

MÓDOSÍTOTT HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Ócsa Város¹ Önkormányzatának 16/2004.(XII.2.) ÖK. rendelete² Ócsa város módosított helyi építési szabályzatáról

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV tv. 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján megállapítja Ócsa város módosított helyi építési szabályzatát, és jóváhagyja a település módosított szabályozási tervlapjait, valamint azok kötelező együttes alkalmazását elrendeli.

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya, alkalmazása

1. §

- (1) Jelen rendelet hatálya Ócsa város teljes közigazgatási területére kiterjed. A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az egyéb jogszabályban meghatározott építési munkát végezni, valamint az építési munkákra hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások (pl. OTÉK és szabványok) betartása mellett kizárólag e rendelet (továbbiakban HÉSZ) és függelékei, továbbá a szabályozási tervek (továbbiakban SZT) együttes alkalmazásával szabad.
- (3) A HÉSZ mellékletei és függelékei:³
 - a) A HÉSZ mellékletei:
 - SZT-1/a; SZT-1/b
 - SZT-2/a; SZT-2/b
 - SZT-m1
 - SZT-m2,
 - SZT-m3,
 - SZT-m4
 - SZT-m5
 - SZT-m6
 - SZT-m7
 - SZT-m8,
 - SZT-m9,
 - SZT-m10,
 - SZT-m11 tervlap⁴

¹ Módosítva a 16/2006./XII.01./sz. ÖK. rendelet 1.§-a alapján

² A 14/2005./VI.30./számú ÖK., 16/2006./XII.01./ számú ÖK., 35/2008./XI.28./ számú ÖK. és a 4/2009./III.27./ ÖK. rendelettel egységes szerkezetben

³ Módosítva a 19/2008./X.31./sz. ÖK. rendelet 1.§-a alapján

⁴ Kiegészült a 4/2009./III.27./sz. ÖK. rendelet 1.§-a alapján

b) A HÉSZ függelékei:

- 1. számú függelék: A HÉSZ-hez kapcsolódó egyéb hatályos önkormányzati rendeletek listája.
 - 2. számú függelék: A helyi védelem alatt álló értékek listája.
 - 3. számú függelék: A legfontosabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzéke
 - 4. számú függelék: Növénytelepítési távolságok
- (4) A rendeletben foglalt előírásoktól való eltérésre kizárólag a HÉSZ, valamint az SZT-k jogszabályok keretei között végrehajtott módosításával van lehetőség.
- (5) Ezen építési szabályzattal együtt jóváhagyott SZT tömb mélységű szabályozást tartalmaz, amely a település döntő részére biztosítja az építési jogokat. Ezeken a továbbtervezést nem igénylő területeken az építés az egyéb feltételek megléte esetén lehetséges.

Fogalom-meghatározások

2.§

E rendelet alkalmazásában:

1. Hézagosan zárt sorú beépítési mód: az oldalhatáron álló és a zárt sorú beépítési mód között átmenetet képező sajátos beépítési mód, amely jellemzően az utcavonallal párhuzamos gerincvonallal kialakított tetőidomú épületekből áll.
2. Mély fekvésű területek: azok a lefolyás nélküli területek, amelyekről a felszíni víz természetes módon vagy ember által átalakított terepviszonyok következtében nem juthat el a befogadóba.
3. Több szintű növényállomány: fa, cserje és gyepszint együttes alkalmazásával kialakított olyan zöldfelület, amely területlehatárolási vagy környezetvédelmi céllal kerül létesítésre.
4. Védőzöld: a káros környezeti hatások mérséklését szolgáló, védelmi célú zöldfelület.

Az SZT (szabályozási terv)

3. §

- (1) Kötelező szabályozási elemek: közigazgatási határ; belterületi határ; beépítésre szánt terület határa; tervezett szabályozási vonal; megszüntető jel; övezet azonosítója, jele és határa; útsatlakozás helye; jelentősebb védőterületek; telken belül kötelezően létesítendő védőzöld sáv; rekultiválandó terület; műemlék, műemléki jellegű terület és műemléki környezet; helyi egyedi művi értékvédelmi vizsgálatra kijelölt létesítmény; helyi területi értékvédelmi vizsgálatra kijelölt terület; országos jelentőségű természetvédelmi terület; helyi jelentőségű természetvédelmi terület; magánútként kialakítandó telekrész.
- (2) Övezet, építési övezet határa csak telek, építési telek határa mentén haladhat (egy telek egy övezet elve), ezért telekalakítás (telekegyesítés) úgy semmiképpen sem lehetséges, hogy egy telekre két övezet előírásai legyenek érvényesek (eltérő övezetű szomszédos telkek összevonásának tilalma). Ilyen telekegyesítési igény esetén az SZT-t előzetesen módosítani kell annak érdekében, hogy eldönthető legyen mely övezet, építési övezet előírásai vonatkoznak a majdani telekre, építési telekre. A telekalakítási eljárásban is biztosítani kell, hogy egy telek egy építési övezetbe essen.

II. FEJEZET

Elvi építési engedélyezés és az engedélyköteles építmények körének bővítése

Az engedélyköteles építmények körének bővítése

4. §⁵

III. FEJEZET

AZ ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

Telekalakítás

5. §

- (1) A település igazgatási területén telket, építési telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége a HÉSZ-ben megadott értékeknek, a készítendő SZT-knek és a vonatkozó egyéb általános jogszabályoknak is megfeleljen.
- (2) Nyúlványos (nyeles) építési telek létesítése csak akkor lehetséges, ha a nyúlvány hossza az utcafronttól számított 40 m-t nem haladja meg, és egyúttal az így létrejövő építési telkek mindegyike megfelel az adott építési övezetre vonatkozó telekalakítási szabályoknak, továbbá a felosztani kívánt építési telek legkisebb telekszélessége legalább 18 m.
- (3) Az építési övezetben megengedett legkisebb telekmérettől eltérni – a kialakult állapotra tekintettel – abban az esetben lehet, ha az érintett telek szabályozási tervben szabályozási vonalakkal meghatározott, vagy telekmegosztás esetén legfeljebb az övezetben előírt legkisebb telekméret 1,5 %-val, ha az így kialakítható telek az övezeti és más általános érvényű hatósági előírások figyelembevételével beépíthető.⁶
- (4) A beépítésre szánt (tervezett, illetve használatát tekintve átminősített) területek beépítésének megkezdését megelőzően a szükséges előkészítő munkákat (elő közművesítés, feltöltés, tereprendezés, talajmechanikai, mérnökgeológiai feltárás, stb.) - legfeljebb tömbméretű területenként ütemezve- el kell végezni. Új építési tömb megnyitása esetén az építési engedély feltétele, hogy a kijelölt utcanyitás, illetve szélesítés közterületi lejegyzése megtörténjen.⁷

Általános beépítési előírások

6. §

- (1) Építési engedély csak a HÉSZ vonatkozó általános és részletes előírásának betartásával adható ki.
- (2) Az övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű meglévő telken, építési telken is lehetséges az építés, ha az összes egyéb előírás betartható.
- (3) Építési munka végzése során figyelembe kell venni az SZT-n feltüntetett valamint egyéb jogszabályok által megalapozott, a szakhatóságok által megszabott védőterületet,

⁵ Törlésre került a 19/2008./X.31./sz. ÖK. rendelet 2.§-a alapján

⁶ Módosítva a 14/2005./VI.30./sz. ÖK. 1.§-a alapján. Hatályos: 2005.07.08-tól

⁷ Módosítva a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. rendelet 3.§-a alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

- védőtávolságot, védősávot. Ennek érdekében az érintett szakhatóságot a védőtávolsággal összefüggő kérdésekben meg kell keresni.
- (4) Építési munka végzése előtt a vízfelületek vagy mély fekvésű, vizenyős területek közelében tervezett beruházás esetén talajmechanikai vizsgálatokkal kell igazolni az adott telek beépíthetőségét.
 - (5) A talaj és felszíni vizek áramlását és minőségét veszélyeztető építés esetén építési munka csak az illetékes vízügyi hatóság engedélyével végezhető.
 - (6) Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás (támfal alkalmazása nélkül, csak rézsúvel) legfeljebb 1,5 m lehet, amely 1,0 m-t meghaladóan építési engedélyköteles tevékenység.
 - (7) A kötelező előkertek mélysége (azaz az utca felőli építési határvonal) elsődlegesen a környezetben kialakult beépítésnek megfelelően esetileg határozandó meg. Az előkert mélységét a már beépült tömbökben úgy kell meghatározni, hogy az építendő épület az adott telek 2-2 teleknyi környezetében vizsgált, az utcaszerkezetre jellemző méretű előkerttel rendelkező épületek által meghatározott vonalra kerüljön elhelyezésre. Az újonnan építési övezetté váló területeken, vagy ha az adott telek környezetében nincs kialakult beépítés, akkor az előkert mélysége 5 m.⁸
 - (9) A város területén önálló létesítésű terepszint alatti építmény jellemzően egyik övezet és építési övezet területén sem létesíthető. Az általános tiltó szabály alól kivételt képeznek az övezetenként meghatározott melléképítmények és a földdel borított pince.
 - (10) Beépítésre szánt területen a használatbavételi engedély kiadásáig a teljes körű közműellátásnak rendelkezésre kell állnia azokon a területeken, ahol már kiépült a vezetékes közcsatorna hálózat. Addig, amíg az elvezető hálózat ki nem épül, átmenetileg részleges közműellátás (hatóságilag engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezés) alkalmazására is sor kerülhet. A közcsatorna hálózat kiépítése után azonban ezekre az ingatlanokra nézve kötelező a közműpótló felszámolása és a hálózatra történő rákötés. A beépítésre nem szánt területeken a közműellátás tekintetében az OTÉK 33. §-ában rögzített feltételek teljesítése esetén lehetséges az építés.
 - (11) Az egyes övezetekben, építési övezetekben tervezett létesítmények akkor építhetők meg, vehetők használatba és változtatható meg rendeltetésük, ha a létesítményben tervezett tevékenység képes betartani az adott övezetre, építési övezetre a jelen rendeletben előírt környezetvédelmi határértékeket.
 - (12) Kerítés létesíteni az OTÉK 44. §-ának megfelelően és kizárólag a környezetben kialakult települési sajátosságoknak (pl. magasság, áttörtség mértéke és vízlefolyás) megfelelően szabad. Ezen túlmenően betartandó, hogy a telek utcai homlokvonalán maximum 1,8 m magas, tömör, áttört, téglá, fa, vas, vagy gépfonat kerítés építhető, melynek tömör lábazata maximum 0,6 m magas lehet.⁹
 - (13) Lakókocsi, üdülőátor tartós használatra egyik övezet területén sem helyezhető el
 - (14) Hirdető berendezés elhelyezése és működtetése nem zavarhatja a köz- és közlekedésbiztonságot.¹⁰
 - (15) A település területén állattartó építmény építése esetén az állattartást szabályozó helyi önkormányzati rendelet előírásait is be kell tartani.
 - (16) Antenna oszlopok csak abban az övezetben, építési övezetben helyezhetők el, ahol azt a HÉSZ lehetővé teszi. Ezeknek az antenna oszlopoknak az önállóan történő telepítése nem lehetséges. Az antennaoszlopokat az egyéb szabályok betartása mellett is csak valamely más elsődleges funkciót szolgáló építménnyel egy építészeti tömeget alkotó módon lehet elhelyezni.

⁸ Módosítva a 13/2006./XII.01./sz. ÖK. rendelet 4.§./1/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

⁹ Módosítva a 13/2006./XII.01./sz. ÖK. rendelet 4.§. /2/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

¹⁰ Módosítva a 13/2006./XII.01./sz. ÖK. rendelet 4./3/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

- (17) A feltöltéseken, mélyfekvésű helyeken pincét csak talajmechanikai szakvélemény alapján lehet építeni.¹¹
- (18) Az újonnan létesítendő épületek legkisebb tényleges építménymagassági értéke az övezetre meghatározott legnagyobb építménymagassági érték 50%-a, de legalább 3,0 m. Ennek az utcavonali továbbá a közterületek felől látható egyéb homlokzati -, az utcafronttól a telek belseje felé számított legfeljebb 15 m telekmélységig mért szakaszokon teljesülnie kell. Az egyéb homlokzati szakaszokon számított építménymagassági érték 2,2 m-nél kisebb nem lehet.¹²
- (19) Új épület a kialakult állapotnak megfelelően, illetve a szabályozási terven jelölt módon helyezhető el. Ebben az esetben a beépítési mélység az építési vonaltól mérve nem haladhatja meg:
- a) 100 méternél nagyobb telekmélységű telkeknél az 50 m-t,
 - b) 60 méternél nagyobb telekmélységű telkeknél a 40 m-t.¹³
- (20)¹⁴
- (21) A kialakult lakó övezeti besorolású és településközpont vegyes építési övezetben, ahol a tömb beépítése megkezdődött -az illeszkedés érdekében- a szomszédos épületeket, épületrészeket (kerítés, kapu, stb.) meghatározó környezeti elemként kell figyelembe venni.¹⁵
- (22) Homlokzati égéstermék kivezető a vonatkozó egyéb jogszabályok betartásával kialakítható.¹⁶

A zöldfelületekre vonatkozó előírások

7. §

- (1) A település zöldfelületi rendszerének elsődleges elemei a közparkok, fasorok, erdők, rételező és nádas területek, másodlagos elemei a fennmaradó területek (telkek) növényzettel fedett részei, amelyek együttesen település zöldfelületi hálózatát alkotják, melyek meglévő területi elemei nem szüntethetők meg pótlásuk nélkül.
- (2) A beépítésre szánt területek építési övezeteiben, közlekedési és közműövezetekben, illetve vízgazdálkodási övezetekben új zöldfelület létesítését -a területfel-használás változás jellegétől függően- kertépítészeti kiviteli, tájrendezési vagy rekultivációs terv alapján kell elvégezni.
- (3) Az egyes építési övezetekre, övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál növényzettel fedett területként csak a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal, egyéb növényzettel betelepített, beépítetlen telekrészek vízszintes síkú területe vehető számításba. A zöldfelületi fedettség számításánál az alábbiakat kell figyelembe venni:
- a) Nem termett talajon (tetőkertben, térszín alatti garázs tetején, stb.) létesített zöldfelület esetén, amennyiben a tetőszerkezeten a talajfedés vastagsága
 - aa) 20-50 cm vastagságú, a felület 25%-a;
 - ab) 50-100 cm vastagságú, a felület 50%-a;
 - ac) 1,0 m-t meghaladó talajtakarás esetén, a felület 100 %-a számítható bele a zöldfelületi fedettségbe.

¹¹ Beépítésre került a 13/2006./XII.01./sz. ÖK. rendelet 4.§./4/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

¹² Beépítésre került a 13/2006./XII.01./sz. ÖK. rendelet 4.§./4/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

¹³ Beépítésre került a 13/2006./XII.01./sz. ÖK. rendelet 4.§./4/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

¹⁴ Törlésre került a 19/2008./X.31./sz. ÖK. rendelet 3.§-a alapján

¹⁵ Beépítésre került a 13/2006./XII.01./sz. ÖK. rendelet 4.§./4/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

¹⁶ Beépítésre került a 13/2006./XII.01./sz. ÖK. rendelet 4.§./4/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

- b) Gyephézagos burkolat, gyeprács (pl.: parkolók, járófelületek) felületének 20%-a számítható be a zöldfelületi fedettségbe.
- (4) Az egyes telken belül kötelezően létesítendő védőzöld sáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. A védőzöld sávok telepítésénél több szintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani. A telepítéshez elsősorban a tájra jellemző őshonos, illetve a gyorsan növekvő és szennyszennyezés tűrő, ellenálló fa- és cserjefajok használhatók. A telken belül létesítendő védőzöld sávon belül legfeljebb 5%-os területi arányban helyezhető el építmény és alakítható ki egyéb burkolt felület.
- (5) Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket -a lakóingatlanok kivételével- legkésőbb az épületek használatba vételéig ki kell alakítani. Használatbavételre csak az előírt zöldfelületek kialakítása után kerülhet sor.
- (6)¹⁷
- (7) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott magánterületen lévő fasor fenntartását, a hiányzó elemek pótlását -a környezeti hatások figyelembe vételével- kertépítészeti kiviteli, fenntartási terv alapján kell elvégezni.
- (8) Beépítésre nem szánt területen, - kivéve a közlekedési és közműövezetek területét, valamint az erdőterületek övezetét, ha az erdészeti üzemterv mást ír elő - az új zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.¹⁸
- (9) Erdő- vagy mezőgazdasági területeken tervezett övezetváltás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterületi építési övezetek

Lakóövezetek általános előírásai

8. §

- (1) A lakóövezetekben más elsődleges funkciójú építmény is elhelyezhető.
- (2) Az építési övezetekben egy telken legfeljebb egy lakóépület létesíthető. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetés megváltoztatásának esetére is alkalmazni kell.
- (3) A lakó építési övezetekben az épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. Lakóépületeken a tető hajlásszöge 30-45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva. Ebben az esetben a tető maximális gerincmagassága az építménymagasság értéke plusz 5 m a 6 m-nél kisebb építménymagasság esetén, illetve az építménymagasság értéke plusz 6 m a 6 m vagy ennél nagyobb építménymagasság esetén. Nem lakóépületen a magastető hajlásszöge 15-45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva.
- (4) Az övezet területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységek nem végezhetők.
- (5) Új épület építése esetén önálló parkolóház nem építhető a telken.¹⁹

¹⁷ Törölve a 13/2006./XII.01./ sz. ÖK. rendelet 5.§. /1/ bek. alapján.

¹⁸ Módosítva a 13/2006./XII.01./ sz. ÖK. rendelet 5.§. /2/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

¹⁹ Beépítve a 13/2006./XII.01./sz. ÖK. rendelet. 6.§-a alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

Az Lk jelű lakóövezet
(meglévő kisvárosias, kislakótelepes, soklakásos társasház lakóterületek)
9. §

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m ²)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	SZT szerinti	40	30	Kialakult (K)

- (2) Az övezetben lakóépületek, illetve az OTÉK 12§-ának (3) bekezdésében szereplő 1. pontjában megjelölt funkciójú épületek helyezhetők el.
- (3) A telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), g), h), és m) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (4) Haszonállattartó épület nem építhető.

Az Lke-1 jelű lakóövezet (meglévő kertvárosias lakóterületei)
10. §

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m ²)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	540	50	30	4,5

- (2) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége 14 m, legkisebb mélysége 35 m kell legyen.
- (3) Az övezetben a legfeljebb kétlakásos lakóépületen kívül az OTÉK 13. §-ának (2) bekezdésében szereplő 2., 3., és 4. pontjaiban felsorolt funkciójú épületek építmények helyezhetők el.
- (4) Ha a kialakult telekméret (legalább 20 m telekszélesség esetén) és a környezetben kialakult beépítési állapot megengedi, akkor szabadonálló beépítés is alkalmazható.
- (5) Kizárólag jellegében utcára merőleges tetőgerincű épület, építmény létesíthető. Ettől az előírástól csak az adott telek közvetlen szomszédságában már kialakult, eltérő beépítési állapot esetén lehet eltekinteni.
- (6) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), g), h), és m) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (7) Haszonállattartó épület nem építhető.

Az Lke-2 jelű lakóövezet (tervezett új kertvárosias lakóterületek)

11. §

(1) Az övezetre a közterületek kialakítása és a beépítési mód meghatározása érdekében a későbbiekben SZT készítendő.

(2) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m ²)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló, vagy szabadon álló	800	50	25	4,5

(3) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége 18 m, legkisebb mélysége 35 m kell legyen.

(4) Az övezetben a legfeljebb kétlakásos lakóépületen kívül az OTÉK 13. §-ának (2) bekezdésében szereplő 2., 3., és 4. pontjaiban és az OTÉK 13. §-ának (3) bekezdésében szereplő 2., 3., és 5. pontjaiban felsorolt egyéb funkciójú épületek, építmények is elhelyezhetők.

(5) SZT alapján oldalhatáron álló vagy szabadonálló beépítés alkalmazható.

(6) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), g), h), és m) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

(7) Haszonállattartó épület nem építhető.

Az Lke-2/b jelű lakóövezet (tervezett új kertvárosias lakóterületek)

11/A. §²⁰

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m ²)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	700	50	25	4,5

(2) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége 17 m, legkisebb mélysége 35 m kell legyen.

(3) Az övezetben a legfeljebb kétlakásos lakóépületen kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület; egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület; a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület és kivételesen a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény; sportépítmény; a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény is elhelyezhetők.

²⁰ Beépítve a 13/2006./XII.01./sz. ÖK. rendelet 7.§-a alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

- (4) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal); kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel); kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz); kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor; kerti épített tűzrakóhely; kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel; kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhető el.
- (5) Haszonállattartó épület nem építhető.

**Az Lf-1 jelű lakóövezet (az Ófalu műemlékileg védett meglévő falusias lakóterületi része)
12. §**

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m ²)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	Kialakult (K)	40	30	Kialakult (K)

- (2) Az övezet területén felmerülő bármely építéshatósági ügy kapcsán az illetékes kulturális örökségvédelmi hatóságot és az illetékes természetvédelmi hatóságot is meg kell keresni.
- (3) Az övezeten belül a legfeljebb kétlakásos lakóépületen kívül az OTÉK 14. §-ának (2) bekezdésében szereplő 3., 4., 5. és 6. pontjaiban felsorolt funkciójú épületek építmények helyezhetők el.
- (4) Homlokzat színezésként csak fehér szín alkalmazható.
- (5) Kizárólag utcára merőleges tetőgerincű, oromfalas épület, építmény létesíthető.
- (6) Tetőfedésként az övezet telkein csak cserép és nádfedés alkalmazható.
- (7) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), g), h), és m) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (8) Az övezetben csak kisállattartó épület építhető.

**Az Lf-2 jelű lakóövezet (egyéb meglévő és tervezett falusias lakóterületek)
13. §**

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m ²)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	600	40	30	4,5

- (2) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége 14 m, legkisebb mélysége 35 m kell legyen.

- (3) A fenti telekalakítási paramétereket nem teljesítő, lakóházzal már beépült építési telkek is oszthatók, amelyek az alábbi feltételeknek maradéktalanul megfelelnek:
- telekalakítás előtti utcai telekszélessége min. 24 méter, mélysége min. 45 méter, területe min. 580 m²,
 - a meglévő lakóház mellett az oldalkert minimális nagysága a kialakuló ingatlan teljes szélességben biztosítható,
 - az új telekhatár kialakításával a kialakuló másik önálló építési telek a 12 méter szélességet a beépítésre szánt terület teljes hosszán meghaladja,
 - a telkek rendeltetés szerint beépíthetők a telekalakítás után is,
 - belterületi közúthoz közvetlenül csatlakoznak a telekalakítás után kialakuló ingatlanok, és
 - a szolgáltatók nyilatkozata alapján közművekkel elláthatóak a telekalakítás után kialakuló ingatlanok.
- (4) A saroktelkek megoszthatók abban az esetben is, ha az alábbi feltételek maradéktalanul teljesülnek:
- a) A kialakuló építési telkek legkisebb területe 500 m².
 - b) Az új telekhatár csak egyenes vonalú és az utcára merőleges.
 - c) A szolgáltatók nyilatkozata alapján közművekkel elláthatóak a telekalakítás után kialakuló ingatlanok.
- (5) Az övezeten belül a legfeljebb kétlakásos lakóépületen kívül az OTÉK 14. §-ának 2) bekezdésében szereplő 3., 4., 5. és 6. pontjaiban felsorolt funkciójú épületek építmények helyezhetők el.
- (6) Az övezet Jókai u., Berzsényi u. Falu T. u. által határolt területén a kötelező előkertek nagysága egységesen 8 m.
- (7) Jellegében kizárólag utcára merőleges tetőgerincű épület, építmény létesíthető. Ettől az előírástól csak az adott telek közvetlen szomszédságában már kialakult, eltérő beépítési állapot esetén lehet eltekinteni.
- (8) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül bármely létesítmény elhelyezhető.

Az Lf-2/b jelű lakóövezet (egyéb falusias lakóterületek)

14. §

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	Az építési telkek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m ²)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	600	40	30	4,5

- (2) Az övezeten belül a legfeljebb kétlakásos lakóépületen kívül az OTÉK 14. §-ának 2) bekezdésében szereplő 3., 4., 5. és 6. pontjaiban felsorolt funkciójú épületek építmények helyezhetők el.
- (3) Jellegében kizárólag utcára merőleges tetőgerincű épület, építmény létesíthető. Ettől az előírástól csak az adott telek közvetlen szomszédságában már kialakult, eltérő beépítési állapot esetén lehet eltekinteni.
- (4) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül bármely létesítmény elhelyezhető.

Településközpont vegyes építési övezetek

A településközpont vegyes építési övezetek általános előírásai

15. §

- (1) Az övezetekben a legfeljebb hatlakásos lakóépületen kívül az OTÉK 16. § (2) bekezdésében szereplő 2., 3., 4., 5., 6. és 7. pontjaiban és az OTÉK 16. § (3) bekezdés 1. pontjában felsorolt funkciójú épületek építmények is elhelyezhetők az adott építési övezetre vonatkozó külön előírások figyelembevételével.
- (2) A településközpont vegyes építési övezetek építési telkein a lakó funkció kizárólagossága esetén egy telken legfeljebb egy lakóépület létesíthető. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetés megváltoztatásának esetére is alkalmazni kell.
- (3) Az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult és kizárólag lakóépülettel már rendelkező építési telken is lehetséges az építés, ha a régi helyett új, de kizárólag lakóépület épül és az összes egyéb előírás betartható.
- (4) A településközpont vegyes építési övezetekben az adott övezetre vonatkozó különleges szabályok betartásával, a zárt sorú beépítési módon kívül kivételesen szabadonálló, oldalhatáron álló, ikres és hézagosan zárt sorú beépítési mód is alkalmazható. Szabadon álló beépítési mód csak akkor alkalmazható, ha az építési telek szélessége legalább 20 m. Oldalhatáron álló, ikres és hézagosan zárt sorú beépítési mód csak akkor alkalmazható, ha az építési telek szélessége legalább 18 m.
- (5) Az újonnan településközpont vegyes építési övezetté váló területeken, ahol a környezetben nincs kialakult beépítés az előkert mélysége 5 m.
- (6) Az épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges, ha az épület funkciója ettől eltérő megoldást nem tesz szükségessé. A tetőidom kialakításának, az alkalmazott beépítéstől függetlenül az utcával párhuzamos gerincirány jelleget kell öltenie. A lakóépületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszögének meghatározásánál alkalmazkodni kell a környezetben kialakult állapothoz és utcaképhez. A környezetben kialakult állapot, és/vagy az építési övezetre vonatkozó eltérő szabályok hiányában a tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg úgy, hogy a tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:
 - a) 6 m-nél kisebb tényleges építménymagasság érték esetén a tényleges építménymagasság értéke + 5 m;
 - b) 6 m vagy ennél nagyobb tényleges építménymagasság érték esetén a tényleges építménymagasság értéke + 6 m.
- (7) Az övezetekben a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül kizárólag az a), b), c), d), e), f), g), h), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (8) A településközpont vegyes építési övezetek területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszenyyeződést okozó) környezeti terhelésű tevékenységek nem végezhetők, az ilyen tevékenységeket szolgáló funkciójú épületek nem létesíthetők.²¹
- (9) A településközpont vegyes építési övezetek területén haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

²¹ Módosult a 19/2008./X.31./sz. ÖK. rendelet 4.§-a alapján

A Vt-1 jelű településközpont vegyes építési övezet (a közintézmények területei)**16. §****(1) Övezeti paraméterek**

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m ²)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Zárt sorú	600	30	40	7,5

(2) A legnagyobb építménymagasság értéke templom esetén 12 m.

(3) Az övezetben az OTÉK 16. § (2) bekezdés 7. pontjában felsorolt funkciójú épületek építmények nem helyezhetők el.

A Vt-2 jelű településközpont vegyes építési övezet**(kisvárosias településközpont vegyes területek)****17. §****(1) Övezeti paraméterek**

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m ²)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Zárt sorú	600	30	40	7,5

(2) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége 10 m, legkisebb mélysége 35 m kell legyen.

(3) Alkalmazható az oldalhatáron álló beépítés is azzal a megkötéssel, hogy az engedélyezési tervben bizonyítani kell a zárt sorúvá (hézagos zárt sorúvá) való továbbfejlesztés lehetőségét is.

(4) Az övezetben az OTÉK 16. § (2) bekezdés 7. pontjában felsorolt funkciójú épületek építmények nem helyezhetők el.

A Vt-3 jelű településközpont vegyes építési övezet (egyéb vegyes funkciójú területek)**18. §****(1) Övezeti paraméterek**

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m ²)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Zárt sorú	600	30	40	4,5

(2) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége 16 m, legkisebb mélysége 35 m kell legyen.

- (3) A saroktelkek megoszthatók abban az esetben is, ha az alábbi feltételek maradéktalanul teljesülnek:
- A kialakuló építési telkek legkisebb területe 500 m².
 - Az új telekhatár csak egyenes vonalú és az utcára merőleges.
 - A szolgáltatók nyilatkozata alapján közművekkel elláthatóak a telekalakítás után kialakuló ingatlanok.
- (4) Az újonnan beépítésre kerülő ingatlanok legnagyobb építménymagassági értéke 7,5 m.

A Vt-4 jelű településközpont vegyes építési övezet (egyéb vegyes funkciójú területek)
18/A §²²

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	Az építési telkek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m ²)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló v. kialakult	1500	30	40	7,5

- (2) Az övezetben önálló lakóépület nem, de telkenként legfeljebb egy szolgálati lakás létesíthető.
- (3) A kialakítható építési telkek legkisebb szélessége 20 m, legkisebb mélysége 50 m legyen. Az övezetben az előkert mélysége, szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában 10 m.
- (4) Az építési telkek kötelező zöldfelületeit gazdasági funkció esetén elsősorban a telekhatárok mentén, többszintes telepítésű összefüggő védőzöld sávként kell kialakítani.
- (5) Az épületek utcafront felőli részén a tetőidomot az alkalmazott beépítéstől függetlenül az utcával párhuzamos gerincirányú jelleggel kell kialakítani. A magastető alkalmazása az egész épületre nem kizárólagos, amennyiben az épület funkciója ettől eltérő megoldást tesz szükségessé.

A korábbi piactér csoportházás beépítésű településközpont vegyes területének
általános előírásai
18/B §²³

- (1) A korábbi piactér – Vt-5 jelű építési övezet és Vt-6 jelű építési övezet egy része – területét építészeti együttest képező csoportházás beépítésként kell beépíteni.
- (2) A csoportházás épületegyüttes építési engedélyezését megelőzően elvi építési engedélyben kell tisztázni a teljes tömbre vonatkozó beépítési, városképi követelményeket, melyet az önkormányzati tervtanáccsal előzetesen véleményeztetni szükséges az önkormányzati tervtanácsról szóló helyi rendeletnek megfelelően. Az építési engedélyezés ütemezetten is

²² Kiegészült a 19/2008./X.31./sz. ÖK. rendelet 5.§-a alapján

²³ Kiegészült a 4/2009./III.27./sz. ÖK. rendeletben 2.§-a alapján

történhet. Az elvi engedélytől eltérő, új építési szándék esetén az elvi engedélyezési eljárást újra le kell folytatni.

- (3) A területen az építés feltételeinek tisztázására részletes feltáráson alapuló építésföldtani szakvéleményezés szükséges, melyet az építési engedélyhez csatolni kell.
- (4) A területen a lakó-utakat lakó-pihenő övezetként, 12 m szélességgel, a szükséges közművezetékekkel, legalább 4,5 m széles szilárd vegyes használatú burkolattal, közvilágítással, méretezett csapadékvíz-elvezetéssel és legalább egyoldali fasorral kell kialakítani.
- (5) Az egyes lakó rendeltetési egységekhez az OTÉK 105. § d) pont szerinti kiegészítő funkciójú helyiséget (kerékpár- és kerti szerszámtároló) az épülettel egy tömegben vagy építészeti egységben az építési helyen belül kell megvalósítani.
- (6) A területen a megvalósítást követően csak olyan építési tevékenység engedélyezhető, amely az építészeti együttesként kialakított csoportházas beépítés egységes városképi megjelenését nem bontja meg.
- (7) A szennyvíz vákuum-szivattyúgépház 150 m-es környezetében új laképületre használatba vételi engedély csak a létesítmény szagtalanítóval való ellátását követően adható. Az ennek megvalósítására vonatkozó üzemeltető nyilatkozatot az építési engedélyhez kell csatolni.

A Vt-5 jelű településközpont vegyes építési övezet

18/C §²⁴

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m ²)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	400	30	35	4,5

- (2) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége 20 m, legkisebb mélysége 20 m legyen. Az övezetben az előkert mélysége legalább 5 m, az oldalkertek szélessége legalább 3-3 m, a hátsókert legalább 6 m.
- (3) Az övezet telkein egy lakóépületben legfeljebb két lakás létesíthető.
- (4) A szabályozási terven irányadó jelleggel jelölt telken játszókert létesíthető.

A Vt-6 jelű településközpont vegyes építési övezet

18/D §²⁵

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	

²⁴ Kiegészült a 4/2009./III.27./ ÖK. rendelet 3.§-a alapján

²⁵ Kiegészült a 4/2009./III.27./ ÖK. rendelet 4.§-a alapján

	Területe (m ²)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	900	30	45	4,5

- (2) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége 20 m, legkisebb mélysége 24 m legyen. Az övezetben az előkert mélysége legalább 5 m, az oldalkertek szélessége legalább 3-3 m, a hátsókert legalább 6 m. A területen lévő vákumszivattyú-gépház épületétől új építési hely 20 m távolságon belül nem lehet.
- (3) Az övezet telkein egy lakóépületben legfeljebb 6 lakásos épület, de 200 teleknégyzetméterenként legfeljebb egy lakás létesíthető.

Gazdasági építési övezetek

Gazdasági területek építési övezeteinek általános előírásai

19. §

- (1) A gazdasági területek kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz) illetve ipari gazdasági (Gip) építési övezetekbe tartoznak.
- (2) Az építési telkek be nem épített részén (lehetőleg a telekhatárok mentén) összefüggő védőzöld sávot kell kialakítani.

A Gksz-1 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet (meglévő és tervezett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek)

20. §

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m ²)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	3000	20	60	10

- (2) Ha a telek mérete (legalább 25 m telekszélesség) és a környezetben kialakult beépítés megengedi, akkor szabadon álló beépítés is alkalmazható.
- (3) Az övezeten belül az OTÉK 19. §-ának (2) bekezdésében jelölt funkciójú épület, építmény, valamint az OTÉK 19. §-ának (3) bekezdésében meghatározott funkciójú épületek, építmények is elhelyezhetők.
- (4) A meglévő lakóépületek fenntarthatók, korszerűsíthetők, újjáépíthetők, és egy alkalommal legfeljebb 30 m² alapterülettel bővíthetők.
- (5) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), g), h), l), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (6) Haszonállattartó épület nem építhető.

**A Gksz-2 jelű kisipari kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet
(tervezett kisipari kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek)**

21. §

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m ²)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	1500	20	45	7,5

- (2) Ha a telek mérete (legalább 25 m telekszélesség) és a környezetben kialakult beépítés megengedi, akkor szabadonálló beépítés is alkalmazható.
- (3) Az övezeten belül az OTÉK 19. §-ának (2) bekezdésben említett bármely funkciójú épület, építmény elhelyezhető.
- (4) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), f), h), l), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (5) Haszonállattartó épület nem építhető.
- (6) Az Ócsa-Inárcs összekötő út mentén kijelölt Gksz-2 jelű építésű övezet telkein a Tájvédelmi körzet környezetében legalább 15 m szélességű, őshonos termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényfajokból álló kötelezően beültetendő területet kell kialakítani az út mentén, amely az övezetben előírt legkisebb zöldfelületi arányba beszámítható.²⁶

A Gksz-3 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet (piaci területek)

22. §

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m ²)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	Kialakult (K)	20	30	7,5

- (2) Az övezeten belül az OTÉK 19. §-ának (2) bekezdésben említett bármely funkciójú épület, építmény elhelyezhető.
- (3) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), h), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (4) Haszonállattartó épület nem építhető.

²⁶ Kiegészült a 19/2008./X.31./sz.ÖK. rendelet 6.§-a alapján

A Gip-1 jelű ipari gazdasági építési övezet (meglévő és tervezett ipari gazdasági területek)

23. §

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m ²)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	5000	25	45	15

- (2) Az övezeten belül az OTÉK 20. §-ának (4) és (5) bekezdésében jelölt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.
- (3) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), g), h), l), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (4) Haszonállattartó épület nem építhető.

A Gip-1/b jelű ipari gazdasági építési övezet (a horganyzó üzem és környezetének ipari gazdasági területe)

23/A §²⁷

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m ²)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	5.000	40	30	15

- (2) A jelentős mértékű zavaró hatású ipari övezetben a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények helyezhetők el.
- (3) Az elő- oldal- és hátsókert mérete egységesen legalább 10 m azzal, hogy az építési hely meghatározásánál a (4) bekezdésben rögzített 20 m széles zöldsávok mentén azonban az övezethatártól legalább 20 m távolságot kell biztosítani.
- (4) Az SZT-n ábrázolt módon, 20 m széles telken belüli védőzöld sávot kell kialakítani. Ezt a sávot a HÉSZ 7.§ zöldfelületekre vonatkozó általános szabályai és az alábbi különleges szabályok betartásával kell kialakítani. A HÉSZ 7.§ (4) bekezdésében foglalt beépítési lehetőség, csak a kialakítandó védő zöldsáv belső 10 m-es sávjában használható fel, a védő zöldsáv többi részén 3 szintes növényállományt kell kialakítani.
- (5) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (szökőkút, pihenés céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti vízmedence, -napkollektor, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.
- (6) Haszonállattartó épület nem építhető.

²⁷ Beépítve a 13/2006./XII.01./ sz. ÖK. rendelet 8.§-a alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

A Gip-1/c jelű ipari gazdasági építési övezet
(a Budapesti út É-i oldalán tervezett ipari gazdasági területe)
23/B §²⁸

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m ²)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	5.000	25	45	15

- (2) A jelentős mértékű zavaró hatású ipari övezetben a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények helyezhetők el.
- (3) Az elő- oldal- és hátsókert mérete egységesen legalább 10 m azzal, hogy az építési hely meghatározásánál a (4) bekezdésben rögzített 20 m széles zöldsávok mentén azonban az övezethatártól legalább 20 m távolságot kell biztosítani.
- (4) Az SZT-n ábrázolt módon, 20 m széles telken belüli védő zöld sávot kell kialakítani. Ezt a sávot a HÉSZ 7.§ zöldfelületekre vonatkozó általános szabályai és az alábbi különleges szabályok betartásával kell kialakítani. A HÉSZ 7.§ (4) bekezdésében foglalt beépítési lehetőség, csak a kialakítandó védő zöldsáv belső 10 m-es sávjában használható fel, a védő zöldsáv többi részén 3 szintes növényállományt kell kialakítani. A védő zöldsávok az ingatlanok szükséges közlekedési kapcsolatainak biztosítása érdekében teljes szélességben áttörhetőek, megszakíthatóak. Az ezeknek a közlekedési kapcsolatoknak a biztosítása érdekében szükséges áttörésekhez tartozó burkolt felületek nagysága nem számít bele a telken belüli védő zöld sávban egyébként felhasználható burkoltsági mértékbe.
- (5) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (szökőkút, pihenés céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti vízmedence, -napkollektor, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.
- (6) Haszonállattartó épület nem építhető.

A Gip-2 jelű (ipari) mezőgazdasági építési övezet
(meglévő és tervezett mezőgazdasági üzemi telephelyek, volt majorok területe)
24. §

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m ²)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	10000	40	30	10

²⁸ Beépítve a 13/2006./XII.01./ sz. ÖK. rendelet 8.§-a alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

- (2) Az övezeten belül az OTÉK 20. §-ának (3), (4) és (5) bekezdésében jelölt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el, illetve azok a tevékenységek folytathatók, amelyekhez szükséges védőtávolságok a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák.
- (3) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül bármely létesítmény elhelyezhető.

A Gip-3 jelű ipari gazdasági építési övezet (közműtelephelyek területe) 25. §

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m ²)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	5000	25	50	10

- (2) Az övezeten belül az OTÉK 20. §-ának (4) bekezdésében említett funkciók közül kizárólag a jelentős területigénnyel bíró közműtelephelyek (vízmű, szennyvíztisztító, elektromos transzformátor telep) és a hírközlés létesítményei és berendezései helyezhetők el.
- (3) Az OTÉK 20. §-ának (5) bekezdésében meghatározott funkciójú épületek, építmények is elhelyezhetők, ha az érdekelt szakhatóságok hozzájárulnak.
- (4) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül kizárólag az a), b), c), d), f), l), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (5) Haszonállattartó épület nem építhető.

Különleges területek, építési övezetek

Különleges területek építési övezeteinek általános előírásai 26. §

- (1) A különleges területek építési övezeteibe a város területén a sportpálya, a temető, a Szenvedélybetegek Otthona, a honvédelmi, belbiztonsági bázisok, a meglévő és tervezett hulladéklerakók valamint a meglévő és tervezett bányák tartoznak.²⁹
- (2) Az övezetek telkei az SZT-n rögzített funkciók mellett nem oszthatók meg. Funkcióváltásból eredő telekmegosztási igény esetén SZT készítenendő.
- (3) A sportpályát, a temetőt és a Szenvedélybetegek Otthonát úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékekkel és gyermekkocsival is használni lehessen.
- (4) A különleges területek övezeteinek telkein (a Kszó övezetet kivéve) haszonállattartó épület nem építhető.

²⁹ Módosítva a 13/2006./XII.01./sz. ÖK. rendelet 9.§-a alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

A Kst jelű különleges építési övezet (a sportpálya területe)

27. §

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m ²)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	Kialakult (K)	60	10	4,5

(2) Az övezeten belül, az OTÉK 24. §-ának 3) bekezdésében szereplő 5. pontjában felsorolt funkciójú épület, építmény helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), h), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

A Kt jelű különleges építési övezet (a temető területe)

28. §

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m ²)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	Kialakult (K)	40	10	4,5

(2) Az övezeten belül, az OTÉK 24. §-ának 3) bekezdésében szereplő 7. pontjában felsorolt temető és az ezzel a funkcióval összhangban lévő épület, építmény helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), h), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

A Kszo jelű különleges építési övezet (Szenvedélybetegek Otthona)

29. §

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m ²)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	Kialakult (K)	50	20	7,5

- (2) Az övezeten belül az OTÉK 24. §-ának 3) bekezdésében szereplő 4. pontjával összhangban kizárólag a jelenlegi használatnak megfelelően a Szenvedélybetegek Otthona épületei, építményei helyezhetők el.
- (3) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsorolt összes létesítmény elhelyezhető.

A Kht jelű különleges építési övezet (a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló területek)
30. §

- (1) Az övezetbe tartozó telkeken és azok külön jogszabályban meghatározott környezetében az építési, telekalakítási hatósági eljárásokba az illetékes honvédelmi, illetve belügyi szervezetet be kell vonni.
- (2) Amennyiben az övezetbe tartozó telkek természetvédelmi területen találhatók, akkor az építési és telekalakítási ügyekben a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság szakhatóságként működik közre.

A Kh jelű különleges építési övezet (a meglévő hulladéklerakó területe)
31. §

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m ²)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	Kialakult (K)	40	10	4,5

- (2) Az övezetben az OTÉK 24. §-ának 3) bekezdésében szereplő 10. pontjában felsorolt funkcióhoz igazodó épület, építmény helyezhető el.
- (3) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), l), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

A Kb jelű különleges építési övezet (a bányák területe)
32. §³⁰

/1/ Övezeti paraméterek

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m ²)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	100.000	40	10	4,5"

- (2) Az övezeten belül, építési telken az OTÉK 24. §-ának 3) bekezdésében szereplő 8. pontjában felsorolt funkcióhoz igazodó épület, építmény helyezhető el.
- (3) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), l), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

³⁰ Módosítva a 13/2006./XII.01./ sz. ÖK. rendelet 10.§-a alapján. Hatályos:2006.12.09-től

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A közlekedési övezetekre és a közművekre vonatkozó előírások

A KÖ-1 jelű közlekedési övezet (közlekedés területek)

33. §

- (1) A község területén a közlekedési létesítmények szabályozási szélességét az SZT-k szerint kell kialakítani.
- (2) A közutak és vasutak építési (szabályozási) szélességen belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (3) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
 - a) Az M5 autópálya K.I.
 - b) Az 5. sz. I. rendű főút: K.III.
 - c) A közigazgatási területen áthaladó összekötő utak külterületen K.V., belterületen B.IV.b.
 - d) A közigazgatási területen áthaladó bekötőutak: külterületen K.VI., belterületen B.V.c..
 - e) Belterületi mellékutak:
 - Gyűjtőutak: B.V.c.
 - Kiszolgáló (lakó-) utak: B.VI.d.
- (4) A közlekedési területek védősávja a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei az utak külterületi szakaszain az úttengelytől mérve:
 - a) Az M5 autópálya és az 5. sz. főút nyomvonala mentén 100-100 m.
 - b) Az alsóbbrendű országos közutak külterületi szakaszán 50-50 m. Ezen belül kerítés 20 m-re, egyéb magasépítmény 50 m-re építhető.³¹
- (5) Külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület építmény nem helyezhető el.
- (6) A tervezett közutak kiépítéséhez az alábbi szabályozási szélességek biztosítandók, az adottságokhoz alkalmazkodó módon:
 - a) forgalmi út: jellemzően 30,0 m, min. 20,0 - 25,0 méter
 - b) gyűjtő út: jellemzően 22,0 m, min. 18,0 20,0 méter
 - c) lakóutca: jellemzően 16,0 m, min. 12,0 méter
 - d) kerékpárút: min. 4,0 méter
- (7) A rendszeres gépjárműforgalomra is tervezett magánutak legkisebb szélessége 9 m.
- (8) Az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani.
 - a) A már működő közintézmények parkolása csak abban az esetben oldható meg közterületi parkolóval, ha már jelenleg is így van megoldva a parkolása.
 - b) A lakóterületen működő vállalkozások, valamint a településközpont vegyes területek esetében is elsősorban a telken belül kell teljes körűen kielégíteni a parkolási normákat. Amennyiben ez nem lehetséges, az alábbi megoldást kell alkalmazni: az önkormányzat parkolási rendelete alapján az igények legalább 50 %-át a tulajdonos saját telkén köteles elhelyezni, a többit az Önkormányzat által kijelölt erre alkalmas közterületen vagy egyéb telken. Ezt is a vállalkozónak kell megépíteni vagy az építés ráeső költségét megfizetnie.
- (9) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.

³¹ Módosítva a 13/2006./XII.01./sz. ÖK. rendelet 11.§-a alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

- (10) Az új vállalkozási területekre települő, jelentősebb forgalomkeltő létesítmények építési engedélyének megadását alátámasztó forgalmi méretezés elkészítéséhez kell kötni.
- (11) A közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítéssel és legfeljebb 5%-os beépítettséggel létesíthető épület, építmény.
- (11) A külterületi önkormányzati közutak szabályozási szélessége min. 12 m. A jelenlegi közterületek szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználat vagy az építési igény az előbbi szélesség kialakítását nem igényli. Amennyiben az érintett területre valamely okból külön szabályozási terv nem készülne, úgy az új szabályozási szélességet e szabályoknak megfelelően a jelenlegi közterület tengelyétől szimmetrikusan kell biztosítani.³²
- (12) A magánutak és a magánvasutak bármely övezetben a szükséges mértékig kialakíthatóak, műszaki kialakításuknál a rájuk vonatkozó érvényes előírások szerint kell eljárni. A magánutak és magánvasutak kialakítása, fenntartása és üzemeltetése során a kiszolgált összes telek vonatkozásában folyamatosan érvényesítendő a tűz- és életvédelem, valamint a vagyon és a közszolgáltatások biztonsága.³³

**A KÖ-2 jelű közúti szolgáltató területek
közlekedési övezete³⁴**

34. §.

(1) Övezeti paraméterek³⁵

(1) Övezeti paraméterek			
Beépítési mód	A telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható	
		Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
A Felsőbabádon kialakult közúti szolgáltató terület és az M5 autópálya tengelysúlymérő állomás:			
Szabadon álló	3000 v. K	5	4,5 v. K
A felsőbabádi egyéb közlekedési terület:			
Kialakult v. szabadon álló	3000 v. K	20	4,5

K – vagy kialakult

- (2) Az övezeten belül a telkeken a közlekedési, közműellátási és hírközlési építményeken kívül, az OTÉK 26. §-ának (3) bekezdésében szereplő 1., 2. és 4. pontjaiban felsorolt funkciójú épületek, építmények is elhelyezhetők.
- (3) A felsőbabádi közúti szolgáltató területen legalább 10 m előkertet kell biztosítani, a Felsőbabádi RT. korábbi központi majorjának területén az előkert az SZT-3 számú szabályozási terv szerint biztosítandó.
- (4) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54. pontjában felsoroltak közül az a), b), c) d), e) és m) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (5) A területek közlekedési kapcsolatát és parkolását úgy kell megoldani, hogy az 5. sz. főút jelenlegi forgalmi helyzetét ne rontsa.³⁶

³² Kiegészült a 13/2006./XII.01./sz. ÖK. rendelet 11.§. /2/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

³³ Kiegészült a 13/2006./XII.01./sz. ÖK. rendelet 11.§. /2/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

³⁴ Módosult a 19/2008./X.31./sz. ÖK. rendelet 7.§-a alapján

³⁵ Módosult a 19/2008./X.31./sz. ÖK. rendelet 7.§-a alapján

³⁶ Módosítva a 14/2005./VI.30./sz. ÖK. rendelet 2.§-a alapján. Hatályos: 2005.07.08-tól

Közművekre vonatkozó előírások

35. §

- (1) A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságain belül történő engedélyezési eljárásokba az illetékes üzemeltetőt be kell vonni.
- (2) Épületek építésére csak az adott övezetre vonatkozó előírásoknak megfelelő közművesítés biztosítása esetén kerülhet sor.
- (3) A házi-kút létesítése engedélyköteles. (Első vízadó rétegből és max. évi 500 m³ vízkivételig az engedélyező a jegyző, ezt meghaladó vízkivételre engedélyt a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelet adhat.)³⁷
- (4) Beépítésre szánt csatornázatlan területeken a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig szigorúan átmeneti jelleggel, csak a közcsatorna hálózat kiépítéséig engedélyezetten közműpótlóként ellenőrzött zárt szennyvíztároló medencék alkalmazhatók. A közcsatorna hálózat kiépítését követően az érintett ingatlanokat kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre. Ettől eltérni csak azoknál az ingatlanoknál lehet, ahol a közműellátás nem biztosítható.-Beépítésre nem szánt területen (ha a közcsatorna hálózat 300 m-t meghaladó távolságban van) alkalmazható a szakhatóságok által is engedélyezett, korszerű és szakszerű, ellenőrzött kivitelezett és üzemeltetett közműpótló berendezés is, de ha a területet a közcsatornahálózat kiépítése 100 m-en belüli távolságig megközelíti, akkor kötelezni kell a kibocsátót a közcsatornára való rákötésre és ezt az építési engedélyében is rögzíteni kell. A zárt szennyvíztároló medencéből az összegyűjtött szennyvizeket rendszeres és ellenőrizhető módon a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállíttatni.³⁸
- (5) A zárt szennyvíztároló medencéből az összegyűjtött szennyvizeket rendszeres és ellenőrizhető módon a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállíttatni.
- (6) Az előírttól eltérő szennyezettségű szennyvizeket telken belül kell előtisztítani (ipari szennyezettség, olaj-, zsír-, hordalékfogó, stb.) és csak ezután szabad bevezetni a közcsatornába vagy a közműpótlóba. Az előtisztítást a hatóságok által előírt mértékig kell elvégezni. A szennyvíz előtisztításból származó veszélyes hulladékot elszállításig úgy kell tárolni, hogy az környezeti szennyezést ne okozzon.
- (7) A vízfolyások, vízfelületek partéleitől a karbantartás számára szabadon kell hagyni az alábbi szélességű sávokat és annak használatára a karbantartó számára szolgalmi jogot kell adni:
 - a) folyók, patakok part életől 6-6 m-t,
 - b) nyílt árkok mentén 3-3 m-t.
- (8) 20 gépkocsinál több gépkocsi számára parkolót létesíteni csak kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal szabad, a felületéről összegyűlő csapadékvizet hordalékfogó műtárgyon keresztül szabad csak a közcsatorna hálózatba, vagy élőfolyásba vezetni. Szénhidrogén szennyezettségnek kitett út, illetve parkoló felületről összegyűlő csapadékvizeket benzin és olajfogó műtárgyon is keresztülvezetve szabad közcsatornába, vagy élőfolyásba vezetni.
- (9) A beépített, illetve beépítésre szánt területen a csapadékvíz elvezetésére az út szilárd burkolatú kiépítésénél, illetve rekonstrukciójánál zárt csapadékvíz csatornahálózatot kell kiépíteni. (Hosszútávon nyílt árkos csapadékvíz gyűjtés beépített, illetve beépítésre szánt területen csak földúttal feltárt területen, illetve beépítésre nem szánt területen és külterületi út mentén maradhat fenn.) Zárt vezeték az egységes vízrendezési tervben meghatározott

³⁷ Módosítva a 13/2006./XII.01/sz. ÖK. rendelet 12.§./1/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

³⁸ Módosítva a 13/2006./XII.01/sz. ÖK. rendelet 12.§./1/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

helyen létesíthető. Ennek alapján biztosítani kell a csapadékvizek kiépített befogadóba való bevezetését. A csapadék csatorna létesítése vízjogi engedély köteles.³⁹

- (10) Az országos műemléki védelem alatt álló, továbbá a helyi védelemre javasolt területeken és egyedi létesítmények környezetében a földfelszín felett vezetett vezetékhalózatok (villamos energia, és elektronikus hírközlés) átépítése, rekonstrukciója vagy új hálózat építése csak földfelszín alatti kialakítással lehetséges. A településen az út szilárd burkolatú kiépítésénél, illetve rekonstrukciójánál kell a földfeletti vezetéket föld alá áthelyezni. (Hosszútávon föld feletti vezeték beépített, illetve beépítésre szánt területen csak földúttal feltárt területen, illetve beépítésre nem szánt területen és külterületi út mentén maradhat fenn.)⁴⁰
- (11) Középnymású földgázzal ellátott területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáz nyomásszabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés csak az előkertbe, az udvarra vagy az épület alárendeltebb homlokzatára helyezhető.
- (12) A mikrohullámú összeköttetés biztosítása érdekében elrendelt magassági korlátozásokat be kell tartani.⁴¹
- (13) Közcélú antennatornyot országos műemléki védelem, természetvédelem alatt álló, továbbá a helyi védelemre javasolt területeken elhelyezni nem szabad.⁴²

Zöldterületi övezetek

A Z jelű zöldterületi övezet (a közparkok területei)

36. §

- (1) A közparkokat úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékekkel és gyermekkocsival is használni lehessen.

- (2) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	A telek	A beépítésnél alkalmazható	
	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m ²)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	Kialakult (K)	2	3

- (3) Az övezet telkein az OTÉK 27. §. (4) bekezdésének a), és c) pontjában felsorolt létesítmények helyezhetők el.
- (4) Az épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg.
- (5) A közparkokat legalább 85%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.
- (6) Az övezet telkein, különösen a gyermek játszószerkezetek esetén a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- (7) Haszonállattartó épület nem építhető.

³⁹ Módosítva a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. rendelet 12.§. /3/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

⁴⁰ Módosítva a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. rendelet 12.§. /3/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

⁴¹ Módosítva a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. rendelet 12.§. /4/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

⁴² Módosítva a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. rendelet 12.§. /4/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-

Erdő övezetek

Az erdő övezetek általános előírásai

37. §

- (1) Az erdő övezetek telkei elsősorban a rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek.
- (2) Az erdő övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖ-1 jelű közlekedési övezetekre vonatkozó (33. §) előírásai vonatkoznak.

Az Eg jelű erdő övezet (a gazdasági erdőterületek)

38. §

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	A beépíthető telek	A beépítésnél alkalmazható	
	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m ²)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	100.000	0,5%	Legfeljebb 4,5

- (2) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. magasles) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- (3) Az övezetben elsősorban az erdőgazdasági termelés, vadgazdálkodás és természetvédelem építményei helyezhetők el. Az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető. A lakóépületben legfeljebb két lakás alakítható ki. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el.
- (4) Építési munka csak akkor végezhető, ha az adott telek építési célra igénybe nem vett része legalább 15 éve erdő művelési ágban van.
- (5) Ha az beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete az 500 m²-t meghaladja, akkor a beépítés csak jóváhagyott SZT alapján valósítható meg.
- (6) Az övezet kialakításának elsődleges célja a erdőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
 - a) az erdőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
 - b) az erdőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépület önállóan nem építhető és nem vehető használatba.
- (7) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 25-45° között választható meg.
- (8) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es pontjában felsoroltak közül bármely létesítmény elhelyezhető.
- (9) A 100.000 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő lakóépület fenntartható, korszerűsíthető, újjáépíthető, és egy alkalommal legfeljebb 30 m² alapterülettel bővíthető.
- (10) ⁴³

⁴³ Törölve a 13/2006.XII.01./sz.ÖK. rendelet. 13.§-a alapján.

Az Ev jelű erdő övezet (védelmi erdőterületek)
39. §⁴⁴

- (1) A telkek nem építhetők be.

Mezőgazdasági övezetek

A mezőgazdasági övezetek általános előírásai
40. §

- (1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési és az állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban egyes esetekben az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén lakóépület is építhető.
- (2) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeperdő (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.
- (3) A mezőgazdasági övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖ-1 jelű közlekedési övezetek (33. §) előírásai vonatkoznak.
- (4) Az övezetben a teleknek csak a kivett művelési ágú része keríthető le, természetes hatású anyag használatával. A beépítetlen telek, vagy telekrész nem keríthető le.
- (5) Az övezetben épület, építmény csak szabadon állóan helyezhető el. Az épületek elhelyezésénél legalább 10 m mélységű előkertet és a szomszédos telekhatártól minimum 4 méter széles oldalkertet és 10 m mélységű hátsókertet kell biztosítani.
- (6) Az építményeken kívülről látható burkolatként csak természetes hatású anyag alkalmazható.
Az épületek földszinti padlószintje legfeljebb az eredeti terepszinthez képest 50 cm-nél nagyobb magasságban alakítható ki.
- (7) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.
- (8) Bármely mezőgazdasági övezetben azon meglévő tanyák esetében, ahol a tanya területe nem éri el a beépíthető teleknagyság minimumát, ott a már meglévő épületek fenntarthatók, korszerűsíthetők, újjáépíthetők, és összességében egy alkalommal legfeljebb 30 m² alapterülettel bővíthetők.⁴⁵

Az Má-á jelű általános mezőgazdasági övezet (általános mezőgazdasági területek)
41. §

- (1) Az általános mezőgazdasági övezet telkei nem építhetők be.

⁴⁴ Módosítva a 13/2006./XII.01./sz. ÖK. rendelet 14.§-a alapján

⁴⁵ Kiegészült a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. rendelet 15.§-a alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

Az Má-f jelű általános mezőgazdasági övezet (mezőgazdasági termelést szolgáló építmények elhelyezését megengedő ,farmgazdasági területek)

42. §

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	A LEGKISEBB	A beépítésnél alkalmazható	
	beépíthető birtoktest	LEGNAGYOBB	
	Területe (m ²)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	100.000	3%	Legfeljebb 7,5

- (2) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.
- (3) Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközponthoz tartozó birtoktest legalább 25 %⁴⁶-a a település közigazgatási területén található.
- (4) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 500 m-re kell lennie a meglévő, illetve szerkezeti terven ábrázolt tervezett belterület határtól.
- (5) A birtokközpont kialakításához előzetesen elvi építési engedélyt kell kérni.
- (6) A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell a hozzá tartozó birtoktest összes telkének ingatlan-nyilvántartási adatait. A birtoktest birtokközponton kívül eső telkeire építési tilalmat, illetve korlátozást kell bejegyezni.
- (7) A birtokközpont telkén a beépítettség nem haladhatja meg a 45 %-ot.
- (8) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- (9) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el, azonban az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén kivételesen lakóépület és az agrárturizmus kiszolgáló építményei is létesíthetők. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további két szolgálati lakás létesíthető.
- (10) Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
- a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
 - a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépület önállóan nem építhető és nem vehető használatba.
- (11) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 35-45 fok között választható meg.
- (12) A telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül bármely létesítmény elhelyezhető.
- (13)⁴⁷

⁴⁶ Módosult a 13/2006./XII.01./ sz.ÖK. rendelet 16.§. /1/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

⁴⁷ Törölve a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. rendelet 16.§./2/ bek. alapján Hatályos: 2006.12.09-től

- (14) A birtokközpont(ok) telkén a -birtoktest összterületére vonatkoztatott- beépíthetőség meghatározásánál figyelembe kell venni a birtoktest telkein esetleg már korábban kialakult beépítettség mértékét. A birtoktest telkein a már korábban kialakult és fennmaradó beépítések esetén, a megmaradó építmények alapterületeinek összesített értékével csökkenteni kell a birtokközpont(ok)ban igénybe vehető beépítettség mértékét.
- (15) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények építéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a közegészségügyi, a táj- és természetvédelmi, valamint a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.
- (16) Az övezetben a meglévő telkek esetén a birtoktest és birtokközpont kialakítás fenti szabályain túlmenően a telkes beépítésekre az alábbi bekezdésekben fogalt szabályok is alkalmazhatók.⁴⁸
- (17) Övezeti paraméterek:⁴⁹

Beépítési mód	A legkisebb	A beépítésnél alkalmazható	
	beépíthető birtoktest	legnagyobb	
	Területe (m ²)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3.000, egyéb művelési ág esetén 6.000	3%	Legfeljebb 5,5

- (18) Az övezetben csak legfeljebb kétlakásos lakóépület, mező- és erdőgazdasági üzemi építmény helyezhető el.⁵⁰
- (19) Egy építési telken több épület is építhető. A telekterület alapján számított 2.000 m²-enként létesíthető egy épület.⁵¹
- (20) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, folyadék- és gáztároló, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.⁵²
- (21) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények építéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a közegészségügyi, a táj- és természetvédelmi, valamint a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.⁵³

⁴⁸ Kiegészült a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. rendelet 16.§. /3/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

⁴⁹ Kiegészült a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. rendelet 16.§. /3/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

⁵⁰ Kiegészült a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. rendelet 16.§. /3/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

⁵¹ Kiegészült a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. rendelet 16.§. /3/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

⁵² Kiegészült a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. rendelet 16.§. /3/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

⁵³ Kiegészült a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. rendelet 16.§. /3/ bek. alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

Az Mk-1 jelű mezőgazdasági övezet (az öregszőlő volt zártkerti területei)

43. §

(1) Övezeti paraméterek

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m ²)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Kialakult (K)	Kialakult (K)	-	Kialakult (K)	Kialakult (K)

(2) Az övezet telkeinek építési hatósági ügyeiben az illetékes táj- és természetvédelmi hatóságot, valamint az illetékes kulturális örökségvédelmi hatóságot szakhatóságként meg kell keresni.

(3) A meglévő épületek, építmények fenntarthatók és felújíthatók.⁵⁴

(4) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények nem helyezhetők el.

Az Mk-2 jelű mezőgazdasági övezet (egyéb kertgazdasági területek)

44. §⁵⁵

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m ²)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	720	-	3	3,0

(2) A telkek építési hatósági ügyeiben a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőséget és a KÖH-t szakhatóságként meg kell keresni.

(3) Telekalakítás nem lehetséges.

(4) A meglévő épületek, építmények fenntarthatók és felújíthatók.

(5) Új épületként csak egyszintes, egy menetes prэшáz, gazdasági épület helyezhető el. Lakóépület és az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények nem helyezhetők el.

(6) A közművek csak terepszint alatti kialakítással helyezhetők el.

(7) Az épületeket csak nád, vagy cserépfedéssel, magastetős kialakítással lehet elhelyezni.

(8) Az épületeken kívülről látható burkolatként csak fehér, vagy törtfehér, vakolt, vagy meszelt felület alkalmazható és természetes anyagú nyílászáró alkalmazható.

(9) A telkek lehatárolása csak növényzettel lehetséges, kerítés sem telekhatáron sem telken belül nem építhető.

Vízgazdálkodási övezet

A V jelű övezet (vízgazdálkodással kapcsolatos területek)

45. §

(1) Csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.

(2) A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.

⁵⁴ Módosult a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. rendelet 17.§-a alapján. Hatályos: 2006.12.09-től.

⁵⁵ Módosítva a 13/2006.XII.01./sz.ÖK. rendelet 18.§-a alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

- (3) A vízgazdálkodási övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖ-1 jelű közlekedési övezetek (33. §) előírásai vonatkoznak.

VI. FEJEZET ÉRTÉKVÉDELEM

Művi értékek védelme

46. §

- (1) Az országos műemléki védelem alatt álló alábbi építmények építési hatósági ügyeiben az Kulturális Örökségvédelmi Hivatal illetékes eljárni:
- a) A református templom, Dr. Békési Panyik Andor u. 2. (hrsz. 2663)
 - b) Népi lakóház, Dr. Békési Panyik Andor u. 6. (hrsz. 2651)
 - c) Népi lakóház, Dr. Békési Panyik Andor u. 10. (hrsz. 2649)
 - d) Népi lakóház, Dr. Békési Panyik Andor u. 4. (hrsz. 2652)
 - e) Római katolikus templom, a Szabadság tér (hrsz. 1598/2)
 - f) Népi lakóház és gazdasági épület, Türr I. u. 4/a (hrsz. 2769)
 - g) Népi lakóház, Ady E. u. 4. (hrsz. 2677)
 - h) Népi lakóház, Kálvin u. 11. (hrsz. 2600)
 - i) Népi tanya-lakóház, Öregszőlő (hrsz. 0297/2)
 - j) Az öreghegyi pincék tervlapon ábrázolt területén.
- (2) Az (1)-es bekezdésben felsorolt országos műemléki védelem alatt álló építmények (tervlonon jelölt) műemléki környezetében folyó építési hatósági ügyeiben az Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként meg kell keresni. Ezek:
- a) A Református templom környezete.
 - b) Római katolikus templom környezete.
 - c) A népi tanya-lakóház (Öregszőlő) környezete.
 - d) Az öreghegyi pincék környezete.
- (3) A helyi értékvédelmi vizsgálatra kijelölt területeket és létesítményeket az SZT jelöli.
- (4) Az értékek helyi védelmét a helyi értékvédelemről szóló önálló rendelet előírásainak betartásával kell biztosítani.
- (5) A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince- és mélygarázsépítés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés), illetve telekalakítás engedélyezési eljárása során a KÖH területileg illetékes regionális irodáját szakhatóságként meg kell keresni.
- (6) A régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó beruházásokkal lehetőleg el kell kerülni. Ha a lelőhely elkerülése a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární.
- (7) Amennyiben a régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, haladéktalanul értesíteni kell a területileg illetékes múzeumot.
- (8) Régészeti érdekű területen a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt régészeti szempontú állapotfelmérést kell végezni, amelynek módszere a próbaásatás. Ennek hiányában bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető el. A régészeti szakfeladatok elvégzése tárgyában az illetékes régészeti hatósággal előzetesen egyeztetni kell.⁵⁶

⁵⁶ Kiegészült a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. rendelet 19.§-a alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

A természeti értékvédelem általános előírásai

47. §

- (1) Természeti területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját, (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) az engedélyezési eljárás során egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez is igazodjon.
- (2) A szabályozási terv a település közigazgatási területén az alábbi természeti értékvédelmi területeket jelöli ki:
 - Országos jelentőségű védett természeti területek.
 - Helyi jelentőségű védett természeti területek.
 - Természeti területek.
 - Országos ökológiai hálózat területei,
 - Natura 2000 európai ökológiai hálózat területei⁵⁷

Az országos jelentőségű védett természeti területek övezeti előírásai

48. §

- (1) Az érintett területek közé az országos jelentőségű védett természeti területek tartoznak.⁵⁸
- (2) A területeken bármilyen tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség engedélyével végezhető.⁵⁹
- (3) Az övezeten belül bármely tevékenység csak az országos védettségű területre vonatkozó előírások, valamint a védett terület kezelési és fenntartási terve alapján végezhető.

A helyi jelentőségű védett természeti területek övezeti előírásai

49. §

- (1) Az érintett területek közé a helyi jelentőségű természetvédelmi területek tartoznak.⁶⁰
- (2) Az övezetbe eső területeken bármilyen tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak az Önkormányzat engedélyével, valamint a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség véleményének figyelembe vételével végezhető.⁶¹
- (3) A területeken bármely tevékenység csak az Önkormányzat védetté nyilvánító határozatával összhangban, a helyi védettségű terület kezelési és fenntartási terve alapján végezhető.⁶²

⁵⁷ Módosult a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. rendelet 20.§-a alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

⁵⁸ Módosult a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. rendelet 21.§-a alapján. Hatályos: 2006.12.09-től.

⁵⁹ Módosult a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. rendelet 21.§-a alapján. Hatályos: 2006.12.09-től.

⁶⁰ Módosult a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. rendelet 22.§-a alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

⁶¹ Módosult a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. rendelet 22.§-a alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

⁶² Módosult a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. rendelet 22.§-a alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

Nem védett természeti és természetközeli állapotú területek előírásai
50.§

- (1) A nem védett természeti és természetközeli állapotú területek közé a Természeti területek; a Natura 2000 európai ökológiai hálózat területei; az Országos ökológiai hálózat területei tartoznak.⁶³
- (2) Nem védett természeti és természetközeli állapotú területeken művelési ág megváltoztatásához a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség engedélye szükséges, míg egyéb tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség véleményének figyelembevételével engedélyezhető.⁶⁴

VII. FEJEZET
KÖRNYEZETVÉDELMI SZABÁLYOK

Általános előírások
51. §

- (1) Új beruházások, létesítések engedélyezéséhez (a magasabb rendű jogszabályokban rögzített környezeti hatásvizsgálat köteles tevékenységek esetén) meg kell követelni a várható hatások vizsgálatát és dokumentálását.
- (2)⁶⁵

Föld-védelem
52. §.

- (1) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó, a termesztés technológia és talajvédelmi beavatkozások összehangolásán alapuló talajvédő gazdálkodást kell folytatni.⁶⁶
- (2) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:
 - a) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,
 - b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással)
 - c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell.⁶⁷

⁶³ Módosult a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. rendelet 23.§-a alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

⁶⁴ Módosult a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. rendelet 23.§-a alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

⁶⁵ Törölve a 13/2006./XII.01./ sz.ÖK. rendelet 24.§-a alapján.

⁶⁶ Módosítva a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. rendelet 25.§-a alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

⁶⁷ Módosítva a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. rendelet 25.§-a alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

Vízkezelések minőségvédelme

53. §

- (1) A település még csatornázatlan ingatlanjait a szennyvízelvezető hálózat kiépítését követő legkésőbb kettő éven belül rá kell kötni a szennyvízelvezető hálózatra. A település területén a szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem lehetséges (a teljes közművesítettség megvalósításáig indokolt esetben átmenetileg a környezetvédelmi előírásoknak megfelelő közműpótló berendezések alkalmazása megengedhető, közcsonk hálóján zárt tároló létesíthető).
- (2) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.
- (3) A természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 1000 méteren belül a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok (műtrágya, növényvédő szer, hulladék) kijuttatása, elhelyezése tilos.
- (4) Külterületen vízfolyások és vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren, tavak partjától számított 100 méteren belül új építmények elhelyezése (amennyiben arról külön jogszabály nem rendelkezik) tilos.
- (5) ⁶⁸

Levegőtisztaság-védelem

54. §

- (1) ⁶⁹
- (2) ⁷⁰
- (3) ⁷¹
- (4) A légszennyezést okozó létesítményeknél meg kell szüntetni a megengedett határértéket meghaladó kibocsátásokat.
- (5) Új létesítmények elhelyezésénél érvényesíteni kell az átszellőzés szempontjait és meg kell követelni a kibocsátási határértékek betartását.

Zaj és rezgés elleni védelem

55. §

- (1) ⁷²
- (2) ⁷³
- (3) ⁷⁴
- (4) Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy az a területre, illetve létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési (imissziós és emissziós) határértékeket ne haladja meg.

⁶⁸ Törölve a 13/2006./XII.01./ sz.ÖK. rendelet 26.§-a alapján.

⁶⁹ Törölve a 13/2006./XII.01./ sz.ÖK. rendelet 27.§-a alapján.

⁷⁰ Törölve a 13/2006./XII.01./ sz.ÖK. rendelet 27.§-a alapján.

⁷¹ Törölve a 13/2006./XII.01./ sz.ÖK. rendelet 27.§-a alapján.

⁷² Törölve a 13/2006./XII.01./ sz.ÖK. rendelet 28.§-a alapján.

⁷³ Törölve a 13/2006./XII.01./ sz.ÖK. rendelet 28.§-a alapján.

⁷⁴ Törölve a 13/2006./XII.01./ sz.ÖK. rendelet 28.§-a alapján.

Élővilág, élőhely védelme

56. §

- (1) ⁷⁵
- (2) A belterületbe vonásra tervezett területeken a belterületbe vonásig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.
- (3) Védőzöld sávok, véderdő sávok telepítésénél több szintű növényállományt kell kialakítani.
A telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.

Hulladékgazdálkodás, -ártalmatlanítás

57. §

- (1) A településnek a szervezett gyűjtésbe és szállításba bevont területein az Önkormányzat által megbízott szervezetnek, vállalkozásnak kell végezni a kommunális hulladékelszállítást az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletének megfelelően.
- (2) ⁷⁶
- (3) A kommunális és építési hulladék elhelyezése csak az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletében meghatározott települési, vagy kistérségi lerakón történhet.
- (4) Veszélyes hulladék a kommunális hulladéklerakó telepre nem kerülhet.
- (5) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, üzemi gyűjtőben biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni, a telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos.⁷⁷
- (6) Állati hullák (tetemek) elszállítását és megsemmisítését csak az erre a célra szakosodott és engedéllyel rendelkező vállalkozás végezheti.⁷⁸

VIII. fejezet

Védőterületek övezeti előírásai

A temető védőtávolságának övezeti előírásai

58. §

- (1) A temető védőtávolsága 50 m. A védőtávolság az SZT-n ábrázoltaknak megfelelően a telekhatártól számítandó.
- (2) A védőtávolság megállapításában, illetve csökkentésében az ÁNTSZ a hatóság.
- (3) A védőtávolságon belül csak az ÁNTSZ által engedélyezett funkciójú építmény helyezhető el.

⁷⁵ Törölve a 13/2006./XII.01./ sz.ÖK. rendelet 29.§-a alapján.

⁷⁶ Törölve a 13/2006./XII.01./ sz.ÖK. rendelet 30.§. /1/ bek. alapján.

⁷⁷ Módosítva a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. endelet 30.§. /2/ bek. alapján.

⁷⁸ Módosítva a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. endelet 30.§. /2/ bek. alapján.

A dögkút védőtávolságának övezeti előírásai

59. §

- (1) A dögkút védőtávolsága 1000 m. A védőtávolság az SZT-n ábrázoltaknak megfelelően a dögkút szélétől számítandó.
- (2) A védőtávolságon belül csak az ÁNTSZ által engedélyezett funkciójú építmény helyezhető el.

A szennyvíztisztító védőtávolságának övezeti előírásai

60. §

- (1) A szennyvíztisztító telep védőtávolsága 1000 m. A szennyvíztisztító védőtávolsága az SZT-n ábrázoltaknak megfelelően a telekhatártól számítandó.
- (2) Az alkalmazott tisztítási technológiától függően a védőtávolság megállapításában, illetve csökkentésében az ÁNTSZ a hatóság.
- (3) A védőtávolságon belül csak az ÁNTSZ által engedélyezett funkciójú építmény helyezhető el.

A vizes élőhelyek partvédelmi és állapotvédelmi övezeti előírásai

61. §

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

A közúti közlekedési területek védősávjainak védelmi övezeti előírásai

62. §

- (1) Az országos közutak külterületi szakaszainak mentén a HÉSZ 33. § (4) bekezdésében szereplő mértékű védősávokat kell biztosítani.
- (2) A közutak védősávjain belül csak a HÉSZ 33. § (4) bekezdésében szereplő feltételek betartásával, a vonatkozó jogszabályban rögzített esetekben lehet használni, felhasználni.

A kötöttpályás, vasúti közlekedési területek védősávjainak védelmi övezeti előírása

63. §

- (1) Az országos közforgalmú vasútvonal mentén az OTÉK előírásainak megfelelő 50 m széles védősávot kell biztosítani, amelyen belül csak a vonatkozó ágazati jogszabályokban előírt feltételeknek megfelelően helyezhető el építmény.

A közművek védősávjainak védelmi övezeti előírásai
64. §

- (1) A közműlétesítmények és a közműhálózatok nyomvonalai mentén az SZT-n rögzített, illetőleg az egyes ágazati előírásokban meghatározott mértékű védősávokat kell biztosítani.
- (2) A védősávokon belül csak az ágazati előírásokban meghatározott módon és az adott közmű üzemeltetőjének, továbbá az érintett szakhatóság külön engedélyével lehet engedélyköteles tevékenységet folytatni.

A horganyzó üzem védőtávolságának védelmi övezeti előírásai
64./a §⁷⁹

- (1) Az üzem légszennyező pontforrásainak tervlapon ábrázolt védőtávolsága 300 m, ami a környezeti hatásvizsgálatban foglaltaknak megfelelően, felmentéssel csökkenthető. A védőtávolság az SZT-n ábrázoltaknak megfelelően a megvalósulásnak megfelelően pontforrás tényleges helyétől számítandó.
- (2) A védőtávolságon belül csak az illetékes hatóságok által engedélyezett funkciójú építmény helyezhető el.
- (3) A védőtávolságba eső területeken lakás célját szolgáló épület nem helyezhető el.
- (4) A védőtávolságon belüli területhasználati korlátozásokat a környezeti hatásvizsgálatban foglaltaknak megfelelően kell érvényesíteni.

IX. FEJEZET
VEGYES ÉS ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

Közterületek
65. §

- (1) A közterületek rendeltetésszerű és ettől eltérő használatáról a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. és külön önkormányzati rendelet intézkedik.
- (2) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
- (3) A közterületet úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékekkel és gyermekkoszival is használni lehessen.

Bányászati tevékenységgel összefüggő általános előírások
66. §

- (1) ⁸⁰
- (2) A bányaterületek újrahasznosítási rekultivációs célja csak a településrendezési tervekkel összhangban határozható meg.⁸¹

⁷⁹ Kiegészült a 13/2006./XII.01./sz.ÖK. rendelet 31.§-a alapján. Hatályos: 2006.12.09-től

⁸⁰ Törlésre került a 19/2008./X.31./sz. ÖK. rendelet 8.§-a alapján

⁸¹ Módosult a 129/2008./X.31./sz. ÖK. rendelet 8.§-a alapján

Záró rendelkezések
67. §

- (1) Ez a rendelet és a hozzátartozó SZT-k 2004. év december hó 15. napján lépnek hatályba. Ezzel egyidejűleg a 15/2000.(XI.8.) ÖK. számú rendelet, valamint a hozzá tartozó T-21/a,b és T-22/a,b jelű tervlapok hatályukat veszítik.
- (2) E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (3) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.
- (4) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.⁸²

Dönti Károly
Polgármester

Dr. Szabó György
Jegyző

⁸² Kiegészült a 35/2008./XI.28./sz. ÖK. rendelet 1.§-a alapján

1. számú melléklet: A HÉSZ-hez kapcsolódó egyéb hatályos önkormányzati rendeletek listája

Rendeletszám:	Témakör:
29/2005.(XII.23.) sz. ÖK. rendelete	az önkormányzat és a helyi közút építésében érdekelt együttműködéséről, valamint az útépitési érdekeltiségi hozzájárulásról
4/1997.(IV.9.) sz. ÖK. rendelete	Ócsa Nagyközség Önkormányzat Környezetvédelmi Alapjáról
10/1999.(III.31.) sz. ÖK. rendelete	a települési szilárd hulladékkal kapcsolatos helyi közszolgáltatással és a köztisztasággal kapcsolatos egyes kérdésekről
8/1999.(III.31.) sz. ÖK. rendelete	az önkormányzat tulajdonában lévő közterületek használatáról és a közterületek rendjéről szóló
2/1994.(III.30.) sz. ÖK. rendelete	Ócsa „Kiskörös-alja” Természetvédelmi Terület létesítéséről
6/1995. (V.30.) sz. ÖK. rendelete	az állattartásról /állattartási rendelet/
13/2001.(IX.28.) sz. ÖK. rendelete	Egyes a nagyközség közigazgatási területén található közterületek védett övezetté nyilvánításáról
9/1999.(III.31.) sz. ÖK. rendelete	a települési folyékony hulladékkal kapcsolatos kötelező helyi közszolgáltatásokról
8/2001.(V.2.) sz. ÖK. rendelete	a köz- és felekezeti temetőkről és a temetkezés rendjéről szóló
15/2005.(VI.30.) sz. ÖK. rendelete	a Helyi Hulladékgazdálkodási Tervről

2. számú melléklet: A helyi védelem alatt álló értékek listája

Helyi természeti értékvédelem alá vont telkek

Telek, építési telek hrsz-a	Védelem fajtája
0533/1-10	Külön rendeletben meghatározott

3. számú melléklet: A legfontosabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzéke

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

tudományos (latin) elnevezés	magyar elnevezés
Lombos fák	
<i>Acer campestre</i>	mezei juhar
<i>Acer platanoides</i>	korai juhar
<i>Acer pseudoplatanus</i>	hegyi juhar
<i>Acer tataricum</i>	tatár juhar, feketegyűrű juhar
<i>Alnus glutinosa</i>	enyves éger, mézgás éger
<i>Alnus incana</i>	hamvas éger
<i>Betula pendula</i>	közönséges nyír, bibircses nyír
<i>Betula pubescens</i>	szőrös nyír, pelyhes nyír
<i>Carpinus betulus</i>	közönséges gyertyán
<i>Carpinus orientalis</i>	keleti gyertyán
<i>Castanea sativa</i>	szelídgesztenye
<i>Cerasus avium</i> (<i>Prunus avium</i>)	vadcseresznye, madárcseresznye
<i>Cerasus mahaleb</i> (<i>Prunus mahaleb</i>)	sajmeggy
<i>Fagus sylvatica</i>	közönséges bükk
<i>Fraxinus angustifolia</i> ssp. <i>pannonica</i>	magyar kőris
<i>Fraxinus excelsior</i>	magas kőris
<i>Fraxinus ornus</i>	virágos kőris, mannakőris
<i>Juglans regia</i>	közönséges dió
<i>Malus sylvestris</i>	vadalma
<i>Padus avium</i>	zelnicemeggy, májusfa
<i>Populus alba</i>	fehér nyár
<i>Populus canescens</i>	szürke nyár
<i>Populus nigra</i>	fekete nyár
<i>Populus tremula</i>	rezgő nyár
<i>Pyrus pyraeaster</i>	vadkörte, vackor
<i>Quercus cerris</i>	csertölgy, cserfa
<i>Quercus farnetto</i> (<i>Q. frainetto</i> , <i>Q. conferta</i>)	magyar tölgy
<i>Quercus petraea</i> (<i>Q. sessiliflora</i>)	kocsánytalan tölgy
<i>Quercus pubescens</i>	molyhos tölgy
<i>Quercus robur</i> (<i>Q. pedunculata</i>)	kocsányos tölgy
<i>Salix alba</i>	fehér fűz
<i>Sorbus aria</i>	lisztes berkenye
<i>Sorbus aucuparia</i>	madárberkenye
<i>Sorbus dégenii</i>	-
<i>Sorbus domestica</i>	házi berkenye
<i>Sorbus pseudolatifolia</i>	-
<i>Sorbus rédlia</i>	-
<i>Sorbus semiincisa</i>	budai berkenye
<i>Sorbus torminalis</i>	barkóca berkenye
<i>Tilia cordata</i> (<i>T. parviflora</i>)	kislevelű hárs

Tilia platyphyllos (T. grandifolia)	nagylevelű hárs
Tilia tomentosa (T. argentea)	ezüst hárs
Ulmus glabra (Ulmus montana, Ulmus scabra)	hegyi szil
Ulmus laevis	vénic szil
Ulmus minor (Ulmus campestris)	mezei szil
tűlevelű fajok (fenyők)	
Abies alba	jegenyefenyő
Juniperus communis	közönséges boróka, gyalogfenyő
Larix decidua	vörösfenyő
Picea abies (Picea excelsa)	lucfenyő
Pinus sylvestris	erdei fenyő
Taxus baccata	közönséges tiszafa
lombos cserjék	
Alnus viridis	havasi éger, zöld éger
Amelanchier ovalis	közönséges fanyarka
Amygdalus nana (Prunus tenella)	törpe mandula
Artemisia alba	sziklai üröm
Berberis vulgaris	közönséges borbolya, sóskafa
Calluna vulgaris (Erica vulgaris)	csarab
Cerasus fruticosa (Prunus fruticosa)	csepleszmegegy
Clematis vitalba	erdei iszalag
Colutea arborescens	pukkanó dudafürt
Cornus mas	húsos som
Cornus sanguinea	veresgyűrű som
Coronilla emerus	-
Corylus avellana	közönséges mogyoró
Cotinus coggygria	cserszömörce
Cotoneaster integerrimus (C. vulgaris)	szirti madárbirs
Cotoneaster nigrum (C. melanocarpa)	fekete madárbirs
Cotoneaster nebrodensis (C. tomentosa, C. orientalis)	nagylevelű madárbirs, gyapjas madárbirs
Crataegus laevigata (C. oxyacantha)	kétfibés galagonya
Crataegus monogyna	egybibés galagonya
Crataegus nigra	fekete galagonya
Crataegus pentagyna	ötibibés galagonya
Cytisus austriacus	buglyos zánót
Cytisus hirsutus	borzas zánót
Cytisus nigricans	fürtös zánót
Cytisus decumbens (C. procumbens)	-
Cytisus supinus (C. capitalus)	gombos zánót
Daphne cneorum	henyeboroszlán
Daphne laureola	babérboroszlán
Daphne mezereum	farkasboroszlán
Erica carnea	alpesi erika
Euonymus europaeus	csíkos kecskerágó
Euonymus verrucosus	bibircses kecskerágó
Frangula alnus (Rhamnus frangula)	kutyabenge
Genista tinctoria	festő rekettye

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

4. számú melléklet: Növénytelepítési távolságok

(1) A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától:

a) belterületen:

- szőlő, valamint 3 méternél magasabbra nem növényző gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetében 1,00 méter,
- 3 méternél magasabbra nem növényző gyümölcs és egyéb fa esetében 1,50 méter,
- 3 méternél magasabbra növényző gyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetében 2,00 méter

b) külterületen:

- gyümölcsfaiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke- és málnabokor esetében 0,80 méter,
- minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró stb.) esetében 2,00 méter
- birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,50 méter ,
- törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében 3,50 méter,
- vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszaifa esetében 4,00 méter,
- cseresznyeafa esetében 5,00 méter,
- dió- és gesztenyeafa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,00 méter,

c) külterületen, amennyiben a szomszédos földterület szőlő, gyümölcsös vagy zártkert, szőlőt és gyümölcsfát a b) pontban foglalt ültetési távolságok megtartásával, egyéb bokrot, vagy fát az alábbi ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni:

- 1 méternél magasabbra nem növényző bokor (élő sövény) esetében 0,80 méter,
- 2 méternél magasabbra nem növényző bokor (élő sövény) esetében 1,20 méter,
- 2 méternél magasabbra növényző bokor (élő sövény) esetében 2,00 méter,
- fa esetében 8,00 méter.

(2) Közút és vasút területén szőlőtől, gyümölcsöstől minden gyümölcs- és egyéb fát, valamint bokrot, legalább 1,5 méter, 3 méternél magasabbra növényző gyümölcsfát legalább 2,5 méter távolságra szabad ültetni (telepíteni).