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területet kiszolgáló új magánút telekszélessége:
a) ha legfeljebb 2 telket szolgál ki, legalább 10,0 m,
b) ha legfeljebb 6 telket szolgál ki, legalább 12,0 m,
c) ha 6 teleknél többet szolgál ki, legalább 14,0 m kell, hogy legyen.
(9) Gazdasági telkeket megközelítő magánutat úgy kell kialakítani, hogy a telkek megközelítése tehergépjárművel mindenkor biztosított legyen.
(10) A 10,0 m telekszélességet meghaladó utakon, útszakaszokon fasor, vagy zöldsáv telepítendő.
(11) A kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területek építési övezeteit, valamint a telekalakítási és beépítési előírásait a 2. sz. melléklet tartalmazza.

Különleges beépítésre szánt területek

36. §

(1) A különleges beépítésre szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.
(2) A különleges (beépítésre szánt) területek:

a) K-En (naperőmű park területe)
b) K-Sp (nagykiterjedésű sportolási célú terület)
c) K-Rek (rekreációs területek)

Naperőmű park

37. §

(1) A **K-En** jelű építési övezet elsősorban a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló tevékenységhez szükséges építmények, épületek elhelyezésére szolgál.
(2) A K-En jelű építési övezet az 0,5 MW névleges teljesítményt el nem érő naperőmű műszaki technológiai berendezései, elemei, valamint ezek rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.
(3) Az élővilág és a tájkép védelme miatt a K-En övezetben kizárólag matt, tükröződés mentes felületű napelemek helyezhetők el, és csak olyan technológia alkalmazható, melyek üzemelése során a poláros fényszennyezés a minimálisra csökkenthető, illetve a lakóövezetek felé a tükröződés kizárható.
(4) A naperőmű napelemei oly módon helyezhetők el, hogy a napelemek tartóoszlopai által elfoglalt területet kivéve a napelemek alatti és közötti területeken a gyepterület karbantartása biztosítható legyen.
(5) A K-En terület építési övezeteit, valamint a telekalakítási és beépítési előírásait a 2. sz. melléklet tartalmazza.

Nagykiterjedésű sportolási célú terület

38. §

(1) A K-Sp övezet sportolási rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

MUNKAKÖZI

(2) Az (1) bek. szerinti rendeltetésű épületekben:
   a) vendéglátó,
   b) szociális,
   b) szállás,
   c) közösségi szórakoztató rendeltetés és az üzemeltetés céljára kialakított szolgálati lakás,
   valamint a fenti rendeltetések kiszolgálását biztosító melléképületek helyezhetők el.

(3) A melléképítmények közül:
   a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
   b) hulladéktartály tároló,
   c) legfeljebb 2,0 m-es építménymagassággal kerti építmény,
   d) víz- és fürdőmedence,
   e) napkollektor,
   f) kerti lugas,
   g) támfal,
   h) 6 m-nél nem magasabb zászlótartó oszlop helyezhető el.

(4) Szolgálati lakás csak a főrendeltetésű épület megépítésekor vagy annak megléte esetén alakítható ki.

(1) A K-Sp terület építési övezeteit, valamint a telekalakítási és beépítési előírásait a 2. sz. melléklet tartalmazza.

Rekreációs területek

39. §

(1) A rekreációs terület elsősorban a szabadidő eltöltés, a szellemi és testi felüdülés céljára szolgáló terület.

(2) A K-Rek/1 jelű építési övezetben a turista- és idegenforgalom, szálláshely szolgáltatás és kapcsolódó létesítményei, a pihenést és sportolást, testedzést, szabadidős tevékenységet szolgáló épületek, építmények helyezhetők el.

(3) A K-Rek/2 jelű építési övezetben a szolgáltatás és kapcsolódó létesítményei, a pihenést és szabadidős tevékenységet szolgáló épületek, építmények helyezhetők el.

(4) A K-Rek jelű építési övezetekben a (2) és (3) bek. szerinti rendeltetésű épületekben szolgálati lakás is kialakítható.

(5) A K-Rek területek övezeteit, valamint a telekalakítási és beépítési előírásait a 2. sz. melléklet tartalmazza.

IX. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

Általános előírások

40. §

(1) Beépítésre nem szánt területen építési helyen kívül eső **meglévő épület**, épületrész kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak építési helyen belül bővíthető, az egyéb övezeti előírások figyelembevételével. Átalakítása, bővítése vagy használati módjának rendeltetésének megváltoztatása, kiegészítése esetén e rendelet előírásait alkalmazni kell.

(2) Beépítésre nem szánt területen új üzemanyagtöltő nem helyezhető el.

(3) Beépítésre nem szánt területen szélerőmű csak az általános mezőgazdasági terület birtokközponti területén és a különleges beépítésre nem szánt területen helyezhető el.

MUNKAKÖZI

(4) Beépítésre nem szánt területen tereprendezés, támfal és támfalgarázs építése a 19. § szerinti előírások szerint végezhetők.

Közlekedési terület

41. §

(1) A közlekedési terület lehet:
a) közúti közlekedési terület,
b) egyéb közlekedési terület.

(2) A **közúti közlekedési terület** a közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósulók kivételével – a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és az elektronikus hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(3) A közutak, és az egyéb közlekedési területek számára a szabályozási tervben jelölt területet kell biztosítani.

(4) A közúti közlekedési területen – a védőtávolságokra is figyelemmel – a közmű és elektronikus hírközlési vezetékeket úgy kell kiépíteni, hogy hosszú távon valamennyi közmű- és elektronikus hírközlési hálózat – a belterületen felszín alatt – elhelyezhető legyen.

(5) A legalább 12 m telekszélességű utcákban egyoldali, a legalább 14m telekszélességű utcákban kétoldali fasort kell telepíteni.

(6) A 10 méternél kisebb telekszélességű helyi külterületi utak mentén – a kertes mezőgazdasági területek kivételével:
a)kerítés az úttengelytől mért legkevesebb 5-5 m távolságra
b)épület az úttengelytől mért legkevesebb 10-10 m távolságra helyezhető el.

(3) A KÖk, KÖu jelű övezetekben az alábbi építmények helyezhetőek el:
a) közlekedést kiszolgáló,
b) a területet igénybe vevők ellátását szolgáló, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, raktár és a tulajdonos, kezelő számára szolgálati lakás.

(4) A közlekedési terület övezeteit, valamint a telekalakítási és beépítési előírásait a 2. sz. melléklet tartalmazza.

Zkk jelű övezetek
Zöldterületek

42. §

(1) A közigazgatási területen található zöldterületek kiterjedésük és az építési használat szerint közkert övezetbe sorolódnak.

(2) **A Zkk** jelű közkert övezetekben:
a) kizárólag a játszó, pihenés, testedzés és ismeretterjesztés építményei és a fenntartáshoz szükséges építmények helyezhetők el;
b) telket megosztani nem lehet;
c) terepszint alatti építmény nem helyezhető el.

(3) A zöldterület övezetben a területek rendeltetésszerű közhasználatát megakadályozni nem lehet.

(4) A zöldterület övezet telekalakítási és beépítési előírásait a 2. sz. melléklet tartalmazza.

MUNKAÖZI

Ev és Ee jelű övezetek
Erdőterületek

43. §

(1) Az erdőterületek a területfelhasználási cél és az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:
   a) védelmi célú erdőterület övezete Ev
   b) egyéb erdőterület övezete Ee

(2) Általános előírások az **Ev és Ee** jelű erdőterületek övezeteire:
   a) Az erdőterületek azon övezeteiben, ahol épület elhelyezését az előírások lehetővé teszik, a telekhatártól számított 10,0 m-es sávban épületet elhelyezni nem lehet.
   b) Vadászati tevékenységhez, valamint vadetetéshez tartozó építmények (pl. magasles, lőállás, lősánc, vadetető stb.) a belterület határától számított 300 m-en belül nem helyezhetők el.
   c) Kilátóépítményre antennát, átjátszóállomást semmilyen formában és szerkezettel nem szabad telepíteni.

(3) **Ev** jelű védelmi erdőterület övezete:
   a) a természetvédelmi szempontból érzékeny, elsősorban természetvédelmi célokat szolgáló – védett természeti területen lévő, Natura 2000 területként nyilvántartott erdők, továbbá az ökológiai hálózat magterületeként vagy ökológiai folyosóként nyilvántartott védelmi elsődleges rendeltetésű erdők területe, valamint
   b) a környezetvédelmi célokat szolgáló erdők – talajvédelmi, vízvédelmi, településvédelmi, mezővédő erdők – területe.

(4) **Ev** jelű védelmi erdőterület övezetében kizárólag épületnek nem minősülő építmények, erdei kilátó, magasles, nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, köztárgyak, kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak helyezhetőek el, amennyiben az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák, a táji, természeti értékek fennmaradását nem veszélyeztetik.

(5) **Ee** jelű egyéb erdőterület övezetében az erdő rendeltetésének megfelelő építmények, erdőgazdálkodás, vadgazdálkodás építményei - erdészház, közösségi vadászház, a terület fenntartásához szükséges további építmények - helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az erdészeti hatóság hozzájárul.

(6) Az **Ee** övezet természetvédelmi szempontból érzékeny területrészein, azaz Natura 2000 természetmegőrzési területen, ökológiai hálózat magterületén és ökológiai folyósó területén kizárólag épületnek nem minősülő építmények, erdei kilátó, magasles, nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, köztárgyak, kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak helyezhetőek el, amennyiben a táji, természeti értékek fennmaradását nem veszélyeztetik.

(7) Az erdőterületek építési övezeteit, valamint a telekalakítási és beépítési előírásait a 2. sz. melléklet tartalmazza.

Mezőgazdasági terület

44. §

(1) A mezőgazdasági területek a területfelhasználási cél és az elhelyezhető építmények szerint tagolódnak.

(2) Azokban a mezőgazdasági övezetekben, ahol az előírások lehetőséget adnak lakóépület, lakás létesítésére, új lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvizet, villamos energiaellátást, a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését, továbbá a gépjárművel történő állandó

MUNKAÖZI

megközelítést a tulajdonos vagy használó biztosítani tudja. Ez megújuló energiával is biztosítható.

(3) Mezőgazdasági területek övezeteiben:

a) épületet a közút tengelyétől számított 15 m-es sávban elhelyezni nem lehet,

a) az út tengelyétől számított 8 m-es sávban nem helyezhető el kerítés,

b) lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el.

Má jelű általános mezőgazdasági övezetek

45. §

(1) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben, függetlenül annak ingatlannyilvántartás szerinti művelési ág besorolásától, a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás építményei helyezhetők el. Amennyiben az övezeti előírások megengedik és a gazdálkodás az állandó helyben lakást szükségessé teszi, lakás, lakóépület kialakítható. Lakóépület kialakítása kizárólag a gazdasági épület(ek) kialakításával egy időben, vagy azt követően történhet.

(2) Azokban az általános mezőgazdasági övezetekben, ahol lakóépület kialakítására lehetőség nyílik, lakóépület 60000 m^2 telekterület felett helyezhető el úgy, hogy a lakóépület alapterülete az övezetben megengedett beépítési % felét, nem haladhatja meg és a lakás (lakóépület) bruttó – a beépítettségi számítás szerinti – alapterülete nem haladhatja meg a 200 m^2-t.

(3) Ahol az övezeti előírások lehetővé teszik, birtokközpont létesíthető, ha a mezőgazdasági birtoktest legalább 10 ha összterületű. Birtoktest esetén az övezetben meghatározott legnagyobb beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken (birtokközpont) is kihasználható, ha a beépítés a szomszéd telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.

(4) Birtokközpontra vonatkozó előírások:

a) a birtokközpont telkének legalább 10.000 m^2 (1 ha) nagyságot el kell érnie.

b) birtokközpont olyan telek lehet, amelynek a kiszolgálását biztosító út telkének szélessége legalább 8 m.

c) a birtokközpont beépítettsége a birtokközpont telkének legfeljebb 25 %-a lehet, de a birtoktest, vagyis a beszámítható telkek összterületére vetítetten nem lehet nagyobb 3 %-nál.

d) a birtokközpont területén az összbeépítés nem lehet nagyobb 5000 m^2 bruttó alapterületnél, akkor sem, ha a birtoktest nagyságából számított beépíthetőség ezt lehetővé tenné.

e) a birtokközpont telkének legalább 25 %-át zöldfelületként kell kialakítani.

(5) Má-jelű területek övezeteit, valamint a telekalakítási és beépítési előírásait a 2. sz. melléklet tartalmazza.

Mt jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezet

46. §

(1) A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetébe a Natura 2000 területbe vagy az ökológiai hálózat övezeteibe tartozó szántóterületek, valamint az egyéb természetközeli használatot folytató jellemzően gyep (rét, legelő) művelési ágban nyilvántartott ingatlanok tartoznak.

(2) Az Mt jelű övezetben

a) épületek, építmények kizárólag a művelési ág fenttartása érdekében helyezhetők el, érintettség esetén a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával,

b) lakórendeltetés nem helyezhető el.

(3) A Garancsi-tó természetvédelmi területen nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a védett állapotot rontja, a tájkép jellegét megváltoztatja, továbbá a tó vízminőségét hátrányosan befolyásolja.

Vízgazdálkodási területek

47. §

(1) **V-1** jelű övezetbe a közigazgatási területen lévő folyók, patakok, erek és azok parti sávjai, valamint az árkok és vízmosások területei tartoznak. Az övezetben:
   a) épületet elhelyezni nem lehet, építményt a külön jogszabályban meghatározottak szerint lehet elhelyezni.
   b) a vízmedrek területeit elzárni, lekeríteni, feltölteni, keresztmetszetét vagy vízhozamát csökkentő beavatkozással élni nem lehet. A vízfolyások mentén a fenntartás számára a külön jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.

(2) **V-2** jelű övezetbe az állóvizek medre és parti sávja, földművük és műtárgyaik területe tartoznak. Az övezetben:
   a) épületet elhelyezni nem lehet, építményt a külön jogszabályban meghatározottak szerint lehet elhelyezni.

(3) a vízmedrek területeit elzárni, lekeríteni, feltölteni nem lehet. Az állóvizek mentén a fenntartás számára a külön jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.

(4) A V területek övezeteit, valamint a telekalakítási és beépítési előírásait a 2. sz. melléklet tartalmazza.

Különleges beépítésre nem szánt területek

48. §

(1) A különleges beépítésre nem szánt területek a célzott felhasználás, valamint az elhelyezhető épületek, építmények szempontjából az alábbi területekre tagolódnak:
   a) Kb-Te temetők és kegyeleti parkok,
   b) Kb-En: megújuló energiaforrás hasznosításának területe,

Temetők és kegyeleti parkok

49. §

(1) A **Kb-Te/1** jelű övezetbe a temetők és bővítési területeik tartoznak.

(2) A **Kb-Te/2 és Kb-Te/3** jelű övezetek a használaton kívüli temetők, kegyeleti parkok tartoznak.

(3) A Kb-Te/1 jelű övezetben a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azokat kiegészítő, a terület fenntartásához szükséges épületek, építmények helyezhetők el.

(4) A Kb-Te/1 jelű övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
   a) A temető telkén belül a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén legalább 10 m szélességben, védő zöld sávként kell kialakítani.
   b) Az épületek és építmények által nem borított területeket többszintes növényzettel rendelkező, sétautakkal feltárt parkosított zöldfelületként kell kialakítani.

(5) A temetők és kegyeleti parkok lakótelekkel határos kerítése legfeljebb 2 m magasságban tömör rakott kő, vagy falazott kerítésként alakítható ki. Egyéb helyeken élősövény létesíthető a kerítés temető felőli oldalán.

(6) A **Kb-Te/2** jelű övezet az izraelita temető, ahol az eredeti állapot fenntartandó.

(7) A **Kb-Te/3** jelű övezet a kolera temető.

MUNKAKÖZI

(8) A Kb-Te terület építési övezeteit, valamint a telekalakítási és beépítési előírásait a 2. sz. melléklet tartalmazza.

A megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület

50. §

(1) A **Kb-En** jelű építési övezet elsősorban a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló tevékenységhez szükséges építmények, épületek elhelyezésére szolgál.
(2) A Kb-En jelű építési övezet az 5 MW névleges teljesítményt el nem érő naperőmű műszaki technológiai berendezései, elemei, valamint ezek rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.
(3) Épület a telekhatártól legalább 5,0 m távolságra helyezhető el.
(4) Az élővilág és a tájkép védelme miatt a Kb-En övezetben kizárólag matt felületű napelemek helyezhetők el, és csak olyan technológia alkalmazható, melyek üzemelése során a poláros fényszennyezés a minimálisra csökkenthető.
(5) A naperőmű napelemei oly módon helyezhetők el, hogy a napelemek tartóoszlopai által elfoglalt területet kivéve a napelemek alatti és közötti területeken a gyepterület használata biztosítható legyen.
(6) A Kb-En terület építési övezeteit, valamint a telekalakítási és beépítési előírásait a 2. sz. melléklet tartalmazza.

HARMADIK RÉSZ

Záró rendelkezések

51. §

(1) E rendelet 2024. ……-én lép hatályba.
(2) Jelen rendelet hatályba léptetésével egyidejűleg a következő önkormányzati rendeletek hatályukat vesztik:
(3) E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Tinnye, …….

…… ……
polgármester jegyző

MUNKAKÖZI

1.melléklet a ……/2024.(……) számú önk. rendelethez

1.	SZT- belterületi és külterületi tervlapok	
2.		

MUNKAKÖZI

2. melléklet a … sz. önkormányzati rendelethez

Építési övezetek és övezetek beépítési paramétereit meghatározó táblázatok

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET - ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

Kertvárosias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G	H
	Építési övezet		**A beépítési intenzitást meghatározó mutatók**		**Az építési telekre vonatkozó mutatók**		**Az épületre vonatkozó mutatók**	**Egyéb előírás**
	Építési övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (%)	A kialakítható legkisebb telekterület (m^2)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	Legnagyobb épületmagassága (m)	
1.	**Lke-Sz/1**	**Sz**	**20**	**50**	**1200**	**25**	**6,0**	Királyvölgy
2.	**Lke-Sz/2**	**Sz**	**15**	**60**	**1500**	**30**	**6,0**	Királyvölgy
3.	**Lke-Sz/3**	**Sz**	**15**	**60**	**2000**	**30**	**6,0**	Mediterrán völgy
4.	**Lke-Sz/4**	**Sz**	**15**	**60**	**20000**	**-**	**7,5**	Királyvölgy nagytelkes

MUNKAANYAG

Falusias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G	I
	Építési övezet		**A beépítési intenzitást meghatározó mutatók**		**Az építési telekre vonatkozó mutatók**		**Az épületre vonatkozó**	**Egyéb előírás**
	Építési övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (%)	A kialakítható legkisebb telekterület (m^2)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	Legnagyobb épületmagassága (m)	
1.	**Lf-O/1**	**O**	**30**	**30**	**720**	**14 20***	**5,5**	Ófalu, Makkfaliget
2.	**Lf-O/2**	**O**	**30**	**40**	**720**	**18**	**5,5**	Újonnan beépülő utcák (Honfoglalás, Ady, Damjanich)
3.	**Lf-O/3**	**O**	**30**	**40**	**600**	**14**	**4,5**	volt hétvégi házas
4.	**Lf-O/4**	**O**	**30**	**60**	**2000**	**16**	**5,5**	Rákóczi utca nagy telkei
5.	**Lf-SZ/1**	**SZ**	**30**	**40**	**720**	**18**	**5,5**	Zsidó temető alatt és Ady utcai temető mellett

***Makkfaliget**

Településközpont vegyes terület

	A	B	C	D	E	F	G	I
	Építési övezet		**A beépítési intenzitást meghatározó mutatók**		**Az építési telekre vonatkozó mutatók**		**Az épületre vonatkozó mutatók**	**Egyéb előírás**
	Építési övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (%)	A kialakítható legkisebb telekterület (m^2)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	Legnagyobb épületmagassága (m)	
1.	**Vt-SZ/1**	**SZ**	**20**	**60**	**1500**	**25**	**6,0**	Királyvölgy

MUNKAKÖZI

2.	**Vt-SZ/2**	**SZ**	**25**	**60**	**1500**	**25**	**7,5**	Királyvölgy
2.	**Vt-SZ/3**	**SZ**	**40**	**35**	**1500**	**18**	**6,0**	teniszpálya és kocsma
3.	**Vt-SZ/4**	**SZ**	**40**	**30**	**2000**	**18**	**7,5**	Hivatallal szembeni terület
5.	**Vt-O/1**	**O**	**40**	**30**	**720**	**14?**	**5,5**	Élelmiszerbolt Bajcsy 13-23. és művelődési ház mögötti tömb

Intézményi vegyes terület

	A	B	C	D	E	F	G	I
	Építési övezet		**A beépítési intenzitást meghatározó mutatók**		**Az építési telekre vonatkozó mutatók**		**Az épületre vonatkozó mutatók**	**Egyéb előírás**
	Építési övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (%)	A kialakítható legkisebb telekterület (m^2)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	Legnagyobb épületmagassága (m)	
1.	**Vi-SZ/1**	**SZ**	**25**	**K**	**K**	**-**	**K**	templomok
2.	**Vi-SZ/2**	**SZ**	**40**	**20**	**720**	**20**	**6,0**	Bajcsy utca óvoda, iskola
3.	**Vi-O/1**	**O**	**40**	**30**	**1200**	**K**	**6,0**	Hivatal környezete
5.	**Vi-O/2**	**O**	**40**	**40**	**1200**	**16**	**6,0**	orvosi rendelő, szolgálati lakások, parókia és a mellette lévő közösségi épület
9.	**Vi-O/3**	**O**	**40**	**30**	**K**	**K**	**6,0**	művelődési ház

MUNKAKÖZI

***** A telekhatárrendezés kivételével.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

	A	B	C	D	E	F	G	I
	Építési övezet		**A beépítési intenzitást meghatározó mutatók**		**Az építési telekre vonatkozó mutatók**		**Az épületre vonatkozó mutatók**	**Egyéb előírás**
	Építési övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (%)	A kialakítható legkisebb telekterület (m^2)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	Legnagyobb épületmagassága (m)	
1.	**Gksz-SZ/1**	**SZ**	**25**	**50**	**3000**	**30**	**7,5**	Makkfaligettel szemben – volt Ig/Mü
2.	**Gksz-SZ/2**	**SZ**	**40**	**30**	**3000**	**35**	**7,5**	Holofon
3.	**Gksz-SZ/3**	**SZ**	**40**	**35**	**3000**	**K**	**6,0**	Pilisjászfalusi út mellett

Különleges beépítésre szánt terület

	A	B	C	D	E	F	G	I
	Építési övezet		**A beépítési intenzitást meghatározó mutatók**		**Az építési telekre vonatkozó mutatók**		**Az épületre vonatkozó mutatók**	**Egyéb előírás**
	Építési övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (%)	A kialakítható legkisebb telekterület (m^2)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	Legnagyobb épületmagassága (m)	
1.	**K-Rek/1**	**SZ**	**20**	**50**	**K**	**K**	**6,0**	Garancsi tó – étterem telke (036/2)
2.	**K-Rek/2**	**SZ**	**10**	**40**	**30000**	**25**	**6,0**	
3.	**K-Sp**	**O**	**20**	**50**	**5000**	**50**	**6,0**	Sportpálya

MUNKAÖZI

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

	A	B	C	D	E	F	G	I
	Építési övezet		**A beépítési intenzitást meghatározó mutatók**		**Az építési telekre vonatkozó mutatók**		**Az épületre vonatkozó mutatók**	**Egyéb előírás**
	Építési övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (%)	A kialakítható legkisebb telekterület (m^2)	Kialakítható legkisebb telekszélesség	Legnagyobb épületmagasság a (m)	
1.	**KÖu**							

Zöldterületek

	A	B	C	D	E	F	G
	Övezet		**A beépítési intenzitást meghatározó mutatók**	**A telekre vonatkozó mutatók**		**Az épületre vonatkozó mutatók**	**Egyéb előírás, megjegyzés**
	Övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A beépíthető legkisebb telekterület (%)	Beépíthető legkisebb telekszélesség (m)	Legnagyobb épületmagassága (m)	
1.	**Zkk**	**SZ**	**2**	**2500**	**-**	**4,5**	

MUNKAKÖZI

Erdőterületek

	A	B	C	D	E	F	G
	Övezet		**A beépítési intenzitást meghatározó mutatók**	**A telekre vonatkozó mutatók**		**Az épületre vonatkozó mutatók**	**Egyéb előírás, megjegyzés**
	Övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A beépíthető legkisebb telekterület (m^2)	Beépíthető legkisebb telekszélesség (m)	Legnagyobb épületmagassága (m)	
1.	**Ev**	**-**	**0**	**--**	**-**	**-**	
2.							
3.	**Ee**	**Sz**	**0,5**	**100.000**	**-**	**4,5**	

Mezőgazdasági területek

	A	B	C	D	E	F	G
	Övezet		**A beépítési intenzitást meghatározó mutatók**	**A telekre vonatkozó mutatók**		**Az épületre vonatkozó mutatók**	**Egyéb előírás, megjegyzés**
	Övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A beépíthető legkisebb telekterület (m^2)	Beépíthető legkisebb telekszélesség (m)	Legnagyobb épületmagassága (m)	
1.	**Má-1**	**SZ**	**1**	**20.000**	**50**	**6,0***	
2.	**Má-2**	**SZ**	**3**	**1500**	**14**	**4,5**	Az övezetben egy telken egy gazdasági épület helyezhető el, legfeljebb 50 m2 alapterülettel.
3.	**Mt**	**SZ**	**1**	**60.000**	**50**	**5,5**	

MUNKAKÖZI

*: Amennyiben a technológia megkívánja, a megadott építménymagasság a gazdasági építményekben elhelyezett technológia ill. az önálló technológiai építmények - silótorony, víztorony - által igényelt mértékben túlléphető.

Vízműterületek

	A	B	C	D	E	F	G
	Övezet		**A beépítési intenzitást meghatározó mutatók**	**A telekre vonatkozó mutatók**		**Az épületre vonatkozó mutatók**	**Egyéb előírás, megjegyzés**
	Övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A beépíthető legkisebb telekterület (m^2)	Beépíthető legkisebb telekszélesség (m)	Legnagyobb épületmagassága (m)	
1.	**V-1**	**-**	**0**	**-**	**-**	**-**	
2.	**V-2**	**-**	**0**	**-**	**-**	**-**	

Különleges területek

	A	B	C	D	E	F	G
	Övezet		**A beépítési intenzitást meghatározó mutatók**	**A telekre vonatkozó mutatók**		**Az épületre vonatkozó mutatók**	**Egyéb előírás, megjegyzés**
	Övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A beépíthető legkisebb telekterület (m^2)	Beépíthető legkisebb telekszélesség (m)	Legnagyobb épületmagassága (m)	
1.	**Kb-Te/1**	**SZ**	**2**	**-**	**-**	**7,5**	temetők
2.	**Kb-Te/2**	**-**	**-**	**-**	**K**	**-**	izraelita temető (kegyeleti park)
3.	**Kb-Te/3**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	kolera temető (kegyeleti park)

MUNKAANYAG

4.	**Kb-En/1**	**SZ**	**5**	**10000**	**-**	**5,0**	napelempark 033/10-13 hrsz.

MUNKAKÖZI

1. számú függelék

Országos műemlékjegyzékben nyilvántartott védett ingatlanok:
(Lechner Lajos Tudásközpont adatszolgáltatása alapján)

Cím	Védett érték	HRSZ

MUNKAKÖZI

2. számú függelék

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek Tinnye területén

Azonosító	Település	Név	HRSZ	EOV Y koordináta	EOV X koordináta

MUNKAKÖZI

3. számú függelék

az határozata szerint – települési értékek értéktára:

MUNKAKÖZI

4. számú függelék

Természetvédelmi területek

- „Garancsi-tó és környéke” helyi jelentőségű természetvédelmi terület (12/44/TT/78, 98,98 ha, Tinnye község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2008 (VII. 3.) rendelete helyi jelentőségű védett természeti terület védettségének fenntartásáról)
- „Budai-hegység” Natura 2000 különleges természetmegőrzési terület (HUDI2009, 167,4 ha)

MUNKAKÖZI

5. számú függelék

Tinnye község településrendezési terve helyi építési szabályzata közlekedési fejezetéhez

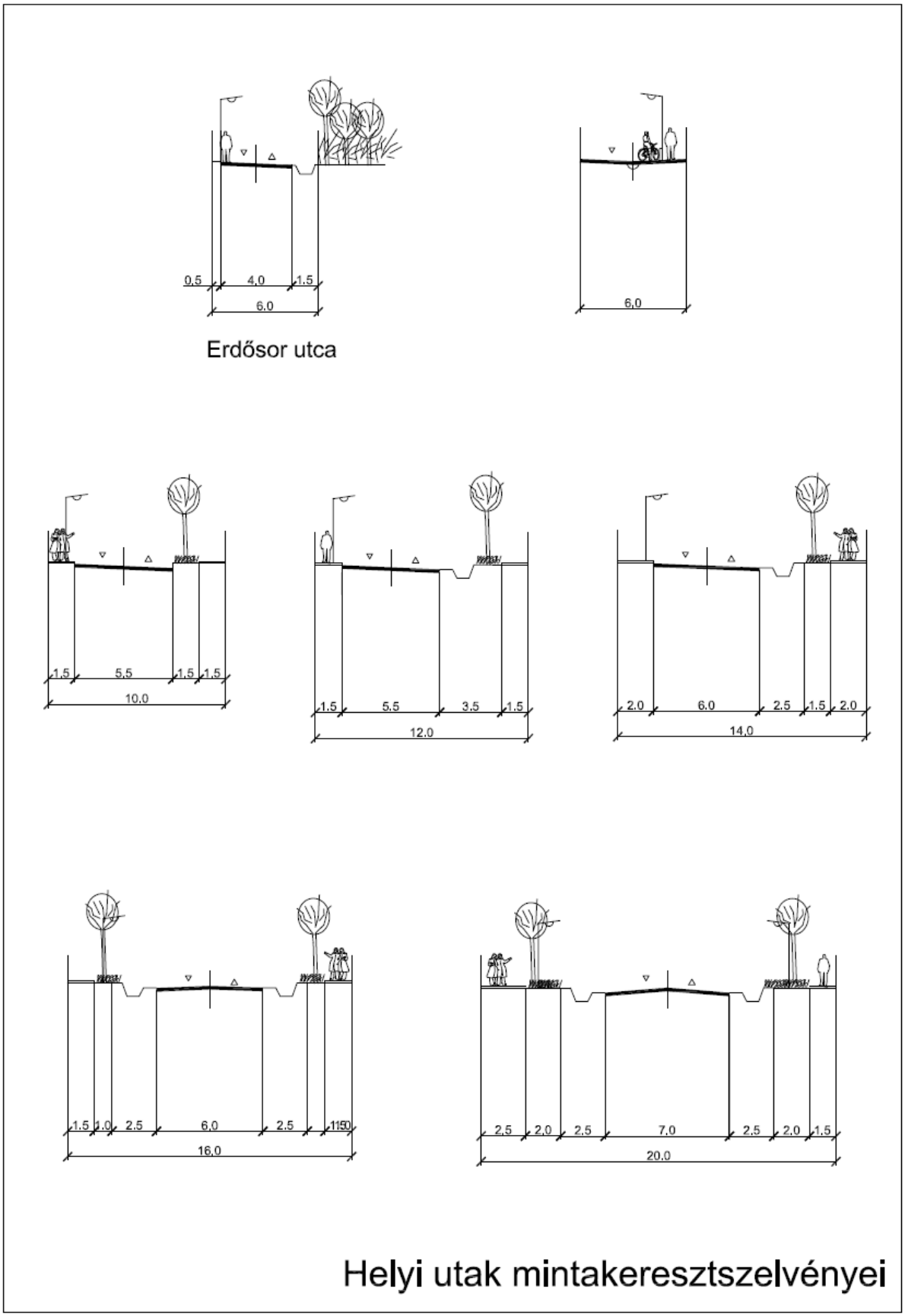
A város területét érintő közutak javasolt tervezési osztályba sorolását az alábbi táblázat mutatja

Az út megnevezése	**Tervezési osztály jele**	
	Külterület	**Belterület**
. rendű főút		
összekötő út		
Helyi gyűjtőút	-	
Helyi külterületi út		-
Önálló gyalogút		

MUNKAKÖZI

6. számú függelék

Helyi utak mintakeresztszelvényei



7. számú függelék

1. § (6) bek. utal itt jogszabályra

MUNKAKÖZI