

RENDELETALKOTÁSI JAVASLAT

Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének

../2017.(.....) önkormányzati rendelete

Ócsa város helyi építési szabályzatáról

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében foglalt jogalkotói hatáskörében eljárva az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdésében és 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. Fejezet Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. §

Jelen rendelet hatálya Ócsa város teljes közigazgatási területére terjed ki.

2. Fogalommeghatározások

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. **Áttört kerítés:** olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága - eltérő övezeti előírás hiányában - 50%-nál nagyobb mértékben nem korlátozott
2. **Cégér:** az adott tevékenységre utaló tájékoztató tábla, felirat, jelképes ábrázolás
3. **Kézműipari építmény:** olyan kisipari vagy kisüzemi rendeltetésű építmény, amelyben a főhelyiségek összes alapterülete nem haladja meg a 150 m²-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.
4. **Mély fekvésű területek:** azok a lefolyás nélküli területek, amelyekről a felszíni víz természetes módon vagy ember által átalakított terepviszonyok következtében nem juthat el a befogadóba
5. **Üzemszerű állattartás:**
 - a) 3 vagy több nagytestű haszonállat tartása,
 - b) 10 vagy több közepes testű haszonállat tartása,
 - c) 150 darabnál több vegyes szárnyas tartása,
 - d) 50 darabnál több prémes állat tartása,
 - e) egyéb állat eladásra történő tenyésztése
6. **Haszonállat:** gazdasági haszon céljára tartott állat:
 - a) nagytestű haszonállat: ló, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly,
 - b) közepes testű haszonállat: sertés, juh, kecske,
 - c) kistestű haszonállat: baromfi, galamb, házinyúl, nutria, róka, prémgörény, tenyésztési céllal eb és macska,
 - d) egyéb állat: az a)-c) pontban fel nem sorolt valamennyi emlős, hüllő, hal, madár

3. A szabályozási terv elemei

3. §

- (1) A Szabályozási terv kötelező elemei:
- a) tervezett belterületi határ;
 - b) szabályozási vonal;
 - c) szabályozási elemekre vonatkozó méretek;
 - d) építési övezet, övezet határa;
 - e) építési övezet, övezet jele;
 - f) gazdasági rendeltetésű erdőterület övezete;
 - g) védelmi rendeltetésű erdőterület övezete;
 - h) természetközeli terület övezete;
 - i) zöldterület-közkert övezete;
 - j) vízgazdálkodási terület övezete;
 - k) országos főutak és mellékutak, valamint települési főutak övezete;
 - l) települési gyűjtőutak övezete;
 - m) települési kiszolgáló és egyéb utak övezete;
 - n) kötöttpályás közlekedési (vasút) terület övezete;
 - o) tervezett országos mellékút;
 - p) tervezett települési gyűjtőút;
 - q) meglévő/tervezett kerékpáros útvonal;
 - r) be nem építhető, megtartandó zöldfelület;
 - s) geotechnikai jelentés készítendő.
- (2) A Szabályozási terv javasolt elemei:
- a) javasolt megszüntető jel;
 - b) helyi védelemre javasolt épület;
 - c) hagyományos, karakteres építészeti jegyeket hordozó épület;
 - d) nádfedésű épület;
 - e) helyi értékvédelmi vizsgálatra javasolt terület határa.
- (3) A Szabályozási terv tájékoztató elemei
- a) más jogszabály által meghatározott elemek:
 - aa) NATURA 2000 terület;
 - ab) RAMSARI terület;
 - ac) Ócsai Tájvédelmi Körzet;
 - ad) fokozottan védett terület;
 - ae) ex-lege védett lápterület;
 - af) Országos ökológiai hálózat - magterület;
 - ag) Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó;
 - ah) Országos ökológiai hálózat - puffterület;
 - ai) helyi védettségű természeti terület határa;
 - aj) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület;
 - ak) nyilvántartott, azonosított régészeti lelőhely határa és száma;
 - al) nyilvántartott, revízió alatt álló régészeti lelőhely határa és száma;
 - am) műemlék, műemléki jelentőségű terület;
 - an) ex-lege műemléki környezet;
 - ao) műemléki környezet;
 - ap) temető, kastélykert, kúriakert;
 - aq) gémeskút;
 - ar) kőkereszt;
 - as) kápolna;
 - at) fasor;
 - au) bányatelek területe;
 - av) kataszteri erdőállomány.
 - b) védőtávolságok

- c) alaptérképi elemek
 - ca) közigazgatási határ;
 - cb) belterületi határ;
 - cc) telekhatár;
 - cd) helyrajzi szám;
 - ce) szintvonalak;
 - cf) földhivatali alaptérképen szereplő épület;
 - cg) földhivatali alaptérképen nem szereplő épület, be nem mért épület;

4. Belterülethatár módosítás

4. §

- (1) A belterületbe vonható területeket a SZT tartalmazza.
- (2) A belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható legalább telektömbre kiterjedően. Telkenkénti belterületbe vonás csak belterületi telekhez közvetlenül kapcsolódó telek esetében megengedett.
- (3) A szabályozási tervben belterület-bevonásra előírányzott területek belterületbe vonhatók a terven jelöltek szerint, de ez a kijelölt területek beépíthetőségének nem feltétele, lakóterület azonban csak belterületen létesíthető.

<p style="text-align: center;">II. Fejezet Közterületekre vonatkozó előírások</p>

5. Közterületek
5. §

- (1) A közterületet úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékekkel és gyermekkoszival is használni lehessen.
- (2) A település közterületein, közhasználat céljára átadott területein elhelyezhető építmények, köztárgyak az alábbiak:
 - a) reklámhordozó, hirdető-berendezés,
 - b) önálló, legfeljebb 1,0 méter átmérőjű, legfeljebb 3,0 m magas hirdetőoszlop,
 - c) legfeljebb 8 m² alapterületű, legfeljebb 3,0 méteres épületmagasságú árusítópavilon,
 - d) utasváró,
 - e) köztisztasággal kapcsolatos tárgyak,
 - f) szobor, emlékmű, kút, vízijáték, utcabútor,
 - g) közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési műtárgy.
- (3) Gyalogos-átkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szegélyének sarokpontjától mért 15,0 méteren belül 0,5 méternél magasabb építmény, kilátást zavaró köztárgy, reklámhordozó, hirdető berendezés, hirdetőoszlop illetve növényzet nem állhat.
- (4) 500 m²-t meghaladó területű nem gépjármű közlekedésre szánt közterületet, közhasználatú területet átépíteni, átalakítani csak közterületalakítási terv alapján lehet.

<p style="text-align: center;">III. Fejezet Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások</p>
--

6. Művi értékvédelem
6. §

- (1) Az országos műemléki védelem alatt álló műemlékeket, műemléki jelentőségű területet, ex-lege műemléki környezetet, műemléki környezetet a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A helyi védelemre javasolt épületeket és a helyi védelemre javasolt területet a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) A nyilvántartott azonosított és a nyilvántartott, revízió alatt álló régészeti lelőhelyeket a szabályozási terv tartalmazza.

<p style="text-align: center;">IV. Fejezet A táj és a természeti környezet alakítására vonatkozó előírások</p>
--

7. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek előírásai

7. §

- (1) A Szabályozási Terv jelöli a „Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek”-t, melyek :
- a) a belterülettől délre elhelyezkedő természetvédelmi oltalom alatt álló és ökológiai hálózat által érintett területek
 - b) az északi településszél ökológiai hálózat által érintett területei
 - c) Új erdők nyugati része a Felsőpakonyi határig
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott területen építmény kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építészeti kialakítással, természetes anyaghasználattal létesíthető.

8. Táj- és természetvédelem

8. §

- (1) A települést érintő magasabb szintű és egyéb helyi jogszabályokkal megállapított természetvédelemmel érintett területeket a szabályozási terv tartalmazza, az alábbiak szerint.
- a) Natura2000 területek
 - aa) Turjánvidék
 - ab) Csévharaszi homokvidék
 - b) Ramsari területek
 - c) Országos jelentőségű természetvédelmi terület – Ócsai Tájvédelmi Körzet
 - d) Országos jelentőségű „Ex lege” védett lápterület
 - e) Országos Ökológiai Hálózat elemei:
 - ea) magterület,
 - eb) puffer terület,
 - ec) ökológiai folyosó,
 - f) Helyi jelentőségű természetvédelmi terület – „Kiskőrös-alja” TT
- (2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területek felhasználása, a területen építési tevékenység, változtatás a vonatkozó jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet.

9. Zöldfelületek általános előírásai

9. §

- (1) A „Be nem építhető, megtartandó zöldfelület”-ként jelölt területeken a meglévő értékes faállomány megőrzendő.
- (2) A „Be nem építhető megtartandó zöldfelület”-ként jelölt területek esetén:
- a) 2000 m²-t meg nem haladó méretű területen a meglévő zöldfelületi borítottság fenntartandó,
 - b) 2000 m²-t meghaladó méretű területek 80%-át növényzettel fedett zöldfelületként kell kialakítani, melyen belül elhelyezhetők a pihenést, rekreációt, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények.

10. Közutak menti zöldfelületek és a közterületi zöldfelületek

10. §

- (1) Közutak menti közterületi zöldfelületi sávok - a gépkocsi behajtók, köztárgyak területének kivételével - növényzettel fedetten alakítandók ki.
- (2) Új belterületi közlekedési célú közterület és közhasználat céljára átadott magánút kialakításánál
 - a) 14-20 m szabályozási szélesség esetén legalább egyoldali fasor,
 - b) 20 m szabályozási szélesség felett kétoldali fasortelepítéséhez kell területet biztosítani.
- (3) A 6 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² termőföldterület biztosításával.
- (4) A közterületeken fasortelepítésnél, kiegészítésnél, előnevelt, többször iskolázott, "útsorfa" minőségű lombos fák ültetendők. Légvezetékek alatt alacsony növekedésű, gömb alakú koronáját nevelő faegyedek ültethetők.
- (5) Meglévő fasorok kiegészítésénél, pótlásánál azonos fafajt kell alkalmazni, kivéve, ha településesztétikai okok, baleset elhárítás, vagy a fák egészségi állapota a fasor teljes cseréjét teszi szükségessé, illetve ha a fafaj allergén, vagy életfeltételei az adott területen nem kellően biztosítottak.
- (6) A közterületi zöldfelületek kialakításánál a termőhelyi adottságoknak megfelelő fajokat kell alkalmazni.

11. Favédelmi előírások

11. §

A település közigazgatási területén a nem közterületen lévő 1 m magasságban mért 10 cm-nél nagyobb törzsmérőjű fát kivágni, a gyümölcsfák kivételével, csak növény-egészségügyi-, élet- és vagyonvédelmi okból, illetve építési tevékenység miatt, engedéllyel lehet. A kivágott fák pótlását az engedélyező hatóság által előírt mennyiségben és módon kell teljesíteni. A pótlás mértéke a kivágott fák 1 m magasságban mért törzsmérőjének összege, melyet előnevelt fákban kell telepíteni.

<p style="text-align: center;">V. Fejezet Környezetvédelmi előírások</p>
--

12. Általános környezetvédelmi előírások

12. §

A település igazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:

- a) a vonatkozó hatályos jogszabályokban megengedett határértéket el nem érő mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
- b) kizárja a környezetkárosítást,
- c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

13. A termőföld védelme

13. §

- (1) A termőföld minőségének védelme, az erózió veszély elkerülése érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó talajvédő gazdálkodást kell folytatni.
- (2) A területhasználat és építés során a környező mezőgazdasági területek rendeltetésszerű használata, gazdálkodás feltételei nem korlátozhatók.

14. A levegő tisztaságának védelme

14. §

Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által meghatározott határértéket.

15. Zaj és rezgés elleni védelem

15. §

- (1) Úthálózat felújítása során, továbbá új közlekedési elem létesítése, kiépítése esetén a zaj- és rezgésterhelés csökkentése érdekében a hatályos követelményeknek legmegfelelőbb műszaki megoldásokat, illetve anyagokat kell alkalmazni.
- (2) Meglévő, védendő funkciójú és határérték feletti zajnak kitett épületek felújításakor, átépítéskor biztosítani kell, az előírt belsőtéri zajterhelési határértékek teljesülését zajtól védendő helyiség megfelelő tájolásával, vagy passzív akusztikai védelem alkalmazásával.
- (3) A települési önkormányzat képviselő-testülete által külön jogszabály szerint kijelölhető zajvédelmi szempontból fokozottan védett területekként kell kezelni az országos és helyi jelentőségű védett természeti területeket, melyeken a mindenkor hatályos jogszabályokban meghatározott vonatkozó zajterhelési határértékek és előírások érvényesítendők.

16. Hulladékkezelés

16. §

- (1) A településen keletkező kommunális szilárd hulladék elhelyezésről és elszállításáról a működő szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell gondoskodni. A hulladékkezelés, szállítás, hulladékgazdálkodás és hasznosítás szempontjából figyelembe kell venni a vonatkozó hatályos jogszabályokat betartva annak előírásait.
- (2) A veszélyes hulladékok kezelése és veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzése a vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok előírásai szerint megengedett.

VI. Fejezet Sajátos jogintézmények

17. Elővásárlási jog
17. §

Ócsa Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg a 3. mellékletben meghatározott ingatlanokra – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény, és a vonatkozó jogszabályok keretei között – önkormányzati feladatok ellátása, valamint településfejlesztési célok megvalósítása érdekében.

18. Településrendezési szerződés
18. §

A településszerkezeti tervben (a továbbiakban: TSZT) beépítésre szánt területként jelölt, de a HÉSZ-ben jelenleg még nem építési övezetbe sorolt területeknek a TSZT-nek megfelelő építési övezetbe sorolása feltételeként, valamint az építési övezetbe sorolt területek övezeti paramétereinek telekérték-növelő megváltoztatása esetén a települési önkormányzat az érintett ingatlanok tulajdonosával, vagy az ingatlanon beruházni szándékozóval településrendezési szerződést köthet a vonatkozó jogszabályok szerint, amelyben rögzíteni kell

- a) a közlekedési és közműinfrastruktúra-fejlesztés és az elhelyezéséhez szükséges terület biztosításának,
- b) az oktatási-nevelési, valamint a szociális és egészségügyi ellátást biztosító közintézményi háttér kialakításának,
- c) a zöldterületek biztosításának, illetve fejlesztésének,
- d) a közterület rendezésének, valamint
- e) az érintett terület előkészítésének, a telekviszonyok rendezésének, szükséges környezetvédelmi intézkedések költségviselésének

feltételeit.

19. Beültetési kötelezettség
19. §

- (1) Pesti út menti Geip-1 övezetben a meglévő és tervezett lakóterületek, vegyes területek, és védett természeti területek felőli telekhatár mentén 20 m széles beültetési kötelezettségű területet kell kialakítani, 2 sorban telepített fasorból és cserjesávból álló többszintes növényállománnyal. Amennyiben a telek szélessége nem éri el a 30 m-t, legalább 10 m széles védő zöldsáv kialakítása kötelező, melyben 2 sor fa kötésben telepítendő, a fák max. tőtávolsága 8m.
- (2) Gip-1 övezetben, az erdőterületek felőli telekhatárok kivételével, 15 m széles beültetési kötelezettségű területet kell kialakítani 2 fasorral.
- (3) Gksz-1 és az Inárcsi út menti Gksz-2 építési övezetben, a Felsőbabádi lakóterületek kivételével a meglévő és tervezett lakóterületek, vegyes területek és védett természeti területek felőli telekhatár mentén 10 m széles beültetési kötelezettségű területet kell kialakítani. 30 m telekszélesség alatti telkek oldalhatárán a beültetési kötelezettséget, legalább egy sor 1 sor cserjét és honos fajokból álló fasort kell telepíteni és fenntartani.
- (4) Vt-5 építési övezetben a 292/5 hrsz-ú ingatlan lakóterületek felőli telekhatára mentén 10 m széles beültetési kötelezettségű területet kell kialakítani.
- (5) A beültetési kötelezettséget termőhelyi adottságoknak megfelelő fajok alkalmazásával, összefüggő középmagas-, magas növekedésű fajokból álló cserjesávval és fasorral, többszintes növényállományként kell kialakítani. A fasor egyedeinek tőtávolsága maximum 10m lehet.

VII. Fejezet Közművek előírásai
--

20. Közműellátás és hírközlés általános előírások**20. §**

- (1) A meglévő és a tervezett közüzemű:
 - a) vízellátás,
 - b) vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz),
 - c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),
 - d) elektronikus hírközléshálózatai és létesítményei, építményei továbbá azok ágazati előírások szerinti védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- (3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni
 - a) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
 - b) a hálózatokhoz való hozzáférhetőségre.
- (4) Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt)
 - a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - c) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - d) közforgalmú út esetén belterületen és külterület beépítésre szánt területén a közvilágítás kiépítéséről,
 - e) magánút esetén kül- és belterület beépítésre szánt területén a térvilágítás megépítésérőlgondoskodni kell.
- (5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
 - a) a feleslegessé vált hálózatot és létesítményt, építményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
 - c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.
- (6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
 - a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
 - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

21. Vízellátás**21. §**

- (1) Belterület beépítésre szánt területén új közüzemű vízelosztó hálózat:
 - a) csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,
 - b) fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően.
- (2) Külterület beépítésre szánt és belterület, külterület beépítésre nem szánt területének vízellátása helyi vízbeszerzésről is biztosítható, a hatályos jogszabályok alapján előírt engedély birtokában, ha azt az érintett hatóság ivóvízként elfogadja.

- (3) Ha a közhálózatról a tűzivíz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzivíz tározó létesítése, vagy a tűzivíz igény csökkentése szükséges.

22. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés

22. §

- (1) Új szennyvízelvezető hálózatot elválasztott rendszerrel szabad építeni.
- (2) A település hidrogeológiai és geológiai adottsága miatt, valamint a talaj, talajvíz és a felszíni vizek védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz is közvetlen, vagy drénhálózattal történő talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (3) Beépítésre szánt területen:
- a) már csatornázott területen építeni csak a közcsatorna hálózatra történő csatlakozással lehet
 - b) csatornázatlan területen építeni jelen helyi építési szabályzatban a szennyvízelvezetés, elhelyezésre vonatkozó előírások teljesítésével lehet.
- (4) Amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül, akkor a beépítésre szánt csatornázatlan és beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni. Az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni. A közműpótló medence használata csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- (5) Amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül, akkor a beépítésre szánt csatornázatlan és beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben külterületen keletkező szennyvizek tisztítására (napi 5 m³-t el nem érő esetben is) egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, ha
- a) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható (felszín alatti tisztított vízelhelyezés tilos),
 - b) az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - c) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - d) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- (6) Amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, és a közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül, akkor a beépítésre szánt csatornázatlan és beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, ha
- a) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll (felszín alatti tisztított víz elhelyezés tilos),
 - b) az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - c) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - d) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
 - e) a kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható építeni csak közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.
- (7) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:
- a) a hatóság által egyedileg megállapított és rögzített méret,
 - b) előzetes megállapítás nélkül: búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m.

- (8) Szennyvíztisztító telep és ahhoz tartozó nyárfás területétől a védőtávolság igény 1000 m, amely 650 m-re csökkenthető, ha a telep tisztítási technológiáját folyamatos adalékanyag adagolással kiegészítik, javítva a tisztítás hatásfokát és ennek megvalósítását képviselő-testületi határozat igazolja.
- (9) Szennyvíztisztító telep és szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül:
- a) új épület nem létesíthető, meglévő épületen - a felújítás és a meglévő épület kubatúráján belül történő átalakítás kivételével - építési tevékenység nem végezhető, többlet rendeltetési egység nem hozható létre
 - b) a védőtávolságon belül már beépített lakó-, üdülő-, vegyes, gazdasági (környezetre jelentős hatást gyakorló ipar kivételével) telek védelmét a műtárgy védőtávolság okozta terhelésének a megszüntetésével kell megoldani:
 - ba) vagy a beépített telek telekhatáráig kell csökkenteni a műtárgy védőtávolság igényét (a műtárgy zajvédetté és bűzzáróvá tételével, távvezérlésének megoldásával),
 - bb) vagy a műtárgy kiváltását kell megoldani.

23. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

23. §

- (1) A felszíni vizek (vízfolyások vízfelületek, tavak) mederkarbantartó parti sávját közterületként kell szabadon hagyni, amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani. A biztosítandó parti sáv:
- a) a folyók, patakok mentén 6 m-es sáv
 - b) a nyílt árkok mentén minimum 3 m-es sáv.
- (2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetést kell kiépíteni.
- (3) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét minden beruháznál ellenőrizni kell és a beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal a közhálózatba, illetve a befogadóba bevezethető.
- (4) Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását megoldani és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba (akár zárt csapadékcsatorna, akár nyílt árkos a közcsatorna hálózat) kivezetni.
- (5) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocs behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszméretét úgy kell meghatározni, hogy
- a) az 3,5 m-nél szélesebb nem lehet
 - b) telkenként csak egy kocs behajtó létesíthető (saroktelek kivételével)
 - c) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, és
 - d) a vízszállítás akadálymentes legyen.

24. Villamosenergia ellátás

24. §

- (1) Belterületen és külterület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is
- a) műemléki környezetben
 - b) helyi értékvédelmi területen, utcakép védelmi területen
 - c) sétáló utcává alakítandó utcában
 - d) tájképvédelmi területen
- a hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.
- (2) Külterületi beépítésre nem szánt területen –erdőterület kivételével– egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

- (3) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (4) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha a hálózat kiépítésének nyomvonalát erdőterületen kellene átvezetni, akkor a hálózat számára olyan sávot (erdei, vagy közutat) kell választani, ahol fakivágás nélkül lehet elhelyezni, de oda is csak földalatti telepítéssel lehet építeni.
- (5) Új épület építése esetén új villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

25. Földgázellátás

25. §

- (1) Földgázvezetékét közterületen és magán telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.
- (2) A házi nyomáscsökkentő telepítését az épület utca fronti oldalára telepíteni nem lehet, azt vagy az előkertbe, vagy az épület alárendeltebb homlokfalán lehet elhelyezni.

26. Elektronikus hírközlés

26. §

Az elektronikus hírközlés lehet

- a) vezetékes elektronikus hírközlés
- b) vezetékek nélküli elektronikus hírközlés.

27. Vezetékes elektronikus hírközlés

27. §

- (1) A belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területeken, ahol a villamosenergia ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezése javasolt, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ott is, ahol a meglevő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetések, új elektronikus hírközlési hálózatokat csak földalatti elhelyezéssel lehet kivitelezni.
- (3) Beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózatok föld feletti fektetéssel is kivitelezhetők, ha
 - a) egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, akkor önálló oszlopsor létesíthető
 - b) a villamosenergia elosztási, vagy közvilágítási, vagy egyéb hírközlési szabadvezetékek már földfeletti fektetéssel haladnak, akkor annak oszlopsorára kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

28. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

28. §

- (1) Vezeték nélküli szolgáltatás építményeinek telepítése országos és helyi védelem alatt álló építményen és területen tilos, kivéve a templomok harangtornyában takarásban elhelyezhető antennát.
- (2) Vezeték nélküli szolgáltatás építményeit külterület beépítésre szánt területén - a gazdasági területek kivételével - valamint belterületen önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet, az csak meglevő (lakóépületen, lakótelken kívüli) építményre telepíthető. Silókra, tornyokra, víztornyokra, egyéb műszaki létesítményekre antenna csak illeszkedő formai kialakításban helyezhető el.

- (3) Amennyiben külterületen beépítésre nem szánt terület hírközlési szempontból alkalmas térségében egyéb hasznosítású építmény (kilátó, vendéglátóhely, erdei pihenő, mezőgazdasági építmény, stb.) rendelkezésre áll, akkor új vezeték nélküli szolgáltatás építménye csak az egyéb hasznosítású építményen helyezhető el, ha ez műszakilag megvalósítható.

VIII. Fejezet Építés általános szabályai

29. Telekalakítás**29. §**

- (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 vonatkozó építési övezeti, övezeti előírásoknak, a szabályozási tervnek és a vonatkozó egyéb általános jogszabályoknak is megfeleljen.
- (2) Meglévő telektömbben az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is lehetséges, ha a közterületi szabályozással érintett telek területe az építési övezet vagy övezet előírásaiban meghatározott értéknél kisebb.
- (3) Magánút kialakítása esetén az építési övezetre, övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekterület értékét nem kell figyelembe venni.
- (4) Eltérő övezeti előírás hiányában magánút telkének legkisebb szélessége:
 - a) lakóterületen legfeljebb 2 telek megközelítése esetén 6 m, 3-nál több telek megközelítése esetén 8 m,
 - b) gazdasági területen legalább 12 m.

30. Általános beépítési előírások**30. §**

- (1) Szálláshely-szolgáltatásként lakókocsi, vagy sátor, illetőleg huzamos tartózkodás célját szolgáló gépjármű, továbbá, konténer nem helyezhető el.
- (2) Telkenként egy, több közterületi kapcsolattal rendelkező telek esetén közterületenként egy-egy gépkocsi behajtó létesíthető.
- (3) A hátsókert előírt legkisebb méretén belül közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály tároló, kerti építmény, jégverem és zöldségverem kivételével építmény, melléképítmény nem helyezhető el. 25 m-nél kisebb átlagos mélységi méretű telken az előírt hátsókertnek a hátsó telekhatártól mért 3,0 m-en kívüli részén a fenti melléképítményeken kívül mosókonyha, nyárikonyha, valamint gépkocsi- és egyéb tárolóépület is elhelyezhető.
- (4) Önálló terepszint alatti építmény – az építési övezeti, övezeti előírások szerint elhelyezhető melléképítmények és a földdel borított pice kivételével – nem létesíthető.
- (5) Tereprendezés esetén a természetes terepfelület megváltoztatása nem eredményezheti a csapadékvíz szomszédos telekre való átjutását. Építményt csak a természetes terepviszonyokhoz illeszkedő módon lehet elhelyezni, feltöltés, illetve bevágás legfeljebb 1,5 m lehet.
- (6) Új épület, épületrész lakó- és településközponti területen a az utcai telekhatártól mérve
 - a) 100 méternél nagyobb telekmélységű telkeknél 50 m-nél,
 - b) 60 méternél nagyobb telekmélységű telkeknél 40 m-néltávolabb nem állhat.
- (7) A megengedett legnagyobb épületmagassági értékeket – eltérő építési övezeti, illetve övezeti előírás hiányában – a nem épületnek minősülő építmények esetében is alkalmazni kell, kivéve a gazdasági és különleges területeken a technológiához szükséges műtárgyakat.
- (8) Az új épületek legkisebb tényleges épületmagassági értéke az övezetre megengedett legnagyobb épületmagassági érték 50%-a, de legalább 3,0 m lehet, melynek a közterületek felől látható homlokzatokon - az utcafronttól a telek belseje felé számított 15 m telekmélységig mért szakaszokon - teljesülnie kell. Az egyéb homlokzati szakaszokon számított épületmagassági érték 2,2 m-nél kisebb nem lehet.
- (9) Tetőtér csak egy szintben építhető be.

- (10) Kerítést létesíteni a környezetben kialakult sajátosságoknak (pl. magasság, áttörtség mértéke) megfelelően szabad. A telek utcai homlokvonalán maximum 1,8 m magas, áttört, téglá, fa, fém, vagy gépfonat kerítés építhető, melynek tömör lábazata legfeljebb 0,6 m magas lehet
- (11) Hirdető berendezés elhelyezése és működtetése nem zavarhatja a köz- és közlekedésbiztonságot.
- (12) Beépítésre szánt, már csatornázott területen a használatbavételi engedély, illetve a hatósági bizonyítvány kiadásáig a teljes közműellátásnak rendelkezésre kell állni. A szennyvíz-közcsonna hálózat kiépítéséig átmenetileg részleges közműellátás alkalmazására is sor kerülhet, de közműpótló csak a 23. § vonatkozó előírásainak a betartásával alkalmazható.
- (13) Építési munka végzése során figyelembe kell venni a szabályozási terven feltüntetett, illetve egyéb jogszabályokban rögzített, továbbá a szakhatóságok által megszabott védőterületet, védőtávolságot, védősávot. Az érintett szakhatóságot, illetékes szerveket a védőtávolsággal összefüggő kérdésekben meg kell keresni.
- (14) A szabályozási terven „Geotechnikai jelentés készítendő” jellel lehatárolt területeken építési tevékenység kizárólag geotechnikai jelentés alapján végezhető.
- (15) Patak, csatorna, egyéb közcélú felszíni vízelvezető létesítmény, tavak mellett biztosítandó karbantartó sávot szabadon kell hagyni, az nem keríthető el és le nem zárható.

MÁSODIK RÉSZ
RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

IX. Fejezet
Beépítésre szánt területek

31. Beépítésre szánt területek építési övezetei
31. §

A SZT a település területén a beépítésre szánt területeket sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe sorolja:

- | | | |
|-----|---|--------|
| a) | Kisvárosias lakóterület építési övezetei | (Lk) |
| b) | Falusias lakóterület építési övezetei | (Lf) |
| c) | Településközpont terület építési övezetei | (Vt) |
| d) | Kereskedelmi szolgáltató terület építési övezetei | (Gksz) |
| e) | Ipari terület építési övezetei | (Gip) |
| f) | Különleges terület | |
| fa) | nagykiterjedésű szabadidős és rekreációs terület építési övezete | (Ksz) |
| fb) | temető terület építési övezete | (Kt) |
| fc) | szenvedélybetegek otthona építési övezete | (Kszo) |
| fd) | honvédelmi, katonai- és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület építési övezete | (Kht) |
| fe) | szennyvíztisztító és létesítményei területe építési övezete | (Kh) |
| ff) | mezőgazdasági üzemi terület építési övezete | (Kmu) |

32. Lakóövezetek általános előírásai
32. §

- (1) Az építési övezetben
- a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszennyeződést) okozó tevékenység,
 - a napi 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag- és áruszállítást igénylő tevékenység,
 - személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló, vagy garázs, telephely),
 - jámúkarosszéria-lakatos és fényező, valamint üzemanyagtöltő és járműmosó tevékenység
- nem folytatható, valamint ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető.
- (2) A lakó építési övezetekben az épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. Lakóépületeken a tető hajlásszöge.- az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - 30-45 fok között választható meg, beépített környezet esetén alkalmazkodva az adott utcaszakaszon kialakult állapothoz. A tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:
- 6 m-nél kisebb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 5 m;
 - 6 m vagy ennél nagyobb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 6 m.
- (3) Nem lakóépületen a magastető hajlásszöge 15–45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva, ha az épület funkciója ettől eltérő megoldást nem tesz szükségessé.
- (4) Nyúlványos telek nem alakítható ki.

33. Kisvárosias lakóövezetek általános előírásai

33. §

- (1) Az építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető épület - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
 - a) lakó;
 - b) szállás jellegű;rendeltetést tartalmazhat.
- (4) Új épület esetén a fő rendeltetést kiszolgáló, illetve kiegészítő funkciók a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben helyezhetők el.
- (5) Az építési övezetben a (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül sem telepengedély-köteles, sem telep bejelentés-köteles egyéb gazdasági tevékenység céljára terület nem használható, építmény nem létesíthető, az ezek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység céljára - a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között - terület használható és építmény létesíthető, amennyiben a telken lakórendeltetés is van.
- (6) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény.

34. Kisvárosias lakóövezetek egyedi előírásai

34. §

- (1) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 1. pontja tartalmazza.
- (2) Az **Lk-1** és **Lk-3** jelű építési övezetben
 - a) az elhelyezhető épület a 35. § (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül iroda, a helyi lakosság ellátását szolgáló, legfeljebb 200m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá nem üzemi jellegű szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést is tartalmazhat;
 - b) 300 telek-négyszetméterenként egy lakás létesíthető, lefelé való kerekítéssel.
- (3) Az **Lk-1** jelű építési övezetben az előkert mérete: 5,0m, a hátsókert mérete: 6,0m.
- (4) Az **Lk-2** jelű építési övezetben az előkert mérete 30,0m.
- (5) Az **Lk-3** jelű építési övezetben az előkert mérete: 3,0m, az oldalkert mérete: 3,0m, a hátsókert mérete: 6,0m.
- (6) Az **Lk-4** jelű építési övezetben
 - a) az elhelyezhető épület kizárólag lakó rendeltetést tartalmazhat;
 - b) legfeljebb két lakásos lakóépület helyezhető el;
 - c) az előkert mérete: 5,0m, az oldalkert mérete: 3,0m, a hátsókert mérete: 6,0m;
 - d) a területen az építés feltételeinek tisztázására részletes feltáráson alapuló építésföldtani szakvéleményezés szükséges, melyet az építési engedélyhez csatolni kell.
 - e) 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.

- f) Az egyes lakó rendeltetési egységekhez a lakó funkciót kiegészítő funkciójú helyiséget az épülettel egy tömegben vagy építészeti egységben az építési helyen belül kell megvalósítani.
 - g) A területen a megvalósítást követően csak olyan építési tevékenység engedélyezhető, amely az építészeti együttesként kialakított beépítés egységes városképi megjelenését nem bontja meg.
- (7) Az **Lk-5** jelű építési övezetben az előkert mérete a Madách, a Berzsenyi és a Viola utca mentén a kialakult állapot szerinti, az oldalkert mérete 3,0m, a hátsókert mérete 6,0m.

35. Falusias lakóövezetek általános előírásai

35. §

- (1) Az építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően oldalhatáron álló beépítésű, 5,5m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető, de lakóépületből csak 1 db.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető épület - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
 - a) legfeljebb két lakást tartalmazó lakó;
 - b) legfeljebb 200m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá nem üzemi jellegű szolgáltató;
 - c) szállás jellegű;
 - d) igazgatási, iroda;
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetben - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - a (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül telepengedély-köteles egyéb gazdasági tevékenység céljára terület nem használható, építmény nem létesíthető, telep-bejelentés köteles és a fentiek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység céljára - a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között - terület használható és építmény létesíthető, amennyiben a telken lakórendeltetés is van.
- (5) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények- az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) jégverem, zöldségverem.
- (6) Az épület homlokzatmagassága az oldalhatáron álló, ill. ahhoz 3,0m-nél közelebb álló részének oldalkerti homlokzata esetén nem haladhatja meg a 4,5m-t, kivéve az utcai építési vonaltól mért 15,0m-es sávban elhelyezkedő épületrészt (utcai épületszárny).
- (7) Jellemében kizárólag utcára merőleges tetőgerincű épület, építmény létesíthető. Ettől az előírástól csak az adott telek közvetlen szomszédságában már eltérően kialakult állapot esetén lehet eltekinteni.

36. Falusias lakóövezetek egyedi előírásai

36. §

- (1) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 2. pontja tartalmazza.
- (2) Az **Lf-1** jelű építési övezetben sem telepengedély-köteles, sem telep bejelentés-köteles egyéb gazdasági tevékenység céljára terület nem használható, építmény nem létesíthető, az ezek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység céljára - a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között - terület használható és építmény létesíthető, amennyiben a telken lakórendeltetés is van.
- (3) Az **Lf-2/A**, **Lf-3** és **Lf-4** jelű építési övezetben az elhelyezhető épület a 37. § (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül nem üzemszerű mezőgazdasági célú rendeltetést is tartalmazhat.
- (4) Az **Lf-2/A**, **Lf-3** és **Lf-4** jelű építési övezetben az elhelyezhető épület a 37. § (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül a terület rendeltetését nem zavaró telep bejelentés-köteles kézműipari gazdasági tevékenységet is tartalmazhat.
- (5) Az **Lf-4** jelű építési övezet telkein kettőnél több lakást tartalmazó lakóépület is elhelyezhető.
- (6) Az **Lf-2/A**, **Lf-3** és **Lf-4** jelű építési övezetben a (4) bekezdés szerinti elhelyezhető melléképítményeken kívül:
 - a) húsfüstölő,
 - b) állat ól, állatkifutó nem üzemszerű állattartás céljára, amennyiben a telken lakórendeltetés is van.
 - c) trágyatároló, komposztáló,
 - d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztárolóis elhelyezhető.
- (7) Az **Lf-2/A** és **Lf-2/B** építési övezetekben
 - a) az előírt kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység paramétereket nem teljesítő, már beépült építési telkek megoszthatók, ha a telek telekalakítás előtti utcai telekszélessége min. 24,0 m, mélysége min. 45,0 m, területe min. 580 m² és minden kialakuló telek teljes mélységében legalább 12,0 m széles,
 - b) a legalább két utcafrontos telkek megoszthatók abban az esetben is, ha a kialakuló építési telkek legkisebb területe 500 m².
- (8) Az **Lf-1**, **Lf-2/A** és **Lf-2/B** jelű építési övezetben
 - a) új épületet a kialakult (beépítetlen telek esetén a szomszédos ingatlanokon kialakult) oldalhatáros beépítésnek megfelelő építési helyet meghatározó telekoldalon és a telek oldalhatárától legfeljebb 1,0 m-re kell elhelyezni;
 - b) az előkert mérete: 0,0 m, az oldalkert mérete: 4,0 m, a hátsókert mérete: 6,0 m, védett épületek esetén az elő-, oldal- és hátsókert a kialakult állapot szerinti;
 - c) a főépítmény közterület felőli homlokzata az előkerti építési határvonaltól legfeljebb 5,0 m-re állhat;
 - d) meglévő főépítménnyel rendelkező telken a főépítmény közterület felőli homlokzata - új épület létesítése esetén is - a kialakult állapotnak megfelelő helyen, de legfeljebb az előkerti építési határvonaltól mért 5,0 m-re állhat;
 - e) főépítménnyel nem rendelkező telek esetén a főépítmény közterület felőli homlokzatát az adott építési övezetbe tartozó utcaszakaszon jellemzően kialakult állapotnak megfelelően, - ha egyértelműen nem határozható meg, akkor a c) pont szerint - kell elhelyezni.
- (9) Az **Lf-3** jelű építési övezetben
 - a) az előkert: 3 m, az oldalkert: 4,5 m, a hátsókert: 20 m;
 - b) a kiegészítő funkciójú épületnek - amennyiben a lakóépülettel nincsen összeépítve - a hátsókert felőli építési határvonalon kell állnia.
- (10) Az **Lf-4** jelű építési övezetben az előkert: 3 m, az oldalkert: 4,5 m, a hátsókert: 6 m;

- (11) Az **Lf-1** jelű építési övezet telkein:
- a) kizárólag utcára merőleges tetőgerincű, oromfalas épület, építmény létesíthető,
 - b) homlokzat színezésként csak fehér szín alkalmazható,
 - c) tetőfedésként csak cserép és nádfedés alkalmazható.

37. Településközpont vegyes övezetek általános előírásai

37. §

- (1) Az építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően zárt sorú beépítésű, 7,5m-es épületmagasságot meg nem haladó, lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető, de lakó funkció kizárólagossága esetén telkenként csak egy lakóépület.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető épület - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
- a) lakó;
 - b) igazgatási, iroda;
 - c) legfeljebb 1500m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá nem üzemi jellegű szolgáltató,
 - d) szállás jellegű;
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - g) sport
- rendeltetést tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetben - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül telepengedély-köteles egyéb gazdasági tevékenység céljára terület nem használható, építmény nem létesíthető, telep-bejelentés köteles és a fentiek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység céljára - a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között - terület használható és építmény létesíthető.
- (5) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (6) Az építési övezetben
- a) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszenyyeződést) okozó tevékenység,
 - b) a napi 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag- és áruszállítást igénylő tevékenység, kivéve a kiskereskedelmi tevékenységet,
 - c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló, vagy garázs, telephely),
 - d) járműkarosszéria-lakatos és fényező, valamint üzemanyag-töltő és járműmosó tevékenység
- nem folytatható, valamint ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető.
- (7) Az épület utcai homlokzatmagassága nem haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértékét.
- (8) Az épületek zárt sorúan csak a közterületi telekhatártól mért 15 m-es sávon belül (utcai traktus) építhetők össze. Az utcai traktuson kívüli épületrészek esetén az oldalkert mérete 3,75 m. Az épület utcai telekhatárra merőlegesen mért hossza legfeljebb 25,0 m lehet.

- (9) Zárt sorú beépítési módú építési övezetekben új építés esetén az épületek zárt sora
- a) legalább 15,0 m széles utcafronti telekszélesség esetén az egyik oldalhatár mellett legalább 3,0 m, legfeljebb a telek utcafronti telekszélességének egyharmada mértékéig
 - b) legalább 18,0 m széles utcafronti telekszélesség esetén mindkét oldalhatár mellett legalább 3,0-3,0 m, legfeljebb összességében a telek utcafronti telekszélességének egyharmada mértékéig
- épületközzel megszakadhat.
- (10) Az épület homlokzatmagassága az oldalhatáron álló, ill. ahhoz 3,0 m-nél közelebb álló részének oldalkerti homlokzata esetén nem haladhatja meg a 4,5 m-t, kivéve az utcai építési vonaltól mért 15,0m-es sávban elhelyezkedő épületrészt (utcai épületszárny).
- (11) Az épületeken az utcai telekhatártól mért 30,0 m-en belül kizárólag magastető alkalmazása lehetséges, ha az épület funkciója ettől eltérő megoldást nem tesz szükségessé, lakóépületeken azonban kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tetőidom kialakításának, az alkalmazott beépítéstől függetlenül az utcával párhuzamos gerincirány jelleget kell öltenie. A tető hajlásszöge 30-45 fok között választható meg, beépített környezet esetén alkalmazkodva az adott utcaszakaszon kialakult állapothoz. A tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:
- a) 6 m-nél kisebb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 5 m;
 - b) 6 m vagy ennél nagyobb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 6 m.
- (12) Nyúlványos telek nem alakítható ki.

38. Településközpont vegyes övezetek egyedi előírásai

38. §

- (1) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 3. pontja tartalmazza.
- (2) A **Vt-1** jelű építési övezetben
- a) kizárólag igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést szolgáló épületek helyezhetők el, melyekben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
 - b) sem telepengedély-köteles, sem telep bejelentés-köteles egyéb gazdasági tevékenység céljára terület nem használható, építmény nem létesíthető, az ezek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység céljára - a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között - terület használható és építmény létesíthető.
 - c) az előkert mérete: 5 m, az oldalkert mérete: 3,75 m, a hátsókert mérete: 6 m.
- (3) A **Vt-2** jelű építési övezetben
- a) legfeljebb 6 lakásos lakóépület, de 200 telek-négyzetméterenként legfeljebb egy lakás létesíthető, lefelé való kerekítéssel;
 - b) az előkert mérete: 0,0 m, a hátsókert mérete: 6,0 m, védett épületek esetén az elő-, és hátsókert a kialakult állapot szerinti;
 - c) a főépítmény közterület felőli homlokzata az előkerti építési határvonalon helyezendő el.
- (4) A **Vt-3** jelű építési övezetben
- a) legfeljebb 6 lakásos lakóépület, de 300 telek-négyzetméterenként legfeljebb egy lakás létesíthető, lefelé való kerekítéssel;
 - b) az előkert mérete: 0,0 m, a hátsókert mérete: 6,0 m, védett épületek esetén az elő- és hátsókert a kialakult állapot szerinti;
 - c) a főépítmény közterület felőli homlokzata az előkerti építési határvonaltól legfeljebb 5,0 m-re állhat;

- d) meglévő főépítménnyel rendelkező telken a főépítmény közterület felőli homlokzata - új épület létesítése esetén is - a kialakult állapotnak megfelelő helyen, de legfeljebb az előkert építési határvonalától mért 5,0 m-re állhat;
 - e) főépítménnyel nem rendelkező telek esetén a főépítmény közterület felőli homlokzatát az adott építési övezetbe tartozó utcaszakaszon jellemzően kialakult állapotnak megfelelően, - ha egyértelműen nem határozható meg, akkor a c) pont szerint - kell elhelyezni
 - f) a Kiss János utca Bajcsy-Zsilinszky utca-Malom köz közötti mindkét oldalára, valamint az Üllői út vasút-belterületi határ közötti szakaszára a b), c), d), e) pont nem vonatkozik, az előkert mérete: 5,0 m, a hátsókert mérete: 6,0 m, kivéve a Kiss János utca-Bajcsy-Zsilinszky utca, valamint az Üllői út- Kiss János utca által közrezárt saroktelket, ahol az előkert: 0,0 m és a főépítmény közterület felőli homlokzata a kialakult állapotnak megfelelően helyezendő el.
- (5) A **Vt-4** jelű építési övezetben
- a) az elhelyezhető épület kizárólag természetvédelmi kezeléssel összefüggő irodai, oktatási, ismeretterjesztési, kutatási és ezeket kiegészítő és kiszolgáló rendeltetést, valamint legfeljebb egy szolgálati lakást tartalmazhat,
 - b) az előkert mérete 5 m, oldalkert mérete 3,75 m, a hátsókert mérete 10 m.
- (6) A **Vt-5** jelű építési övezetben
- a) legfeljebb 6 lakásos lakóépület, de 200 telek-négyszetméterenként legfeljebb egy lakás létesíthető;
 - b) az előkert mérete: 5,0m, az oldalkert mérete: 3,0m, a hátsókert mérete: 6,0m,
 - c) A területen az építés feltételeinek tisztázására részletes feltáráson alapuló építésföldtani szakvéleményezés szükséges, melyet az építési engedélyhez csatolni kell.
 - d) 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.
 - e) Az egyes lakó rendeltetési egységekhez a lakó funkciót kiegészítő funkciójú helyiséget az épülettel egy tömegben vagy építészeti egységben az építési helyen belül kell megvalósítani.
 - f) A területen a megvalósítást követően csak olyan építési tevékenység engedélyezhető, amely az építészeti együttesként kialakított csoportházas beépítés egységes városképi megjelenését nem bontja meg.
 - g) a vákuum-szivattyú gépház épületétől új építési hely 20 m távolságon belül nem lehet;

39. Kereskedelmi, szolgáltató övezetek általános előírásai

39. §

- (1) Az építési övezet a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, 10 m-es épületmagasságot meg nem haladó gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető épület - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
 - a) elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
 - b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás;
 - c) igazgatási, iroda;
 - d) sport;
 - e) parkolóház, üzemanyagtöltő, rendeltetést tartalmazhat.

- (4) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 - g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

40. Kereskedelmi, szolgáltató övezetek egyedi előírásai **40. §**

- (1) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 4. pontja tartalmazza.
- (2) A **Gksz-1** és **Gksz-4** jelű építési övezetekben
- a) az elhelyezhető épület a 41. § (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, valamint kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést is tartalmazhat,
 - b) szabályozási terv eltérő ábrázolása hiányában az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 10 m, a hátsókert mérete 10 m,
 - c) szabályozási terv eltérő ábrázolása hiányában - amennyiben a környező beépítés lehetővé teszi - az építési hely az észak-nyugat, észak-kelet irányba eső oldalsó telekhatár mentén, attól legalább 1 m távolságra (csurgótávolság) helyezkedik el,
 - d) lakóövezettel határos telekhatár mentén 10 m széles sávban háromszintes növényállományt kell kialakítani
- (3) A **Gksz-2** jelű építési övezetben
- a) szabályozási terv eltérő ábrázolása hiányában az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 3,75 m, a hátsókert mérete 6 m
 - b) az Ócsa-Inárcs összekötő út menti telkeken a Tájvédelmi körzet környezetében legalább 15 m szélességű, őshonos termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényfajokból álló kötelezően beültetendő területet kell kialakítani az út mentén.
- (4) A **Gksz-3** jelű építési övezetben
- a) az elhelyezhető épület a 41. § (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést is tartalmazhat,
 - b) magánút létesítése esetén annak szélessége legalább 16 m,
 - c) az előkert mérete a Pesti út felől 20 m, egyéb helyen 5 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m,
 - d) a Pesti út tengelyétől mért 20 m-en belül kerítés nem létesíthető,
 - e) a beültetési kötelezettséget - az előírt kötelező zöldfelületen belül - az alábbiak szerint kell megvalósítani:
 - ea) az utcai telekhatárok menti 5 m-es sávban legalább egy sorban és legfeljebb 10 m töltávolsággal ültetett fasorként,
 - eb) a Pesti úti utcai telekhatártól mért 10 és 20 m közötti 10 m-es sávban háromszintű zöldfelületként,
 - ec) az oldalsó telekhatárok menti 5 m-es sávban legalább egy sorban és legfeljebb 10 m töltávolsággal ültetett fasorként,
 - ed) a hátsó telekhatár menti 10 m széles sávban háromszintű zöldfelületként.

41. Egyéb ipari övezetek általános előírásai **41. §**

- (1) Az építési övezet azon nem jelentős zavaró hatású ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

- (2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhetők - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:
 - a) az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei;
 - b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- (4) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 - g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

42. Egyéb ipari övezetek egyedi előírásai

42. §

- (1) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 5. pontja tartalmazza.
- (2) A **Geip-1** jelű építési övezetben
 - a) az elhelyezhető épület a 43. § (3) bekezdés szerinti rendeltetéseken kívül hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést is tartalmazhat,
 - b) magánút létesítése esetén annak szélessége legalább 16 m,
 - c) az előkert mérete 10 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m,
 - d) a Bacsó Béla utca meghosszabbítása menti (a rendelet hatálybalépésekor 016/7, 8 hrsz.-ú) területen a telekhatárok menti 10 m széles sávra - az előírt kötelező zöldfelületen belül - beültetési kötelezettség vonatkozik, melyet az oldalsó és utcai telekhatárok mellett legalább egy sorban és legfeljebb 10 m tőtávolsággal ültetett fasorként, a hátsó telekhatár menti 10 m széles sávban háromszintű zöldfelületként kell kialakítani.
- (3) A **Geip-2** jelű építési övezetben
 - a) a nem jelentős zavaró hatású állattartó és feldolgozó telepek építményei helyezhetők el;
 - b) az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 7,5 m, a hátsókert mérete 10 m
- (4) A **Geip-3** jelű építési övezetben
 - a) az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményein kívül a hírközlés létesítményei és berendezései is elhelyezhetők,
 - b) az előkert mérete 10 m, az oldalkert mérete 10 m, a hátsókert mérete 10 m.

43. Környezetére jelentős hatást gyakorló ipari övezetek előírásai

43. §

- (1) Az építési övezet olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek környezetükre jelentős hatást gyakorolnak.
- (2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 - g) építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (4) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 6. pontja tartalmazza.
- (5) A **Gip-1** jelű jelentős mértékű zavaró hatású építési övezetben
 - a) a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények helyezhetők el,
 - b) a (3) bekezdés szerinti melléképítményeken kívül még szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék helyezhető el,
 - c) az elő- oldal- és hátsókert mérete egységesen legalább 10 m azzal, hogy az építési hely meghatározásánál a 20 m széles zöldsávok mentén az övezethatártól legalább 20 m távolságot kell biztosítani.

44. Különleges övezetek általános előírásai

44. §

- (1) A különleges övezetek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következő építési övezetekre tagolódnak:
 - a) nagykiterjedésű szabadidős és rekreációs terület építési övezete (K-Sz)
 - b) temető terület építési övezete (K-T)
 - c) szenvedélybetegek otthona építési övezete (K-Szo)
 - d) honvédelmi- és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület építési övezete (K-Hon)
 - e) szennyvíztisztító és létesítményei területe építési övezete (K-Szv))
 - f) mezőgazdasági üzemi terület építési övezete (K-Mü)
- (2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- (3) A különleges építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (4) A sportpályát, a temetőt és a Szendélybetegek Otthonát úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékekkel és gyermekkocsival is használni lehessen.

45. Különleges övezetek egyedi előírásai

45. §

- (1) Az építési övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 7. pontja tartalmazza.

- (2) A **K-Sz** jelű építési övezetben kizárólag olyan nagyterjedésű sportolási, szabadidős, szabadtéri közösségi célú területek, valamint az ezekhez kapcsolódó rendeltetésű épületek helyezhetők el, melyek használata a szomszédos Ócsai Tájvédelmi Körzet természetvédelmi célkitűzéseivel nem ellentétes.
- (3) A **K-Sz** jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
- a) sport,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) szállás jellegű,
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést tartalmazhat.
- (4) A **K-Sz** jelű építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (5) A **K-Sz** jelű építési övezetben az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m.
- (6) A **K-T** jelű építési övezet kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei és az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (7) A **K-T** jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
- a) iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, rendeltetést tartalmazhat.
- (8) A **K-T** jelű építési övezetben a 46. § (3) bekezdés szerinti elhelyezhető melléképítményeken kívül komposztáló is elhelyezhető.
- (9) A **K-T** jelű építési övezetben az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m.
- (10) A **K-Szo** jelű építési övezet a Szenvedélybetegek Otthona épületei, építményei elhelyezésére szolgál.
- (11) A **K-Szo** jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
- a) szállás jellegű,
 - b) igazgatási, iroda,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - e) sport
- rendeltetést tartalmazhat.
- (12) A **K-Szo** jelű építési övezetben a 46. § (3) bekezdés szerinti elhelyezhető melléképítményeken kívül:
- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
 - b) állat ól, állatkifutó,
 - c) trágyatároló, komposztáló,
 - d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló
- is elhelyezhető.
- (13) A **K-Szo** jelű építési övezetben az előkert mérete 10 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m.
- (14) A **K-Hon** jelű építési övezet a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló épületek, építmények elhelyezésére szolgál.
- (15) A **K-Hon** jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
- a) lakó
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) szállás jellegű,
 - d) igazgatási, iroda,

- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - g) sport
- rendeltetést tartalmazhat.
- (16) A **K-Hon** jelű építési övezetben a 46. § (3) bekezdés szerinti elhelyezhető melléképítményeken kívül:
- a) jégverem, zöldségverem
 - b) állat ól, állatkifutó,
 - c) trágyatároló, komposztáló,
 - d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló
- is elhelyezhető.
- (17) A **K-Hon** jelű építési övezetben az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m.
- (18) A terület a meglévő környezeti károk ártalmatlanítását követően hasznosítható más célra.
- (19) A **K-Szv** jelű építési övezet a meglévő szennyvíztisztító telep létesítményei elhelyezésére szolgál.
- (20) A **K-Szv** jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
- a) igazgatási, iroda,
 - b) energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási
- rendeltetést tartalmazhat.
- (21) A **K-Szv** jelű építési övezetben az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 5 m.
- (22) A szennyvíztisztító és a hozzátartozó öntözőnyáras területének legkisebb távolsága (védőterülete) lakó-, vegyes-, gazdasági- (a jelentős mértékű zavaró hatású ipari kivételével), üdülő- és különleges (a hulladéklerakók területének kivételével) területektől 1000 m, melytől eltérni a 23. § vonatkozó előírásainak figyelembe vételével lehet.
- (23) A **K-Mü** jelű építési övezet a meglévő és tervezett mezőgazdasági üzemi telephelyek, volt majorok területe.
- (24) A **K-Mü** jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
- a) állattartó épületek és az állattartáshoz szükséges egyéb építmények,
 - b) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - c) a közegészségügyi előírások teljesülése esetén a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 2 szolgálati lakás
 - d) a közegészségügyi előírások teljesülése esetén kereskedelmi célú vendéglátó és szállás jellegű szolgáltató épület
 - e) irodaépület,
 - f) mezőgazdasági gépek számára műhelyépületek és nem közforgalmú üzemanyag-töltő állomás,
 - g) a gazdasági terület tulajdonosa, a használója és a személyzete számára sportépítmény,
- rendeltetést tartalmazhat.
- (25) A **K-Mü** jelű építési övezetben a 46. § (3) bekezdés szerinti elhelyezhető melléképítményeken kívül:
- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
 - b) állat ól, állatkifutó,
 - c) trágyatároló, komposztáló,
 - d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló
- is elhelyezhető.
- (26) A **K-Mü** jelű építési övezetben az előkert mérete 5 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 10 m.

X. Fejezet
Beépítésre nem szánt területek

46. Közlekedési területek
46. §

- (1) A város területén a közlekedési létesítmények szabályozási szélességét az SZT szerint kell kialakítani. A közutak és vasutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (2) A közutak és vasutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (3) A település közútjainak övezeti besorolása és tervezési osztályba sorolása:
- a) **Köu-1** jelű övezet
- Országos utak
- | | |
|--------------------------------------|-----------|
| M5 autópálya | K.I.A. |
| 5. sz. főút | K.III.A. |
| 101. sz. főút | K.IV.A. |
| 4603 jelű összekötő út | |
| külterületi szakasz | K.V.A. |
| belterületi szakasz | B.IV.b.C. |
| 4604 jelű összekötő út | |
| külterületi szakasz | K.V.A. |
| belterületi szakasz | B.IV.b.C. |
| 4601 jelű összekötő út | K.V.A. |
| 4617 jelű összekötő út | K.V.A. |
| 46104 jelű bekötő út | |
| külterületi szakasz | K.V.A. |
| belterületi szakasz | B.IV.b.C. |
| 52104 jelű bekötő út | |
| külterületi szakasz | K.V.A. |
| belterületi szakasz | B.IV.b.C. |
| 52103 jelű bekötő út | K.V.A. |
| 46107 jelű bekötő út | K.V.A. |
| 46304 jelű vasútállomáshoz vezető út | B.IV.b.C. |
- b) **Köu-2** jelű övezet
- Települési utak
- | | |
|------------------|----------|
| gyűjtő utak | B.V.c.B. |
| Damjanich utca | |
| Székesi utca | |
| Széchenyi utca | |
| Martinovics utca | |
| Temető utca | |
| Erdősor utca | |
- c) **Köu-3** jelű övezet
- | | |
|--------------------|-----------|
| kiszolgáló utak | B.VI.d.C. |
| mezőgazdasági utak | K.VI. |
- (4) **Kök** jelű övezet
- Vasúti terület besorolása: a vasúti pálya és a vasútállomás területe
- (5) A védőtávolságok értékei az utak külterületi szakaszain az úttengelytől mérve:
- a) Az M5 autópálya és az 5. sz. főút esetében az út tengelyétől mért 100-100 m.
- b) A mellékutak külterületi szakaszán az út tengelyétől mért 50-50 m.

- c) A Budapest-Lajosmizse-Kecskemét vasútvonal mentén a vasúti pálya szélső vágányától mért 50-50 m, amelyen belül építmény elhelyezéséhez a MÁV Zrt. hozzájárulása szükséges.
- (6) Közterületi jellemzőkkel kialakított magánút - az önkormányzattal kötött megállapodás esetén – közterületté minősíthető.
- (7) 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.
 - c) Ingatlanon belül, vagy az ingatlan előtti közterületen 1 darab, nem tárolás célját szolgáló parkolóhelyet, rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell létesíteni legalább a
 - ca) kereskedelmi egység árusítótérének 0-100 m²-ig minden megkezdett 15 m², e fölött pedig minden megkezdett 30 m² nettó alapterülete után,
 - cb) szállás jellegű-szolgáltató egység minden vendégszoba-egysége után,
 - cc) vendéglátó egység fogyasztótérének minden megkezdett 7 m² nettó alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is),
 - cd) alsó- és középfokú oktatási-nevelési épület (bölcsőde, óvoda, alsó- és középfokú iskola) minden foglalkoztató helyisége és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 30 m²-e után,
 - ce) egyéb közösségi, szórakoztató, kulturális egység minden megkezdett 7 férőhelye után,
 - cf) egyéb művelődési egységek (múzeum, könyvtár, stb.) főhelyiségeinek minden megkezdett 75 m² nettó alapterülete után,
 - cg) sportépítmény, strand minden 7 férőhelye után,
 - ch) igazgatási-, ellátó-, szolgáltató- és a nem fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység főhelyiségeinek minden megkezdett 15 m² nettó alapterülete után,
 - ci) egyéb épületek, rendeltetési egységek főhelyiségeinek minden megkezdett 30 m² nettó alapterülete után, raktározási tevékenység és gyártás esetén minden 5 dolgozó után,
 - cj) minden, jelentős zöldfelületet igénylő közösségi, kulturális létesítmény és közhasználatú park területének minden megkezdett 750 m²-e után.
- (8) A 14 m-nél nagyobb szabályozási szélességű utak esetén legalább egyoldali fásított zöldsáv vagy fasor elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni és a később elhelyezésre kerülő közmű, fásított zöldsáv vagy fasor számára a neki optimális helyet fenn kell tartani.
- (9) Az újonnan beépülő gazdasági területeken jelentősebb forgalomkeltő, vagy forgalomvonzó létesítmények csak forgalmi méretezés alapján létesíthetők.
- (10) 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, melyet - szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában - a jelenlegi közterület tengelyétől szimmetrikusan kell biztosítani. A jelenlegi közterületek szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználat vagy az építési igény az előbbi szélesség kialakítását nem igényli.
- (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.

47. A KÖu-Sz jelű közúti szolgáltató területek közlekedési övezete

47. §

- (1) Az övezeti paraméterek az alábbiak:
 - a) a kialakítható telek legkisebb területe: 3000 m²,
 - b) a beépítési mód szabadon álló,
 - c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 5 %,
 - d) az épület-magasságmegengedett legnagyobb mértéke 4,5 m.
- (2) Az övezetben elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybevevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és szállás jellegű, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Az övezetben elhelyezhető melléképítmények:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (4) Felsőbabád-Újtelep területén az előkert mérete 10 m, az oldalkert mérete 5 m, a hátsókert mérete 6 m.
- (5) Felsőbabád volt központi major területén
 - a) az északi terület esetén:
 - aa) az előkert mérete 5 m, kivéve a KÖu-1 övezet felől, ahol 2 m,
 - ab) az oldalkert mérete 3 m,
 - ac) a hátsókert mérete 20 m.
 - b) a déli terület esetén:
 - ba) az előkert mérete 10 m, kivéve a KÖu-1 övezet felől, ahol 20 m,
 - bb) az oldalkert mérete 5 m,
 - bc) a hátsókert mérete 6 m.
- (6) A területek közlekedési kapcsolatát és parkolását úgy kell megoldani, hogy az 5. sz. főút jelenlegi forgalmi helyzetét ne rontsa.

48. Közkert övezet előírásai

48. §

- (1) A **Zkk** jelű közkert övezet a település állandóan növényzettel fedett jellemzően pihenést, testedzést, játszótéri, rekreációs tevékenységet szolgáló közhasználatú közcélú zöldterületeit foglalja magába.
- (2) Az övezeten belül elhelyezhetők:
 - a) a dísz és pihenőkert funkcióhoz, rekreációhoz kapcsolódó építmények (pihenőhely, sétaút, díszkút, dísztó, emlékmű),
 - b) a testedzést szolgáló építmények (játszótér, sportpálya, kutya-futtató),
 - c) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények.
- (3) Az övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 8. pontja tartalmazza.
- (4) Az övezet telkei maximum 1,8 m magas áttört kerítéssel bekeríthetők, a terület használata időben korlátozható.

49. Erdőterületek övezeteinek általános előírásai

49. §

- (1) A közigazgatási területen található erdőterületek funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:
 - a) Eg jelű gazdasági erdő övezet.
 - b) Ev jelű védelmi erdő övezet,
- (2) Az erdőterületeken természetvédelmi és vadvédelmi okokból - az illetékes vadásztársaságokkal egyeztetve - legfeljebb 1,8 méter magas, fából, vagy vadhálóból készült lábazat nélküli, áttört - 80%-ban átlátható - kivitelű kerítés létesíthető.

50. Gazdasági erdőterület övezete egyedi előírásai

50. §

- (1) Az **Eg** jelű övezetbe az erdőgazdálkodást, faanyag termelést szolgáló erdőterületek tartoznak.
- (2) Az övezetben a rendeltetésnek megfelelő erdészeti létesítmények helyezhetők el, amennyiben az erdőt rendeltetésének, ökológiai szerepének betöltésében nem akadályozzák.
- (3) Az övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 9. pontja tartalmazza.
- (4) Az övezetben lévő telken egy tömegben maximum 300 m² alapterületű épület helyezhető el.
- (5) A rendelet hatályba lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban tanyaként, udvarként, szántóként nyilvántartott földrészleteken a már meglévő épületek átalakítása (felújítás, korszerűsítés, helyreállítás) megengedett.

51. Védelmi erdőterület övezet egyedi előírása

51. §

- (1) Az **Ev** jelű övezetbe a település táj- és természetvédelmi, tájképvédelmi és környezetvédelmi szempontból érzékeny, természet-és környezetvédelmi célokat szolgáló erdői tartoznak.
- (2) Az övezetben az erdő védelmi rendeltetését szolgáló erdészeti létesítmények helyezhetők el, amennyiben a rendeltetést nem akadályozzák.
- (3) Az övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 10. pontja tartalmazza.
- (4) Az övezet területén nem helyezhetők el:
 - a) az erdei kilátó kivételével épületek,
 - b) nyilvános illemhelyek,
 - c) megújuló energiaforrások műtárgyai.
- (5) Az övezetek ökológiai hálózattal érintett területein az új erdősítések és erdőfelújítások esetében csak a tájra jellemző, ökológiai igényeknek megfelelő hazai fafajok telepíthetők, továbbá természetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók.

52. Mezőgazdasági területek általános előírásai

52. §

- (1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés, halászat és a saját termék feldolgozása, tárolása céljára szolgáló területei.
- (2) A Szabályozási Terv a település külterületének mezőgazdasági területeit alábbi övezetekbe sorolja:
 - a) Má jelű általános mezőgazdasági terület,
 - b) Mko-1 jelű táj- és természetvédelmi szempontból korlátozott mezőgazdasági területek

- c) Mko-2 jelű távlati településfejlesztési szempontból korlátozott mezőgazdasági területek
 - d) Mko-3 településfejlesztési szempontból korlátozott mezőgazdasági területek
 - e) Mk-1 jelű műemléki jelentőségű szőlőhegyi kertes mezőgazdasági terület,
 - f) Mk-2 jelű szőlőhegyi kertes mezőgazdasági terület.
- (3) Eltérő övezeti rendelkezés hiányában a mezőgazdasági terület övezeteiben az elő-, oldal-, és hátsókert mérete 10-10-10 méter.
- (4) A mezőgazdasági terület övezeteiben a zártkerti művelés alól kivett telkekre is vonatkoznak az övezetekben meghatározott telekalakítási és beépítési paraméterek és egyéb övezeti előírások.
- (5) A telek beépíthetőségét meghaladó, a rendelet hatályba lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban tanyaként és udvarként nyilvántartott földrészekre a már meglévő épületek átalakítása (felújítás, korszerűsítés, helyreállítás) megengedett.

53. Korlátozott mezőgazdasági terület övezetei egyedi előírásai

53. §

- (1) Az övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 11. pontja tartalmazza.
- (2) **Mko-1** jelű táj- és természetvédelmi szempontból korlátozott mezőgazdasági területek természetvédelmi oltalom alatt álló, természeti táji ökológiai szempontból értékes, többnyire ökológiai hálózattal érintett mezőgazdasági területek.
- (3) Az **Mko-1** övezetben az extenzív legeltetési állattartást, gyepgazdálkodást és tárolást szolgáló építmények (karám, fedett karám, állatkifutó, szénatároló), méhészet fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el.
- (4) Az **Mko-1** övezet területén épület nem helyezhető el.
- (5) Az **Mko-1** jelű övezetben művelési ág váltás csak extenzívebb irányban történhet.
- (6) Az **Mko-2** jelű távlati településfejlesztési szempontból korlátozott mezőgazdasági területek a település mezőgazdasági művelés alatt álló, távlati településfejlesztés érdekeit szolgáló területek.
- (7) Az **Mko-2** jelű övezetben kizárólag a növénytermesztéshez és állattartáshoz kapcsolódó ideiglenes jellegű építmények (fából készült betonlap nélküli építmények illetve fóliasátor, üvegház) helyezhetők el.
- (8) Az **Mko-3** jelű övezet a belterületbe ékelődő településfejlesztési szempontból korlátozott mezőgazdasági területek.
- (9) Az **Mko-3** jelű övezetben kizárólag a növénytermesztéshez kapcsolódó ideiglenes jellegű építmények (fából készült betonlap nélküli építmények illetve fóliasátor, üvegház) helyezhetők el.
- (10) Az övezet területén nem helyezhető el:
 - a) a nyilvános illemhelyek
 - b) a megújuló energiaforrások műtárgyai,
 - c) lakóépületek.
- (11) Az övezetben birtokközpont nem alakítható ki.
- (12) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyep (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.
- (13) Az övezetben a meglévő épületek, építmények fenntarthatók és felújíthatók.
- (14) Az övezetben kerítés létesíthető:
 - a) kivett művelési ágban,
 - b) terményvédelmi indokból szőlő, gyümölcs és szántó művelési ágban ideiglenes jelleggel tenyészidőszakban, az illetékes vadásztársaságokkal egyeztetve,
- (15) Az övezetben legfeljebb 1,8 méter magas, fából, vagy vadhálóból készült lábazat nélküli, áttört - 80%-ban átlátható - kivételű kerítés építhető meg.

54. Általános mezőgazdasági területek övezeteinek egyedi előírásai

54. §

- (1) Az **Má** jelű általános mezőgazdasági területek övezetéhez tartoznak a település intenzívebb mezőgazdasági termelés (szántó), az állattenyésztés, továbbá ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás céljára szolgáló területei.
- (2) Az övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 12. pontja tartalmazza.
- (3) Az **Má** jelű övezetekben elhelyezhetők:
 - a) az ingatlan művelési ágához kötődő, növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, -tárolása (mezőgazdasági hasznosítás) céljára szolgáló építmények,
 - b) állattenyésztés kapcsolódó építményei.
- (4) Az **Má** jelű övezet telkein meglévő épület bővítése esetén a kialakult állapot szerinti oldalkert mérete nem csökkenhet.
- (5) Az **Má** jelű övezet telkein lakóépület elhelyezésének szabályai
 - a) 30 000 m²-t meghaladó telken legfeljebb kétlakásos lakóépület is elhelyezhető amennyiben a mezőgazdasági célú gazdasági építmény korábban már megépült, vagy azzal egyidejűleg épül meg. A lakóépület által elfoglalt terület a telek területének 0,5%-a, de legfeljebb 300m² lehet.
 - b) továbbá a rendelet hatályba lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban kivett tanyaként és udvarként nyilvántartott földrészleteken a 6000 m²-t meghaladó telken is elhelyezhető legfeljebb kétlakásos lakóépület, amennyiben mezőgazdasági célú gazdasági építmény korábban már megépült, vagy azzal egyidejűleg épül meg. A lakóépület területe ebben az esetben a telek területének 1,5%-át nem haladhatja meg.
- (6) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 35-45 fok között választható meg.
- (7) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben nem helyezhetők el/:
 - a) növénytermesztéshez kapcsolódó gazdasági építmények védett természeti területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 50 méteren belül,
 - b) állattartáshoz kapcsolódó gazdasági építmények, védett természeti területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 200 méteren belül.
- (8) Az övezetben kerítés létesíthető:
 - a) kivett művelési ágban,
 - b) birtokközpont területén,
 - c) terményvédelmi indokból szőlő, gyümölcs és szántó művelési ágban ideiglenes, bontható jelleggel tenyésztésszakban, az illetékes vadásztársaságokkal egyeztetve
 - d) továbbá állattartás érdekében.
- (9) Az övezetben legfeljebb 1,8 méter magas, fából, vagy vadhálóból készült lábazat nélküli áttört - 80%-ban átlátható - kiviteli kerítés építhető meg.
- (10) Birtoktest, birtokközpont az **Má** övezet területén kialakítható, a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 13. pontja tartalmazza.
- (11) Birtokközpont telkén az (1) és (3) bekezdés építményein felül lakóépület, továbbá a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó épület is elhelyezhető, amennyiben mezőgazdasági célú gazdasági építmény a használatbavételi engedély megkéréséig korábban már megépült, vagy azzal egyidejűleg épül meg. Lakóépület a beépítettség 10%-át veheti igénybe. Az övezetben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további két szolgálati lakás létesíthető.
- (12) Újonnan kialakítandó birtokközpont telkén az építményeknek legalább 500 m-re kell lennie a belterületi határtól.
- (13) A birtokközpont kialakításának feltétele, hogy az ahhoz tartozó birtoktest legalább 25 %-a a település közigazgatási területén helyezkedjen el.

55. Műemléki jelentőségű szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területek övezeteinek egyedi előírásai
55. §

- (1) Az **Mk-1** jelű övezetbe tartoznak a település hagyományos szőlőhegyi területének műemléki és műemléki jelentőségű területe, illetve annak műemléki környezete.
- (2) Az övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 14. pontja tartalmazza.
- (3) Az övezetben kizárólag a szőlőgazdálkodáshoz és saját termék feldolgozáshoz kapcsolódó
 - a) hagyományos megjelenésű, meglévő pincék kialakult méret, arányrendszerének és anyaghasználatának alkalmazásával kialakított nádfedeles pincék,
 - b) továbbá a 0306 hrsz-ú úttól északra csak fehér, vagy törtfehér színű burkolattal, vakolt, vagy meszelt felülettel, természetes anyagú nyílászárókkal és nádfedéssel kialakított egyszintes, egy menetes prэшáz helyezhető el.
- (4) Építmény elhelyezésének feltétele a telek 75 %-ának tényleges szőlő művelése és a földrészlet nyilvántartott szőlő művelési ága.
- (5) Az övezetben egyéb épület, építmény nem helyezhető el, beleértve a lakóépületet, a kutatást szolgáló műtárgyakat, a nyilvános illemhelyeket, a megújuló energiaforrások műtárgyait.
- (6) A hagyományos kialakítású pincék a kialakult állapothoz igazodóan a szintvonalra merőlegesen helyezhetők el.
- (7) Terepszint alatti építmény mérete nem haladhatja meg a telek területének 10%-át, legfeljebb 200 m²-t.
- (8) Az övezetben új építmény - beleértve a terepszint alatti építményt is - nem helyezhető el
 - a) a telekhatártól 3 m távolságban,
 - b) a 0306 hrsz-ú út két oldalán 10-10m távolságban,
 - c) a 0310/1 hrsz.-ú úttól északra 50 m távolságban
- (9) Gépjármű parkoló kizárólag a 0306 hrsz-ú út két oldalán 5m széles sávban gyepes kialakítással létesíthető. Telkenként maximum 5db gépkocsi parkoló alakítható ki.
- (10) Az övezetben nem létesíthető birtokközpont illetve kiegészítő központ.
- (11) Az övezetben kerítés nem létesíthető.
- (12) A meglévő épületek, építmények fenntarthatók, felújíthatók és helyreállíthatók.

56. Szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területek övezeteinek egyedi előírásai
56. §

- (1) Az **Mk-2** jelű övezet a település műemléki környezeten kívül eső szőlő- gyümölcs- és kert művelésre szolgáló mezőgazdasági területei.
- (2) Az övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 15. pontja tartalmazza.
- (3) Az övezetben a meglévő épületek, építmények fenntarthatók és felújíthatók.
- (4) Az övezetben új épületként kizárólag egyszintes, egy menetes prэшáz, pince, szőlő- és gyümölcs gazdálkodáshoz kapcsolódó egyéb gazdasági épület helyezhető el, amennyiben a földrészlet szőlő, gyümölcs művelési ágban nyilvántartott.
- (5) Az övezetben nem helyezhetők el:
 - a) lakóépület,
 - b) állattartáshoz szükséges gazdasági építmények
 - c) kutatást szolgáló műtárgyak,
- (6) Az épületeket csak nád, vagy cserépfedéssel, magastetős kialakítással lehet elhelyezni.
- (7) Az épületeken kívülről látható burkolatként csak fehér, vagy törtfehér, vakolt, vagy meszelt felület és természetes anyagú nyílászáró alkalmazható.
- (8) A telkek lehatárolása csak növényzettel lehetséges, kerítés sem telekhatáron sem telken belül nem építhető.

- (9) Az övezetben nem létesíthető birtokközpont illetve kiegészítő központ.
(10) Az övezetben elő-, oldal-, és hátsókert méretei: 5-5-10 m.

57. Vízgazdálkodási területek általános előírásai

57. §

- (1) A vízgazdálkodási terület övezeteibe tartoznak:
a) folyóvizek medre és part sávja,
b) közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
c) vízgazdálkodási üzemi területek.
(2) A Szabályozási Terv a település vízgazdálkodási területeit alábbi övezetekbe sorolja:
a) V jelű vízfolyások, csatornák, árkok övezete
b) Vü jelű vízgazdálkodási üzemi övezet

58. Vízgazdálkodási területek egyedi előírásai

58. §

- (1) A **V** jelű övezet magába foglalja a szabályozási tervlap szerint az alábbi területeket:
a) Duna-Tisza csatorna és 6,00 m széles parti sávja
b) közcélú nyílt csatornák medre és 3,00 m széles parti sávja,
c) csapadékvíz elvezető árkok,
(2) A **Vü** jelű vízgazdálkodási üzemi övezet a vízmű-létesítmények (kút, víztároló medence) és azok körülkerített védőterületei.
(3) Az övezetekben a természeti értékek védelme mellett, vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak, külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények, helyezhetők el.
(4) Az övezetekben egyéb építmény nem helyezhető el.
(5) A vízfolyások mentén a vízfolyás szélétől számított parti széles sávot - a vízfolyás rendeltetésszerű használatának biztosítása, karbantartása érdekében - fenntartási sávként kell biztosítani.
(6) A (5) bekezdésben meghatározott parti sávban állandó építmény, épület nem helyezhető el, valamint ezen területsáv művelése és hasznosítása csak a mindenkor hatályos jogszabályokban meghatározottak szerint történhet.

59. Természetközeli területek előírásai

59. §

- (1) **Tk** jelű övezetbe tartoznak a védett lápterület által érintett mocsár, nádas művelési ágú földrészletei, melyek ökológiai, és természetvédelmi szempontból védendő és megőrzendő.
(2) A természetközeli terület övezetében a természeti értékek szigorú védelme mellett, tájba illő módon az alábbi építmények helyezhetők el:
a) a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,
b) a természeti értékek bemutatását, a kutatást és ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak.
(3) Az övezetben az (2) bekezdésben meghatározott építményeken felül egyéb építmény nem helyezhető el.
(4) Az övezetben a területhasználat a természetvédelem érdekeinek elsődleges figyelembe vételével történhet, kialakult értékes és védett növényállomány megőrzendő.

60. Különleges beépítésre nem szánt területek általános előírások

60. §

A különleges beépítésre nem szánt területek a rendeltetésüknek megfelelően az alábbi övezetekre tagozódnak:

- a) Különleges beépítésre nem szánt bányaterület övezete (Kb-B)
- b) Különleges beépítésre nem szánt honvédelmet és nemzetbiztonságot szolgáló terület övezete (Kb-Hv)
- c) Különleges beépítésre nem szánt hulladékkezelő terület övezete (Kb-Hull)
- d) Különleges beépítésre nem szánt közmű terület övezete (Kb-köz).

61. Különleges Bányaterületek övezetének előírásai

61. §

- (1) Az **Kb-B** jelű övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 16. pontja tartalmazza.
- (2) Az övezetben a bányaműveléssel, nyersanyag kitermeléssel és feldolgozással összefüggő létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az épületnek nem minősülő építmények magassága - amennyiben a bányaműveléshez kapcsolódó sajátos technológia megkívánja - elérheti a 7,5 métert.

62. Különleges Honvédelmi és Nemzetbiztonsági területek övezetének előírásai

62. §

- (1) Az **Kb-Hv** jelű övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 17. pontja tartalmazza.
- (2) Az övezetben a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el a természetvédelem szempontjainak figyelembe vétele mellett.
- (3) Az épületnek nem minősülő építmények magassága - amennyiben a honvédelemhez és Nemzetbiztonsághoz kapcsolódó sajátos építmények megkívánják - elérheti a 7,5 métert.
- (4) Az övezetben a kialakult értékes és védett növényállomány megőrzendő.

63. Különleges hulladékkezelési területek övezetének előírásai

63. §

- (1) Az **Kb-Hull** jelű övezetben a telekalakításra és a beépítésre vonatkozó paramétereket az 1. melléklet 18. pontja tartalmazza.
- (2) Az övezetben a hulladékgazdálkodási tevékenységgel összefüggő építmények helyezhetők el.

64. Különleges beépítésre nem szánt közmű terület előírásai

64. §

Kb-Köz jelű övezetén belül a gázfogadó és gázcsere-telep létesítményei helyezhetők el a mindenkor hatályos jogszabályok vonatkozó előírásainak figyelembe vételével.

XI. Fejezet Építési korlátozások

65. §

- (1) Temető bővítése esetén a bővítési területen belül a meglévő, vagy tervezett beépítésre szánt területtel határos telekhatárok mentén legalább 10 m széles, cserjesávból és fasorból álló többszintes növényállomány telepítendő és ezen telekhatároktól mért 30 m-en belül sírhely nem létesíthető.
- (2) A nevelési, oktatási, egészségügyi intézmény telkétől, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől mért 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló építmény nem létesíthető.
- (3) A vízfolyások természetközeli állapotú külterületi szakaszán, a vízfolyás mindkét partján, a telekhatártól mért 50-50 m széles, természetvédelmi célú, vízvédelmi védőövezetben - ahol az építés természetvédelmi, vízvédelmi érdekből korlátozott - csak a vízhasználathoz kötődő építmények építése megengedett (pl. stég, zsilip, gát).
- (4) Közlekedési és közmű nyomvonalak és létesítmények védőtávolsága, védőterülete:
 - a) az M5 autópálya esetében a főpálya tengelyétől mért 100 méteres, valamint a fel- és lehajtó ágak tengelyétől mért 50 méteres védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez az autópálya kezelőjének hozzájárulása szükséges
 - b) az 5. számú főút külterületi szakaszán az út tengelyétől mért 30-30 méteren belül kerítést, az út tengelyétől mért 50-50 méteren belül egyéb építményt elhelyezni nem lehet.
 - c) Országos mellékutak külterületi szakaszán az út tengelyétől mért 20-20 méteren belül kerítést, az út tengelyétől mért 30-30 méteren belül egyéb építményt elhelyezni nem lehet.
 - d) a vasútvonal szélső vágányától mért 50-50 m védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez a MÁV Zrt. hozzájárulása szükséges,
 - e) Külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 10-10 m-en belül épület építmény nem helyezhető el.
 - f) 220 kV-os légvezeték szélső áramvezetőjétől vízszintesen a nyomvonalára merőlegesen mért 18-18 m,
 - g) 132 kV-os légvezeték szélső áramvezetőjétől vízszintesen a nyomvonalára merőlegesen mért 13-13 m,
 - h) 1-35 kV-os elektromos légvezeték külterületen 5-5 m, belterületen 2,5-2,5 m,
 - i) kisfeszítésű föld feletti légvezeték esetén 1-1 m,
 - j) 35 kV-nál nem nagyobb feszültségű földben elhelyezett vezetéknél 1-1 m,
 - k) a vízműkút belső védőövezete a kút körüli 10 m sugarú kör, külső védőövezet a belső védőövezet határától mért 100 m szélességű körgyűrű.
- (4) Ahol a közművek védőtávolsága a kialakult állapot miatt nem biztosítható, ott meg kell oldani a közművek védelembe helyezését és szabvány alóli felmentést kell kérni.
- (5) A szennyvíztisztító telep és a kapcsolódó létesítmények (szikkasztó nyárasok) a telekhatártól számított 1000m.
- (6) A honvédelmi érdeket szolgáló területek korlátozásmentes működésének biztosítása érdekében a 0150 és 0152 hrsz.-ú honvédelmi területek 1000 m-es védőtávolságát a szabályozási terv tartalmazza.
- (7) A horganyzó üzem védőtávolsága 300m az üzem légszennyező pontforrásaitól mérve, ami a környezeti hatásvizsgálatban foglaltaknak megfelelően, felmentéssel csökkenthető. A védőtávolságon belül csak az illetékes hatóságok által engedélyezett funkciójú építmény helyezhető el a lakóépület kivételével.

HARMADIK RÉSZ
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

66. §

- (1) Jelen rendelet a jóváhagyását követő 30. napon, 2017..... napján lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti az alábbi önkormányzati rendeletek:
- a) Ócsa Város helyi építési szabályzatáról szóló 16/2004. (XII. 2.) önkormányzati rendelethez;
 - b) Felsőbabád volt központi major szabályozási terve 14/2005. (VI.30.) önkormányzati rendelethez;
 - c) Alsópakony volt major szabályozási terve 14/2005. (VI.30.) önkormányzati rendelethez;
 - d) Üllői út menti terület szabályozási terve 19/2008. (X.31.) önkormányzati rendelethez;
 - e) Piactér szabályozási terve 4/2009. (III.27.) önkormányzati rendelethez;
 - f) Alsópakony Szociális családház-építési program 17/2011. (IX.15.) önkormányzati rendelethez;
 - g) Ócsa Város külterületi Szabályozási terve 11/2010. (VII.2.) önkormányzati rendelethez;
 - h) Ócsa Város külterületi Szabályozási terve 17/2011. (IX.15.) önkormányzati rendelethez;
 - i) Pesti úti major, 016/37 hrsz.-ú terület szabályozási terve 27/2011. (XII.02.) önkormányzati rendelethez;
 - j) Baptista imaház szabályozási terve 24/2012.(IX.28.) önkormányzati rendelethez;
 - k) 0119/73 hrsz.-ú ingatlan szabályozási terve 4/2012.(IX.28.) önkormányzati rendelethez.

67. §

- (1) A HÉSZ mellékletei:
- 1. melléklet: Építési övezetek, övezetek szabályozási határértékei
 - 2. melléklet: Szabályozási tervlapok:
 - 2a. melléklet SZT-1/A Belterület északi rész
 - 2b. melléklet SZT-1/B Belterület déli rész
 - 2c. melléklet SZT-1/C Alsópakony
 - 2d. melléklet SZT-1/D Felsőbabád
 - 2e. melléklet SZT-2/A Külterület északi rész
 - 2f. melléklet SZT-2/B Külterület déli rész
 - 3. melléklet: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok
- (2) A HÉSZ függelékei:
- 1. függelék: Régészeti lelőhelyek
 - 2. függelék: Az országos és helyi jelentőségű védelem alatt álló természeti értékek, a Natura 2000 területek listája
 - 3. függelék: A legfontosabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzéke
 - 4. függelék: Növénytelepítési távolságok

Bukodi Károly
polgármester

dr. Molnár Csaba
jegyző

Építési övezetek, övezetek szabályozási határértékei

1. Kisvárosias lakóövezetek (Lk)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2	Építési övezet jele	legkisebb terület	kialakítható legkisebb telek-szélesség e/ mélysége	a beépítési mód	a beépített ég megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépített ég
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Lk-1	600	16/35	Z	30	K	40	40
5	Lk-2	2000	-	Z	30	K	40	40
6	Lk-3	600	-	SZ	30	K	40	40
7	Lk-4	400	20/20	SZ	35	4,5	30	45
8	Lk-5	2200		SZ	30	K	40	40

Z=zártsorú, SZ= szabadon álló

K=kialakult: beépített telek esetén a kialakult épületmagasság, beépítetlen telek esetén a szomszédos ingatlanokon álló épületek átlagos épületmagassága

2. Falusias lakóövezetek (Lf)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2	Építési övezet jele	legkisebb terület	kialakítható legkisebb telek-szélesség e/ mélysége	a beépítési mód	a beépített ég megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépített ég
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Lf-1	K	-	O	30	K (max. 3,5)	40	40
5	Lf-2/A	600	14/35	O	30	4,5	40	40
6	Lf-2/B	600	14/35	O	30	4,5	40	40
7	Lf-3	900	18/40	O	30	5,5	40	40
8	Lf-4	2500	-	SZ	30	4,5	40	40

O= oldalhatáron álló

3. Településközpont vegyes övezetek (Vt)

	A	B	C	D	E	F	G	H
--	---	---	---	---	---	---	---	---

1		A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2	Építési övezet jele	legkisebb terület	kialakítható legkisebb telek-szélesség e/ mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Vt-1	600	-	SZ	40	7,5*	30	50
5	Vt-2	600	10/35	Z	40**	7,5	30	50
6	Vt-3	600	16/35	Z	40**	7,5	30	50
7	Vt-4	1500	20/50	SZ	40	7,5	30	50
8	Vt-5	900	20/24	SZ	45	4,5	30	55

* Templom esetén kialakult

** 1000m²-nél kisebb saroktelek esetén 50%

4. Kereskedelmi, szolgáltató övezetek (Gksz)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2	Építési övezet jele	legkisebb terület e	kialakítható legkisebb telek-szélesség e/ mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb b megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Gksz-1	3000	-	0	45	10	20	50
5	Gksz-2	1500	-	0	45	7,5	20	60
6	Gksz-3	3000	-	SZ	45	10	20	60
7	Gksz-4	2000	-	0	45	10	20	50

5. Egyéb ipari övezetek (Geip)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2	Építési övezet jele	legkisebb terület e	kialakítható legkisebb telek-szélesség e/ mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb b megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Geip-1	5000	-	SZ	45	15	25	55
5	Geip-2	5000	-	SZ	45	15	25	55
6	Geip-3	5000	-	SZ	50	10	25	60

6. Környezetére jelentős hatást gyakorló ipari övezetek (Gip)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2	Építési övezet jele	legkisebb terület e	kialakítható legkisebb telek-szélesség e/ mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb b megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Gip-1	5000	-	SZ	30	15	40	50

7. Különleges övezetek (K)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2	Építési övezet jele	legkisebb terület	kialakítható legkisebb telek-szélesség e/ mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	K-Sz	10.000	-	SZ	10	4,5	60	20
5	K-T	3000	-	SZ	10	4,5	40	20
6	K-Szo	10.000	-	SZ	20	7,5	50	30
7	K-Hon	20.000	-	SZ	10	7,5	40	20
8	K-Szv	5000	-	SZ	10	4,5	40	20
9	K-Mü	10.000		SZ	30	10	40	40

8. Közkert övezet (Zkk)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	A kialakítható telek		Az övezetben				
2		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(m ²)	(%)	(m)	(%)
4	Zkk	450*	-	SZ	500	3	3,5	60

9. Gazdasági erdőterület övezete (Eg)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	A kialakítható telek		Az övezetben				
2		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(m ²)	(%)	(m)	(%)
4	Eg	10 000	-	SZ	100 000	0,5	4,5	-

10. Védelmi erdőterület övezete (Ev)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	A kialakítható telek		Az övezetben				
2		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(m ²)	(%)	(m)	(%)
4	Ev	-	-	SZ	100 000	-	-	-

11. Korlátos mezőgazdasági terület övezetei (Mko)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	A kialakít- ható telek	Az övezetben					
2		legkiseb- b terület e	a beépíté- si mód	a beépíthe- tő legkiseb- b telek terület	a beépítet- tség megenge- dett legnagyo- bb mértéke	az épület- magasság megenge- dett legnagyo- bb mértéke	az épület- magassá- g megenge- dett legnagyo- bb mértéke lakó épület esetén	a zöldfel- ület legkise- bb mérték e
3		(m ²)	rövidít- és	(m ²)	(%)	(m)	(m)	(%)
4	Mko-1	50 000*	SZ	100 000	0,3	4,0	-	-
5	Mko-2	50 000*	SZ	100 000	0,5	4,5	-	-
6	Mko-3	5 000*	SZ	3 000	3	4,5	-	-

* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

12. Általános mezőgazdasági terület övezete (Má)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1		A kialakítható telek	Az övezetben						
2	Övezet jele	legkisebb terület	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb terület	a beépíthető legkisebb telek-szélesség	a beépített megengedett legnagyobb mértéke	az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m ²)	rövidítés	(m ²)	(m)	(%)	(m)	(m)	(%)
4	Má	10 000*	SZ	30 000**	50***	3	4,5****	4,5	-

* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

** a rendelet hatályba lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban kivett tanya, udvar művelési ág esetén 2500m²

***kivéve a rendelet hatályba lépése előtt a földhivatali nyilvántartásban kivett tanya, udvar művelési ág esetén

**** gazdasági épületbe telepített szükséges technológia esetén 7,5 méter

13. Birtoktest, birtokközpont az Má övezet területén

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	A kialakítható		A birtoktest telkeinek	A beépíthető legkisebb birtok-központ		A birtokközpont területén			
2	legkisebb birtoktest terület	legkisebb birtokközpont terület	összterület alapján alkalmazható beépíthetőség	terület	telek-szélessége	a beépítési mód	a beépített megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
3	(m ²)	(m ²)	(%)	(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)
4	100 000*	10 000	3,0	10 000	100	SZ	45	7,5*	40

* gazdasági épületbe telepített technológia esetén 15 méter

14. Műemléki jelentőségű szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területek övezete (Mk-1)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakítható telek	Az övezetben					
2	Övezet	legkisebb	a beépítési	a beépíthet	a beépített	az épület -	az épület-magasság	a zöldfelüle

	jele	területe	mód	ő legkisebb telek terület	ség megenge dett legnagyo bb mértéke	magasság megenge dett legnagyo bb mértéke	megenge dett legnagyo bb mértéke lakó épület esetén	t legkisebb mértéke
3		(m ²)	rövidítés	(m ²)	(%)	(m)	(m)	(%)
4	Mk-1	2000*	SZ	2000	2	2,5	-	-

* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

15. Szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területek övezete (Mk-2)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Övezet jele	A kialakít- ható telek	Az övezetben						
2		legkiseb b területe	a beépítés i mód	a beépíth ető legkiseb b telek terület	a beépíth ető legkiseb b telek- szélessé g	a beépített ség megenge dett legnagyo bb mértéke	az épület magasság megenge dett legnagyo bb mértéke	az épület- magasság megenge dett legnagyo bb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelüle t legkisebb mértéke
3		(m ²)	rövidíté s	(m ²)	(m)	(%)	(m)	(m)	(%)
4	Mk-2	3000*	SZ	720	18	3	3,0	-	-

* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

16. Különleges Bányaterületek övezete (Kb-B)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	A kialakít- ható telek	Az övezetben					
2		legkiseb b területe	a beépítési mód	a beépíthet ő legkisebb telek terület	a beépített ség megenge dett legnagyo bb mértéke	az épület magasság megenge dett legnagyo bb mértéke	az épület- magasság megenge dett legnagyo bb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelüle t legkisebb mértéke
3		(m ²)	rövidítés	(m ²)	(%)	(m)	(m)	(%)
4	Kb-B	100 000*	SZ	10 000	2	4,5**	-	-

* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

** kivéve (3) bekezdésben szabályozott esetekben

17. Különleges Honvédelmi és Nemzetbiztonsági területek övezete (Kb-Hv)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet	A kialakít- ható telek	Az övezetben					
2		legkiseb b	a beépítési	a beépíthet	a beépített	az épület magasság	az épület- magasság	a zöldfelüle

	jele	területe	mód	ő legkisebb telek terület	ség megenge dett legnagyo bb mértéke	megenge dett legnagyo bb mértéke	megenge dett legnagyo bb mértéke lakó épület esetén	t legkisebb mértéke
3		(m ²)	rövidítés	(m ²)	(%)	(m)	(m)	(%)
4	Kb-Hv	200 000*	SZ	200 000	2	4,5**	-	90

* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

** kivéve (4) bekezdésben szabályozott esetekben

18. Különleges hulladékkezelési területek övezete (Kb-Hull)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	A kialakít- ható telek	Az övezetben					
2		legkiseb- b területe	a beépítés i mód	a beépíthet- ő legkisebb telek terület	a beépített ség megenge- dett legnagyo- bb mértéke	az épület - magasság megenge- dett legnagyo- bb mértéke	az épület- magasság megenge- dett legnagyo- bb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelüle- t legkisebb mértéke
3		(m ²)	rövidíté- s	(m ²)	(%)	(m)	(m)	(%)
4	Kb-Hull	50 000*	SZ	20 000	2	4,5	-	90

* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

2. melléklet a .../2017. (.....) önkormányzati rendelethez

Szabályozási terv

2a. melléklet	SZT-1/A	Belterület északi rész	M=1:2000
2b. melléklet	SZT-1/B	Belterület déli rész	M=1:2000
2c. melléklet	SZT-1/C	Alsópakony	M=1:2000
2d. melléklet	SZT-1/D	Felsőbabád	M=1:2000
2e. melléklet	SZT-2/A	Külterület északi rész	M=1:8000
2f. melléklet	SZT-2/B	Külterület déli rész	M=1:8000

Településrendezési célok

1. településközpont megújulása, bővítése és távlati intézmény-fejlesztése,
2. közcélú zöldterületi fejlesztés,
3. távlati közcélú gyalogos kapcsolat biztosítása,
4. az Ócsai Halászy Károly Általános Iskola bővítése, valamint fejlesztése,
5. az Ócsai Nefelejcs Napközi Otthonos Központi Óvoda és Manóvár Bölcsőde és annak tagintézményeinek bővítése, valamint fejlesztése,
6. sportpálya fejlesztése, területbővítése,
7. új helyi közutak létesítése,
8. csapadékvíz-elvezetési problémák megoldását biztosító vízelvezető árok, záportározó építése.

Régészeti lelőhelyek

A kulturális örökség védelme érdekében a terület- és településfejlesztéssel, valamint a terület és településrendezéssel kapcsolatos változások, beruházások tervezését e védelemmel összhangban kell megoldani. A régészeti lelőhelyek védelmére irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenniük.

A függelékben szereplő adatok csak tájékoztató jellegűek. Minden engedélyköteles tevékenység esetében az Építésügyi Monitoring Rendszerben is elérhető (ÉMO), a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartásban szereplő adatokat kell figyelembe venni.

A Forster Központ által nyilvántartott azonosított régészeti lelőhelyek listája

Nr	Lelőhely neve	Azon. sz.	Nyilvántartott Hrsz.
1.	Sátor-hegy ÉK-i része	41267	0354/57, 0354/33, 0354/32, 0354/35
2.	4617/1. lelőhely	41710	0162/1, 0162/2, 0162/3, 016/68, 016/61, 010, 016/70, 016/72, 016/58, 016/57, 016/60, 016/59, 016/56 016/21, 016/56, 016/61
3.	4617/2. lelőhely	41714	0165, 0166/2, 0164/8, 016/35, 016/66, 016/68, 016/67, 016/63, 016/61, 010, 016/70, 016/69 016/34
4.	4617/4. lelőhely	41717	0170/3, 0169, 0170/1, 0214/3, 0170/2, 07/82, 07/81, 07/79, 07/73, 07/56, 07/70, 07/71, 07/72, 07/114, 07/55, 07/69, 07/76, 07/77, 07/39, 07/78, 07/80, 07/122, 07/123, 07/68, 07/115, 07/59, 010
5.	Öreghegy	41725	0311, 0294/3, 0295/37, 0295/36, 0312/12, 0312/13, 0294/2, 0294/3, 0294/5, 0312/15
6.	Premontrei monostor	41730	2663, 2651, 2652, 2661, 2662, 2655, 2642, 2654, 2653, 2643, 2644, 2827
7.	Település DNy-i sarka I.	65402	0490/119, 0490/122 0490/9, 0490/10, 0490/11, 0490/12, 0490/13
8.	Település DNy-i sarka II.	65406	0490/119, 0490/122, 0490/123 0490/12, 0490/13, 0490/14
9.	Település DNy-i sarka III.	65410	0490/119, 0490/122, 0490/123 0490/8, 0490/9, 0490/10, 0490/11
10.	Település DNy-i sarka IV.	65418	0490/17, 0490/16, 0490/15
11.	Település DNy-i sarka V.	65420	0492/4, 0492/3
12.	Település DNy-i sarka VI.	65422	0492/11, 0492/10, 0492/9 0492/3, 492/4
13.	Település Ny-i széle I.	65472	03/10, 04/4, 04/10
14.	Település Ny-i széle II.	65476	04/5, 04/6, 04/7
15.	Település Ny-i széle III.	65478	04/4, 03/6, 03/5, 04/10

16.	Település Ny-i szélén IV.	65480	04/8, 04/7
17.	Ócsa (11)	65484	016/10, 016/28, 016/7
18.	Ócsa (12)	65486	016/8, 016/7
19.	Ócsa (13)	65488	016/29
20.	Ócsa (15)	65490	016/29
21.	Ócsa Vasút utca melletti terület	52637	0105/2, 0108, 0109, 0110, 0111, 0112, 0113, 0114, 097, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1167, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 059, 056/1, 060/2, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236
22.	Ócsa 25., 35. lelőhely (Mádencia erdő)	90342	0340, 0339/2, 0341/2, 0341/3, 0341/4, 0341/5
23.	Bugyi – MOL 6. lelőhely	41245	0498/2, 01640

A csak a PMMI által nyilvántartott, revízió alatt álló régészeti lelőhelyek listája

Nr	Lelőhely neve	Helyrajzi száma
1.	Ócsa-FeMu 1	0314/6, 0315/19
2.	Ócsa-FeMu 2	0324/2-5,11-15
3.	Ócsa-FeMu 3	0327, 0326/4, 0328
4.	Ócsa-FeMu 4	0332, 0333/4, 0331/6,7,9
5.	Ócsa-FeMu 5	0333/1-3
6.	Ócsa-FeMu 6	0411, 0412, 0413, 0415, 0416/1, 0417/1, 0344/2
7.	Ócsa-FeMu 7	0141
8.	Ócsa-FeMu 8	0138
9.	Ócsa-FeMu 9	0138
10.	Ócsa-FeMu 10	07/24-30,113,114
14	Ócsa-FeMu 14	016/28, 0615/38

Az országos és helyi jelentőségű védelem alatt álló természeti értékek, a Natura 2000 területek listája

2/A Országos jelentőségű védett területek

Az Ócsai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról szóló 138/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet 1. számú melléklete alapján az Ócsai Tájvédelmi Körzethez tartozó Ócsa közigazgatási területére eső területek:

Ócsa

0285.

0292/5 hrsz-ból 1,52 ha (az E216725-N664713, E216647-N664631 EOVS koordinátájú töréspontok által meghatározott határvonalától dél-keletre eső rész),

0294/46, 0295/10, 0295/100-105, 0295/11, 0295/112-113, 0295/12-29, 0295/31-32, 0295/34-39, 0295/4, 0295/41-49, 0295/5, 0295/50-59, 0295/6, 0295/60-69, 0295/7, 0295/70-71, 0295/73-79, 0295/8, 0295/80-89, 0295/9, 0295/90-99, 0296, 0297/10-17, 0297/2, 0297/4-9, 0299/2-4, 0300, 0301/1-2, 0302/10-19, 0302/21, 0302/23, 0302/25-31, 0302/33-41, 0302/48-49, 0302/5, 0302/50-52, 0302/55-56, 0302/60-66, 0302/7-9, 0303/7-9, 0303/12-33, 0305/2, 0305/20-28, 0305/3-4, 0305/6-9, 0306, 0308/10-39, 0308/4, 0308/40-49, 0308/5, 0308/50-57, 0308/7-9, 0310/1-2, 0311, 0312/1, 0312/11-19, 0312/2, 0312/20-22, 0312/3-4, 0314/6, 0315/18-19, 0315/2, 0316/1-3, 0317, 0318, 0319, 0320, 0321, 0322, 0324/1-5, 0324/10-15, 0324/7, 0325, 0326/3-6, 0327, 0328, 0329, 0330, 0331/1, 0331/10, 0331/2-7, 0331/9, 0332, 0333/1-8, 0334, 0335, 0336, 0337, 0338, 0339/2-5, 0340, 0341/10-14, 0341/2-9, 0342, 0343, 0344/1-2, 0345, 0346/1, 0346/10, 0346/2-9, 0347/1-2, 0348, 0349, 0350, 0351/2, 0352, 0353, 0354/10-23, 0354/25-35, 0354/4, 0354/40-44, 0354/46-49, 0354/5, 0354/50-58, 0354/6-9, 0357/1, 0357/10-19, 0357/2, 0357/20-29, 0357/3, 0357/30-39, 0357/4, 0357/40-49, 0357/5, 0357/50-51, 0357/52-54, 0357/6-9, 0359, 0363, 0364, 0365, 0366/1, 0366/10-16, 0366/2-9, 0367, 0368/1-7, 0369/1-2, 0370, 0371, 0373/1-2, 0374, 0375, 0376, 0379/1, 0379/10-15, 0379/2-3, 0379/5-9, 0380, 0381, 0382/10-14, 0382/4-9, 0384/1, 0384/10-18, 0384/2, 0384/4-9, 0387/1, 0387/10-11, 0387/2-9, 0388, 0389/1-4, 0390/1, 0390/10-12, 0390/13-19, 0390/2, 0390/20-21, 0390/3-9, 0396/10, 0396/12-23, 0396/3-9, 0398/1, 0398/10-12, 0398/3-9, 0399, 0400, 0401, 0402, 0403, 0404, 0405/1-3, 0406, 0407/1, 0407/10-12, 0407/3-9, 0409/1, 0409/10-19, 0409/2, 0409/20-23, 0409/3-9, 0410, 0411, 0412, 0413, 0414, 0415, 0417/1, 0418/2, 0418/4, 0419/1-2, 0422, 0423, 0424, 0425, 0426/1-4, 0427, 0428, 0429, 0430/1-3, 0431, 0433/1, 0433/10, 0433/2-9, 0435, 0436, 0437, 0440, 0441, 0442, 0443, 0444, 0445, 0446/1-3, 0447, 0448, 0449, 0450, 0451, 0452, 0454, 0455, 0456, 0457, 0458, 0459, 0460, 0475, 0476/1-4, 0535, 0536, 0538, 0539, 0540, 0550, 0551, 0552, 0553, 0554, 0555, 0556, 0557/1, 0557/10-29, 0557/3, 0557/30-34, 0557/4-9, 0560, 0561, 0563, 0564, 0566, 0567, 0568, 0569, 0571, 0572, 0573, 0574, 0575, 0577/1-7, 0578, 0579/1, 0579/10-19, 0579/2, 0579/20-25, 0579/3-9, 0580, 0581, 0583/1-6, 0584, 0585/1, 0585/15-16, 0585/2-6, 0585/7-14, 0586/1-2, 0587/1, 0587/10-19, 0587/2, 0587/20, 0587/4-9, 0588/1-26, 0590/1-6, 0591/1-9, 0591/11-16, 0592/1-2, 4001, 4002, 4003, 4004, 4005, 4006, 4009, 4010, 4011, 4012, 4013, 4014, 0414/A-B, 4015/1, 4016, 4016/A, 4018, 4019, 4020, 4021, 4022, 4023, 4024, 4024/A, 4025, 4025/A, 4027, 4028, 4029, 4029/A, 4030, 4031, 4032, 4033, 4033/A, 4035, 4037, 4038, 4038/A, 4040, 4042, 4043, 4044, 4045, 4046, 4047, 4048, 4049, 4049/A-G, 4050, 4051, 4052, 4053, 4054, 4055, 4055/A-C, 4056, 4057, 4058, 4059, 4060, 4062, 4063, 4064, 4064/A-C, 4064/F, 4066, 4067, 4068, 4069, 4069/A, 4071, 4072, 4073, 4074, 4075, 4076, 4076/A-B, 4077, 4078, 4079, 4081, 4082/1, 4083, 4084, 4084/A-B, 4085, 4086, 4086/D-E, 4087/1, 4088/1, 4090, 4091, 4093, 4096, 4099, 4101, 4101/A-D, 4102, 4102/A-D, 4103/1-2, 4104, 4104/A-C, 4113/A-B, 4114, 4115/3-4, 4115/4/A-C, 4116/1, 4117/1, 4117/2, 4117/2/A-B, 4118, 4118/A-C, 4118/F-G, 4122, 4122/A, 4125, 4128, 4128/A-D, 4130, 4130/A, 4132, 4134, 4134/A-B, 4136, 4137/1, 4138, 4140, 4141/1-2, 4142, 4143, 4144, 4145, 4146, 4147, 4148,

4149, 4150, 4150/B-C, 4151, 4152, 4153, 4154, 4155, 4156, 4158, 4159, 4160, 4162, 4163, 4164/1, 4164/1/A-B, 4164/2, 4166, 4167, 4168, 4169, 4170, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2536, 2537, 2538, 2540, 2541, 2542, 2543, 2545, 2546, 2548, 2549, 2550, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2560, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2628/2, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2661, 2662, 2663, 2665, 2666, 2671, 2672, 2673, 2674/1-2, 2675, 2677, 2678, 2679, 2680/1-2, 2768, 2769, 2771, 2772, 2773, 2774

Az aláhúzással jelölt helyrajzi számú ingatlanok területei az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 45/2006. (XII. 8.) KvVM rendelet alapján Natura 2000 területnek minősülnek.

Az Ócsai Tájvédelmi Körzet fokozottan védett területének ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számai (a 138/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet 2. számú melléklete alapján)

Ócsa

0316/3, 0317, 0318, 0319, 0320, 0321, 0322, 0328, 0333/5, 0333/7-8, 0334, 0342, 0344/1-2, 0345, 0410, 0411, 0412, 0419/1-2, 0423, 0424, 0425, 0426/3-4, 0427, 0441, 0442, 0443, 0444, 0450 hrsz-ból 16,3 ha (8A, 8B, 8C, 8E erdőrészek), 0451 hrsz-ból 6,1 ha (5C és 5E erdőrészek),

0451 hrsz-ból 11,7 ha (az E213333-N663936, E213647-N664268 EOVS koordinátájú töréspontok által meghatározott határvonaltól észak-nyugatra eső rész),

0452, 0454, 0455, 0456, 0457, 0458, 0459, 0460, 0535, 0536, 0550, 0551, 0552, 0553, 0554, 0555, 0560, 0561, 0566, 0567, 0568, 0569, 0571, 0572, 0573, 0574, 0575

Az aláhúzással jelölt helyrajzi számú ingatlanok területei az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 45/2006. (XII. 8.) KvVM rendelet alapján Natura 2000 területnek minősülnek.

2/B Natura 2000 területek

A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság működési területén található kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési területnek jelölt ócsai területek

Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 45/2006. (XII. 8.) KvVM rendelet 3. számú melléklete alapján

Turjánvidék (HVDI20051) jelű kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési területnek jelölt ócsai területek:

0285, 0286, 0294/3, 0294/4a, 0294/4b, 0294/5a, 0294/5b, 0294/12, 0294/13, 0294/14, 0294/15, 0294/16, 0294/17, 0294/18, 0294/19, 0294/20, 0294/21, 0294/22, 0294/23, 0294/24, 0294/25, 0294/26, 0294/42, 0294/43, 0294/44, 0294/45, 0294/46, 0294/47, 0294/48, 0294/49, 0294/50, 0294/51a, 0294/51b, 0294/51c, 0294/52, 0294/58, 0294/59, 0294/60, 0294/61, 0294/62, 0294/63, 0294/64, 0294/65, 0294/66, 0294/67, 0295/4, 0295/5, 0295/6, 0295/7, 0295/8, 0295/9, 0295/10, 0295/11, 0295/12, 0295/13a, 0295/13b, 0295/14, 0295/16, 0295/17, 0295/18, 0295/19, 0295/20, 0295/21, 0295/22, 0295/23, 0295/24, 0295/26, 0295/27, 0295/28, 0295/29a, 0295/29b, 0295/31, 0295/32, 0295/34a, 0295/34b, 0295/36, 0295/37, 0295/38, 0295/39, 0295/40, 0295/41, 0295/42, 0295/43, 0295/44, 0295/45, 0295/46, 0295/47a, 0295/47b, 0295/47c, 0295/47d, 0295/48a, 0295/48b, 0295/49, 0295/50, 0295/51, 0295/52, 0295/53, 0295/54, 0295/55, 0295/56, 0295/57, 0295/58, 0295/59, 0295/60, 0295/61, 0295/62, 0295/63, 0295/64, 0295/65, 0295/66, 0295/67, 0295/68, 0295/69, 0295/70, 0295/71, 0295/73, 0295/74, 0295/75, 0295/76a, 0295/76b, 0295/77, 0295/78, 0295/79, 0295/80, 0295/81, 0295/82a, 0295/82b, 0295/83, 0295/84, 0295/85, 0295/86, 0295/87, 0295/88, 0295/89, 0295/90, 0295/91, 0295/92, 0295/93, 0295/94a, 0295/94b, 0295/95, 0295/96, 0295/97, 0295/98, 0295/99, 0295/100, 0295/101, 0295/102, 0295/103, 0295/104, 0295/112, 0295/113, 0296, 0297/2, 0297/4, 0297/5, 0297/6, 0297/7, 0297/8, 0297/9, 0297/10, 0297/11a, 0297/11b, 0297/12a, 0297/12b, 0297/13, 0297/14a, 0297/14b, 0297/15, 0297/16, 0297/17, 0298/1, 0298/2, 0298/3, 0298/4, 0298/5, 0298/6, 0298/7, 0298/8, 0298/9, 0298/10, 0298/11, 0298/12, 0298/13, 0298/14, 0298/15,

0298/16, 0298/17, 0298/19, 0298/20, 0298/23, 0298/24, 0298/26, 0298/27, 0298/28, 0298/29, 0298/30, 0298/31, 0299/2, 0299/3, 0299/4, 0300, 0301/1, 0301/2, 0302/5, 0302/7, 0302/8a, 0302/8b, 0302/9, 0302/10, 0302/11, 0302/12a, 0302/12b, 0302/13, 0302/14, 0302/15, 0302/16, 0302/17a, 0302/17b, 0302/18a, 0302/18b, 0302/19, 0302/21, 0302/23, 0302/25, 0302/26, 0302/27, 0302/28, 0302/29a, 0302/29b, 0302/29c, 0302/30a, 0302/30b, 0302/31, 0302/33, 0302/34, 0302/35a, 0302/35b, 0302/36, 0302/37a, 0302/37b, 0302/38, 0302/39a, 0302/39b, 0302/39c, 0302/40, 0302/41, 0302/48, 0302/49, 0302/50, 0302/51, 0302/52, 0302/60, 0302/61, 0302/62, 0302/63, 0302/64, 0302/65, 0302/66, 0303/7, 0303/8, 0303/9, 0303/12, 0303/13, 0303/14a, 0303/14b, 0303/15, 0303/16, 0303/18, 0303/19, 0303/20, 0303/21, 0303/22, 0303/23, 0303/24, 0303/25, 0303/26, 0303/28a, 0303/28b, 0303/29a, 0303/29b, 0303/30a, 0303/30b, 0303/31, 0303/32, 0303/33, 0305/2, 0305/3, 0305/4, 0305/6, 0305/7, 0305/8, 0305/9a, 0305/9b, 0305/9c, 0305/11a, 0305/11b, 0305/12a, 0305/12b, 0305/13, 0305/14, 0305/15, 0305/16a, 0305/16b, 0305/17a, 0305/17b, 0305/18, 0305/19a, 0305/19b, 0305/20a, 0305/20b, 0305/21a, 0305/21b, 0305/22, 0305/23, 0305/24, 0305/25a, 0305/25b, 0305/26, 0305/27, 0305/28, 0306, 0308/4, 0308/5a, 0308/5b, 0308/7, 0308/8, 0308/9, 0308/10, 0308/11, 0308/12, 0308/13, 0308/14, 0308/15, 0308/16, 0308/17, 0308/18, 0308/19, 0308/20, 0308/21, 0308/22, 0308/23, 0308/24, 0308/25, 0308/26, 0308/27, 0308/28, 0308/29, 0308/30, 0308/31, 0308/32, 0308/33, 0308/34, 0308/35, 0308/36, 0308/37, 0308/38, 0308/39a, 0308/39b, 0308/40a, 0308/40b, 0308/41, 0308/42, 0308/43, 0308/44a, 0308/44b, 0308/45, 0308/46a, 0308/46b, 0308/47a, 0308/47b, 0308/48, 0308/49, 0308/50a, 0308/50b, 0308/51, 0308/52a, 0308/52b, 0308/53a, 0308/53b, 0308/53c, 0308/54, 0308/55, 0310/1, 0310/2a, 0310/2b, 0311, 0312/1, 0312/2, 0312/3, 0312/4, 0312/11, 0312/12, 0312/13, 0312/14, 0312/15, 0312/16, 0312/17, 0312/18, 0312/19, 0312/20, 0312/21, 0312/22, 0313/1a, 0313/1b, 0313/2a, 0313/2b, 0314/6a, 0314/6b, 0314/6c, 0314/6d, 0315/2, 0315/18, 0315/19, 0316/1, 0316/2, 0316/3, 0317, 0318, 0319, 0320, 0321, 0322a, 0322b, 0322c, 0324/ 1, 0324/ 2, 0324/ 3, 0324/ 4, 0324/ 5, 0324/7, 0324/8, 0324/9, 0324/10, 0324/11, 0324/12, 0325, 0326/3a, 0326/3b, 0326/4, 0326/5, 0326/6, 0327, 0328a, 0328b, 0328c, 0328d, 0328f, 0328g, 0328h, 0328j, 0328k, 0328l, 0328m, 0329, 0330, 0331/1, 0331/2, 0331/3, 0331/4, 0331/5, 0331/6, 0331/7, 0331/9, 0331/10a, 0331/10b, 0332, 0333/1, 0333/2, 0333/3, 0333/4, 0333/5a, 0333/5b, 0333/5c, 0333/6, 0333/7, 0333/8, 0334, 0335, 0336, 0337, 0338, 0339/2a, 0339/2b, 0339/2c, 0339/3, 0339/4, 0339/5, 0340, 0341/2a, 0341/2b, 0341/2c, 0341/3, 0341/4, 0341/5, 0341/6, 0341/7, 0341/8, 0341/9, 0341/10, 0341/11, 0341/12, 0341/13, 0341/14, 0342, 0343, 0344/1a, 0344/1b, 0344/2, 0345a, 0345b, 0346/1, 0346/2, 0346/3, 0346/4, 0346/5, 0346/6, 0346/7, 0346/8, 0346/9, 0346/10, 0347/1a, 0347/1b, 0347/2a, 0347/2b, 0347/2c, 0348, 0349, 0350, 0351/2, 0352, 0353, 0354/4, 0354/5, 0354/6, 0354/7, 0354/8, 0354/9, 0354/10, 0354/11, 0354/12, 0354/13, 0354/14, 0354/15, 0354/16, 0354/17, 0354/18, 0354/19, 0354/20, 0354/21, 0354/22, 0354/23, 0354/25, 0354/26, 0354/27, 0354/28, 0354/29, 0354/30a, 0354/30b, 0354/31, 0354/32, 0354/33, 0354/34, 0354/35, 0354/40, 0354/41, 0354/42, 0354/43, 0354/44, 0354/46, 0354/47, 0354/48, 0354/49, 0354/50, 0354/51, 0354/52, 0354/53, 0354/54, 0354/55, 0354/56, 0354/57, 0354/58, 0357/1, 0357/2, 0357/3, 0357/4, 0357/5, 0357/6, 0357/7, 0357/8, 0357/9, 0357/10, 0357/11, 0357/12, 0357/13, 0357/14, 0357/15, 0357/16, 0357/17, 0357/18, 0357/19, 0357/20, 0357/21, 0357/22, 0357/23, 0357/24, 0357/25, 0357/26, 0357/27, 0357/28, 0357/29, 0357/30, 0357/31, 0357/32, 0357/33, 0357/34, 0357/35, 0357/36, 0357/37, 0357/38, 0357/39, 0357/40, 0357/41, 0357/42, 0357/43, 0357/44, 0357/45, 0357/46, 0357/47, 0357/48, 0357/49, 0357/50, 0357/51, 0359, 0363, 0364a, 0364b, 0366/1, 0366/2, 0366/3, 0366/4, 0366/5, 0366/6, 0366/7, 0366/8, 0366/9, 0366/10, 0366/11, 0366/12, 0366/13, 0366/14, 0366/15, 0366/16, 0367, 0368/1, 0368/2, 0368/3, 0368/4, 0368/5, 0368/6, 0368/7, 0369/1, 0369/2, 0370, 0373/1, 0377/32, 0377/33, 0379/1, 0379/2, 0379/3, 0379/4, 0379/5, 0379/6, 0379/7, 0379/8, 0379/9, 0379/10, 0379/11, 0379/12a, 0379/12b, 0379/13, 0380, 0381, 0382/2, 0382/3, 0382/4, 0382/5, 0382/6, 0382/7, 0382/8, 0382/9, 0382/10, 0382/11, 0382/12, 0382/13, 0382/14a, 0382/14b, 0383, 0384/1, 0384/2, 0384/4, 0384/5, 0384/6, 0384/7, 0384/8, 0384/9, 0384/10, 0384/11, 0384/12, 0384/13, 0384/14, 0384/15, 0384/16, 0384/17, 0384/18, 0385, 0387/1,

0387/2, 0387/3, 0387/4, 0387/5, 0387/6, 0387/7, 0387/8, 0387/9, 0387/10, 0387/11, 0388, 0389/1, 0389/2, 0389/3, 0389/4, 0390/14, 0390/15, 0390/16, 0390/17, 0390/18, 0390/19, 0390/20, 0390/21, 0395, 0396/2, 0396/3, 0396/4, 0396/5, 0396/6, 0396/7, 0396/14, 0397, 0398/1a, 0398/1b, 0398/3, 0398/4, 0398/5, 0398/6, 0398/7, 0398/8, 0398/9, 0398/10, 0398/11, 0398/12, 0399, 0400, 0401, 0402, 0403, 0404, 0405/1, 0405/2, 0405/3, 0406, 0407/1, 0407/3, 0407/4, 0407/5, 0407/6, 0407/7, 0407/8, 0407/9, 0407/10, 0407/11, 0407/12, 0408, 0409/1, 0409/2, 0409/3, 0409/4, 0409/5, 0409/6, 0409/7, 0409/8, 0409/9, 0409/10, 0409/11, 0409/12, 0409/13, 0409/14, 0409/15, 0409/16, 0409/17, 0409/18, 0409/19, 0409/20, 0409/21, 0409/22, 0409/23, 0410a, 0410b, 0410c, 0411a, 0411b, 0411c, 0412, 0413, 0414, 0415, 0416/1, 0416/2a, 0416/2b, 0416/2c, 0416/2d, 0416/3, 0417/2, 0418/1, 0418/2, 0418/3, 0418/4, 0419/1a, 0419/1b, 0419/1c, 0419/2a, 0419/2b, 0419/2c, 0422, 0423, 0424, 0425, 0426/1, 0426/2, 0426/3, 0426/4a, 0426/4b, 0426/4c, 0426/4d, 0426/4f, 0426/4g, 0426/4h, 0428, 0429, 0430/1, 0430/2, 0430/3, 0431, 0433/1, 0433/2, 0433/3, 0433/4, 0433/5, 0433/6, 0433/7a, 0433/7b, 0433/7c, 0433/8, 0433/9a, 0433/9b, 0433/10, 0435, 0436, 0437, 0439, 0440a, 0440b, 0441, 0442, 0443, 0444a, 0444b, 0445, 0446/1a, 0446/1b, 0446/2, 0446/3, 0447, 0448a, 0448b, 0448c, 0449, 0450, 0451, 0452, 0454, 0455a, 0455b, 0456, 0457, 0458, 0459, 0460, 0461/1, 0461/2, 0461/3, 0461/4, 0461/5, 0461/6, 0461/7, 0461/8, 0461/9, 0461/10, 0461/11, 0461/12, 0463, 0464, 0465/1, 0465/2, 0465/3, 0466, 0467/1a, 0467/1b, 0467/1c, 0467/2, 0468, 0474/18, 0474/19, 0474/20, 0474/21, 0474/22, 0474/23, 0474/24, 0474/25, 0474/28, 0475, 0476/2, 0476/3, 0476/4, 0528, 0529, 0530, 0531, 0532, 0533/2, 0533/3, 0533/4, 0533/5, 0533/6a, 0533/6b, 0533/7, 0533/8, 0533/9, 0533/10a, 0533/10b, 0535, 0536a, 0536b, 0538, 0539a, 0539b, 0540, 0541/2a, 0541/2b, 0548/1, 0548/2, 0548/3, 0548/4, 0550, 0551a, 0551b, 0552, 0553, 0554, 0555, 0556, 0557/1, 0557/3, 0560, 0561, 0566, 0567a, 0567b, 0567c, 0567d, 0568a, 0568b, 0568c, 0569a, 0569b, 0569c, 0571, 0572, 0573, 0574a, 0574b, 0575, 4001, 4002, 4003, 4004, 4005, 4006, 4009, 4010, 4011, 4012, 4013, 4014, 4015/1, 4016, 4018, 4019, 4020, 4021, 4022, 4023, 4024, 4025, 4027, 4028, 4029, 4030, 4031, 4032, 4033, 4035, 4037, 4038, 4040, 4042, 4043, 4044, 4045, 4046, 4047, 4048, 4049, 4050, 4052, 4053, 4054, 4055, 4056, 4057, 4058, 4059, 4060, 4062, 4063, 4064, 4066, 4067, 4068, 4069, 4071, 4072, 4073, 4074, 4075, 4076, 4077, 4078, 4079, 4081, 4082/1, 4083, 4084, 4085, 4086, 4087/1, 4088/1, 4090, 4091, 4093, 4096, 4099, 4101, 4102, 4103/1, 4103/2, 4104, 4113, 4114, 4115/3, 4115/4, 4116/1, 4117/1, 4118, 4122, 4125, 4128, 4130, 4132, 4134, 4136, 4137/1, 4138, 4140, 4141/1, 4141/2, 4142, 4143, 4144, 4145, 4146, 4147, 4148, 4149, 4150, 4151, 4152, 4153, 4154, 4155, 4156, 4158, 4159, 4160, 4162, 4163, 4164/1, 4164/2, 4166, 4167, 4168, 4169, 4170

2/C Helyi jelentőségű védett területek

Helyi természeti értékvédelem alá vont telkek:

0533/4, 0533/5, 0533/7, 0533/8, 533/9 és a 0533/16

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

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 csórega 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

Növénytelepítési távolságok

- (1) A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától:
- a) belterületen:
 - szőlő, valamint 3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetében 1,00 méter,
 - 3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs és egyéb fa esetében 1,50 méter,
 - 3 méternél magasabbra növény 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 kajsza esetében 4,00 méter,
 - cseresznye, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa és egyéb fa esetében 5,00 méter,
 - dió- és gesztenyefa 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 növény bokor (élő sövény) esetében 0,80 méter,
 - 2 méternél magasabbra nem növény bokor (élő sövény) esetében 1,20 méter,
 - 2 méternél magasabbra növény bokor (élő sövény) esetében 2,00 méter,
 - fa esetében 4,00 méter.
- (2) Közút és vasút területén szőlőtől, gyümölcsöstől minden gyümölcs- és egyéb fát, valamint bokrot, legalább 1,5 méter, 3 méternél magasabbra növény gyümölcsfát legalább 2,5 méter távolságra szabad ültetni (telepíteni).