

LEÁNYFALU



TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

6.

URBAN-LIS STÚDIÓ • 2017. JANUÁR
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ
HÉSZ JÓVÁHAGYVA AZ 1/2017.(I.12.) KT. RENDELETTEL

Szerzők

I. GENERÁL TERVEZŐ

VÁROSRENDEZÉS		URBAN-LIS STÚDIÓ KFT.
Liszky Krisztina	vezető településtervező okleveles építészmérnök	TT/1 01 – 1455
Vásárhelyi Kinga	okleveles építészmérnök városépítési- városgazdálkodási szakmérnök	TT 01 – 3723
Szczuka Levente	okleveles településmérnök, okleveles tervező építészmérnök	TT 01 – 6111
Herczeg Mónika	okleveles kertészmérnök	K1 01– 5026
Tarr-Sipos Zsuzsa	okleveles településmérnök	
Krébesz András	GIS	
Szczuka Borbála	szociológus egyetemi hallgató	

II. SZAKÁGI TERVEZŐK

GAZDASÁG - TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS		
Soóki-Tóth Gábor	okleveles építészmérnök okleveles ingatlanszakértő szakmérnök	
ZÖLDFELÜLETEK - KÖRNYEZETVÉDELEM		PERSOL 2000 BT.
Sólyom Rudolf	okleveles kert és tájépítészmérnök	TK 01 – 5053
KÖZLEKEDÉS		MOBIL CITY BT.
Macsinka Klára PhD	okleveles építőmérnök	K1d– 1 13-1017
KÖZMŰVEK		KÉSZ KFT.
Hanczár Zsoltné	gépészmérnök városépítési- városgazdálkodási szakmérnök	TV-T-01-2418 TE-T-01-2418 TH-T-01-2418
Bíró Attila	okleveles építőmérnök	TV-T-01-2456 TE-T-01-2456 TH-T-01-2456
Csima-Takács Judit	okleveles tájépítész	
RÉGÉSZET		ALKMAEON FORTIS
Adorján dr. Gyuricza Anna	okleveles régész	szakértői azonosító: B5COGJ

Tartalomjegyzék

I. FEJEZET	3
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK	3
1.§ A rendelet hatálya	3
2.§ Fogalomértelmezés	4
3.§ A Szabályozási Terv és előírásainak alkalmazása.....	5
4.§ Egyéb tervek és szakvélemények	6
II. FEJEZET	7
KÖZTERÜLETEK ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ előírások	7
5.§ A közterületekre vonatkozó rendelkezések	7
6.§ A közterületeken elhelyezhető pavilonokra, vendéglátó teraszokra, köztárgyakra és egyéb, építménynek nem minősülő tárgyakra vonatkozó rendelkezések	7
III. FEJEZET	8
AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET EGYES ELEMEIRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	8
7.§ A Duna-part épített környezetére vonatkozó előírás	8
8.§ Régészettel kapcsolatos örökségvédelmi előírások	8
IV. FEJEZET	9
A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	9
9.§ A növényzet védelme	9
10.§ A zöldfelületek fejlesztése, alakítása	9
11.§ A védendő természeti értékekre vonatkozó rendelkezések	9
V. FEJEZET	11
KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK	11
12.§ A levegőtisztaság-védelem helyi előírásai	11
13.§ A vízminőség-védelem helyi előírásai	11
14.§ Föld- és talajvédelem	12
15.§ Zaj- és rezgésvédelem	12
16.§ Hulladékgazdálkodás	13
VI. FEJEZET	14
A VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	14
17.§ Áradással és belvízzel veszélyeztetett területek és a védelmük érdekében szükséges korlátozások	14
18.§ A „Földcsúszás- ill. erózió által fokozottan veszélyeztetett (csúszásveszélyes) ” területre, valamint a meredek területekre vonatkozó korlátozó rendelkezések	14
VII. FEJEZET	17
EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK	17
19.§ Közterület-alakítási terv és annak hiánya	17
20.§ Településrendezési szerződés.....	17
VIII. FEJEZET	18
A TELKEK KIALAKÍTÁSÁNAK, MEGKÖZELÍTÉSÉNEK RENDELKEZÉSEI	18
21.§ A telekalakításra vonatkozó rendelkezések	18
22.§ Az építési telek megközelítésére szolgáló utakra vonatkozó rendelkezések	19
IX. FEJEZET	20
KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI	20
23.§ Közművesítés mértéke	20
24.§ Általános közműellátási és elektronikus hírközlési előírások	20
25.§ Vízellátás, szennyvízelvezetés hálózata, létesítményei és egyedi megoldásai	21
26.§ Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés hálózata és létesítményei.....	22
27.§ Villamosenergia ellátás hálózata és létesítményei	23
28.§ Földgázellátás hálózata és létesítményei	23
29.§ Vezetékes elektronikus hírközlés hálózata és létesítményei	23
30.§ Vezeték nélküli elektronikus hírközlés hálózata és létesítményei	24
31.§ Megújuló energiaforrások	24
X. FEJEZET	25
AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI	25
32.§ A beépítésre szánt területek beépíthetőségére vonatkozó rendelkezések	25
33.§ A beépítési mód, az építési hely és az épület elhelyezése	25
34.§ Kiszolgáló épület és egyes melléképítmények elhelyezésére és kialakítására vonatkozó előírások	27
35.§ Épület-elhelyezés és épületkialakítás lejtős terepen	28
36.§ Tereprendezés, rézsú és támfal kialakítás	29
37.§ Az épített, előregyártott vagy mobil kerti víz- és fürdőmedencére vonatkozó előírások	29
38.§ A kerítésekre vonatkozó rendelkezések	30
39.§ A terepszint alatti beépítésre, a terepszint alatti építményekre és a pinceszintekre vonatkozó rendelkezések	30
40.§ A kötelező zöldfelületi minimum előírásai.....	31
41.§ Parkoló kialakítására és gépjárművek elhelyezésére vonatkozó általános előírások	31
XI. FEJEZET	33
A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	33
42.§ A beépítésre szánt területek.....	33
43.§ A beépítésre nem szánt területek	33
44.§ Lke jelű Kertvárosias lakóterületek övezetei	34

45.§ Lke-SZ/A és Lke-O/A Aprótelkes szabadonálló és Aprótelkes, oldalhatáron álló beépítési módú kertvárosias lakóterület építési övezetek előírásai.....	35
46.§ Lke-SZ és Lke-O Szabadonálló- és Oldalhatáron álló beépítési módú kertvárosias lakóterület építési övezetek előírásai	36
47.§ Lke-Z Zárt sorú beépítési módú kertvárosias lakóterület építési övezet előírásai	37
48.§ Lke-S Óriástelkes, szabadonálló beépítési módú kertvárosias lakóterület építési övezet előírásai.....	39
49.§ Lke-S/I Intenzív, szabadonálló beépítési módú kertvárosias lakóterület építési övezet előírásai	40
50.§ Lke-ü jelű Kertvárosias lakóterületek üdülőfunkcióval övezetei	41
51.§ Lke-ü1 és Lke-ü2 Oldalhatáron álló beépítési módú kertvárosias lakóterület üdülőfunkcióval építési övezetek előírásai.....	42
52.§ Lke-ü/N Nagytelkes szabadonálló beépítési módú kertvárosias lakóterület üdülőfunkcióval építési övezet előírásai	43
53.§ Lke-ü/E Erdőmaradványos kertvárosias lakóterület üdülőfunkcióval építési övezet előírásai.....	44
54.§ Vt jelű Településközponti vegyes területek övezetei	45
55.§ Vt-1, Vt-2 és Vt-3 Településközponti intenzív, zárt sorú -, Településközponti intenzív, szabadonálló - és Településközponti laza, szabadonálló beépítési módú vegyes terület építési övezetek előírásai	46
56.§ Vt-4 Településközponti laza, szabadonálló beépítési módú vegyes terület speciális előírásokkal építési övezet előírásai	47
57.§ Vi jelű Intézményi vegyes területek övezetei	48
58.§ Vi-1, Vi-2 és Vi-3 Intézményi - és Intézményi intenzív beépítésű vegyes terület építési övezetek előírásai	49
59.§ Vi-Z Intézményi vegyes terület magas zöldfelülettel építési övezet előírásai.....	50
60.§ Vi-L Intézményi vegyes terület lakófunkcióval építési övezet előírásai	51
61.§ Vi-S Intézményi vegyes terület speciális turisztikai és rekreációs funkcióval építési övezet előírásai.....	53
62.§ Üh-L jelű Kialakult lakófunkcióval vegyes, hétvégiházias területek övezetei	54
63.§ Üh-L, Üh-L/O Szabadonálló -, és Oldalhatáron álló beépítési módú, lakófunkcióval vegyes hétvégiházias terület építési övezetek előírásai.....	55
64.§ Üh jelű Hétvégiházias területek övezetei.....	56
65.§ Üh-H Hétvégiházias terület építési övezet előírásai.....	57
66.§ Üh-E Erdőmaradványos hétvégiházias terület építési övezet előírásai	58
67.§ Üü-S jelű Nagyterületű, speciális előírást igénylő üdülőházias területek övezetei	59
68.§ Üü-S jelű Speciális nagytelkes üdülőházias terület építési övezet előírásai	60
69.§ Üü-K jelű Kemping és üdülőházias terület építési övezet előírásai	61
70.§ K jelű Különleges területek övezetei.....	62
71.§ K-TF jelű Különleges - Termálfürdő területe építési övezet előírásai	63
72.§ K-Rek jelű Különleges rekreációs célú terület építési övezet előírásai	64
73.§ Kö-U és Kö-SZ Közlekedési és közmuvelhelyezésre szolgáló területek övezeteinek előírásai	65
74.§ Zkp1, Zkp2 és Zkp-Sp Közpark, és közpark sport- és rekreációs funkcióval övezetek előírásai	66
75.§ Ev, Ev-Á és Ek-Á Erdőterületek övezeteinek előírásai	67
76.§ M-rét Mezőgazdasági terület - rét övezet előírásai.....	68
77.§ V-Vm, V-Vg és V-VD Vízgazdálkodási területek övezeteinek előírásai.....	68
78.§ Kb-T és Kb-Kt Beépítésre nem szánt különleges területek övezeteinek előírásai	69
XII. FEJEZET.....	70
EGYES TERÜLETEK KIEGÉSZÍTŐ SZABÁLYAI.....	70
79.§ A kiegészítő szabályok alkalmazása.....	70
80.§ A TSZT-ben meghatározott cél érdekében részletes szabályozást igénylő területek további előírásai	70
81.§ Közterületek egységes felszíni kialakítása érdekében egyes területeken a KAT-ra vonatkozó további előírások.....	70
82.§ A Móricz Zsigmond út - Gyulai Pál utca - Szent Imre herceg utcai vízmosás-meder által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások	71
83.§ A Móricz Zsigmond út - Petőfi Sándor utca- Petőfi sétány - Névtelen utca által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások	72
ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZETRE ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA	73
84.§ A településkép alakításának általános előírásai	73
85.§ A védett épület kialakítására vonatkozó előírások	74
86.§ Cégek, cégtáblák, cégfeliratok előírásai	74
87.§ A kirakatokra és vitrinekre vonatkozó rendelkezések	75
88.§ Önálló reklámhordozó előírásai.....	75
ZÁRÓRENDELKEZÉSEK.....	76
89.§	76
MELLÉKLETEK.....	77
FÜGGELÉKEK.....	111

**LEÁNYFALU NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
1/2017. (I.12.) rendelete**

Leányfalu Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 13.§ (1) bekezdésének felhatalmazása alapján a következőket rendeli el:

**A LEÁNYFALU NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI
TERVÉRŐL**
szóló rendeletét.

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya

1.§

- (1) A jelen rendelet hatálya Leányfalu Nagyközség teljes közigazgatási területére terjed ki. Előírásait – a benne foglalat kiegészítésekkel és eltérésekkel – együtt kell alkalmazni a 253/1997. (XII.20.) kormányrendelettel (továbbiakban: OTÉK), továbbá az épített és a természeti környezetre vonatkozó egyéb helyi rendeletekkel.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területeken:
- területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni,
 - telket alakítani,
 - építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni,
 - építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, valamint
 - meglévő épület:
 - átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, lebontása, elmozdítása érdekében építési tevékenységet végezni, vagy
 - rendeltetését megváltoztatni
- az OTÉK¹ előírásai, továbbá a vonatkozó hatályos országos jogszabályok és az e rendeletben foglaltak betartásával együtt szabad.
- (3) Jelen építési szabályzat **mellékletei**:
- számú melléklet **Leányfalu Nagyközség Szabályozási terve M=1:4.000 léptékben**
 - számú melléklet **Részletes szabályozású területek M=1:2.000 léptékben**
 - számú melléklet **Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok**
 - számú melléklet **Magyarázó ábrák**
 - számú melléklet **Az elhelyezendő személygépkocsik számának megállapítása**
- (4) Jelen rendelet **függelékei**:
- számú függelék **Leányfalu Nagyközség Övezeti terve M=1:4.000 léptékben**
 - számú függelék **1:100 méretarányú javasolt mintakeresztszelvények**
 - számú függelék **Közművezetékek legkisebb távolsága épületektől**
 - számú függelék **Országos védelem alatt álló ingatlanok és területek jegyzéke**
 - számú függelék **Helyi védelem alatt álló ingatlanok és területek jegyzéke**

¹ Az OTÉK-nál (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről) megengedőbb értékek alkalmazásához a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze a PE/AF/48-4/2016 ügyiratszámú, 20-21/2016/01 hivatkozási számú állásfoglalásában hozzájárult.

- | | | |
|----|----------------|---|
| 6. | számú függelék | Leányfalui vízbázis felszín alatti hidrogeológiai védőterülete, védőövezete |
| 7. | számú függelék | Ajánlott növényfajták jegyzéke |
| 8. | számú függelék | Növénytelepítés javasolt ültetési távolságai |
| 9. | számú függelék | A felszín feletti közmű-műtárgyak telepítéséhez szükséges kiegészítő munkarészek |

Fogalomértelmezés

2.§

- (1) **Dunai vízisportot / rekreációt kiszolgáló funkció:**
- a) a vízisporthoz és rekreációhoz kapcsolódó eszközök, felszerelések, tárolása, kölcsönzése, készítése, javítása, karbantartása;
 - b) a vízisportok oktatása és az ahhoz kapcsolódó funkciók.
- (2) **Építési hely kizárólag támfalgarázs és gépjárműbeálló elhelyezésére szolgáló része (gépjárműtárolás építési helye):** az építési hely külön feltételek esetén megállapított olyan része, melyen kizárólag támfalgarázs vagy gépjárműbeálló helyezhető el. *(lásd 4. számú melléklet 3. ábra)*
- (3) **Fekvő telek:** olyan sarokteleknek nem számító telek, melynek homlokvonalja meghaladja a telekmélység 1,5-szeresét.
- (4) **Gépjárműbeálló:** közvetlenül a közterületről megközelíthető, kizárólag gépjárműtárolásra szolgáló lábakon álló kerti tető.
- (5) **Homlokzat F/L magassági értéke:** a homlokzat felületének (F) és a homlokzat felület vízszintesen mért hosszának (L) hányadosa. Ahol az F értékbe nem kell beszámítani:
- a) a legfeljebb 6 méter magasságú oromfal,
 - b) homlokzatfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3,00 m magasságú tetőfelépítmény, építményrész, attika, álló tetőablak,
 - c) homlokzatfelülettől 12,00 m-nél távolabbi (hátrább álló) építményrészek,
 - d) kémények, szellőzőkürtők, tetőszerelvények felületét.
- (6) **Kiszolgáló épület:** olyan épület, mely a telken az övezetben meghatározott fő vagy jellemző rendeltetéshez tartozó, azt kiegészítő rendeltetés, tevékenység célját szolgálja:
- a) gépjárműtároló épület,
 - b) egyéb tároló épület,
 - c) működéshez szükséges építmény (mosókonyha, nyárikonyha, karbantartó/barkács műhely, kazánház),
 - d) műterem.
- (7) **Kézműipari rendeltetés:** a kézműipari szakmák és tevékenységek jegyzékében szereplő tevékenység.
- (8) **Nem zavaró hatású rendeltetés:** olyan tevékenység, használati cél, melynek gyakorlása során a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelmények teljesülnek, különös tekintettel a lakóterületre vonatkozó zajterhelési követelményekre² és a szomszédos telekhatáron érezhető bűzhatásra³.
- (9) **Oromfalas épület magassági kedvezménye:** az épületmagasság számításánál akkor alkalmazható, ha a főépítmény legalább két oromfallal létesül, amelyek külön-külön:
- a) legalább 4,5 méter szélesek,

- b) legalább 38 fokos hajlásszögűek,
- c) legalább 2,0 méter magasak.

Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értéke a két oromfal összfelületének (F) és azok vízszintes összhosszának (L) hányadosával (F/L értékével) – növelhető.

(10) **Szintterületi mutató:** a szintterület és a telekterület hányadosa.

A szintterületi mutató számítása során figyelmen kívül kell hagyni:

- a) erkély, függőfolyosó, tornác, fedetlen terasz,
- b) jogszabályban előírt számú gépjármű elhelyezését biztosító – gépjárművenként 20 m² alapterületű –, az épülethez tartozó gépjárműtároló, és
- c) az előlépcső bruttó alapterületét.

(11) **Támfalgarázs:** közvetlenül a közterületről megközelíthető, kizárólag gépjármű tárolására szolgáló terepszint alatti építmény.

(12) **Telek megengedett terepszint alatti beépítési mértéke:** a terepszint alatti beépítés bruttó területének és a telek területének hányadosa (%-ban kifejezett érték).

A Szabályozási Terv és előírásainak alkalmazása

3.§

(1) A szabályozási terven ábrázolt (a továbbiakban: SZT) és a jelmagyarázatában csoportosított elemeket az alábbiakban foglaltak szerint kell figyelembe venni:

- a) **kötelező szabályozási elemek és a kötelező védelmi és korlátozási elemek** – melyek a rendelet kötelező elemei, módosításuk csak a rendelet módosításával lehetséges
- b) **más jogszabály által elrendelt, kötelezően** alkalmazandó elemek körét, melyeket az adott jogszabály előírásainak megfelelően kell betartani.

(2) **Szabályozási Terven alkalmazott egyes szabályozási elemek értelmezése:**

- a) *Telken belüli parkolóterület a telek szabályozási tervben lehatárolt parkolásra szolgáló része, a SZT rögzíti a részben vagy egészben terepszint alatti kialakítás szükségességét.*
- b) *Telek közhasználat elől el nem zárható része, a telek szabályozási tervben lehatárolt azon része, amelyet a gyalogosforgalom elől elzárni nem lehet.*
- c) *Telek zöldfelületként fenntartandó részé a telek szabályozási tervben lehatárolt azon része, amelyet zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.*
- d) *TSZT-ben meghatározott cél érdekében részletes szabályozást igénylő terület:*
 - da) a szabályozási tervben szövegesen feltüntetett célnak megfelelően kizárólag részletes szabályozás alapján vehető igénybe a következők szerint
 - „Kialakulatlan terület igénybevétele” célú terület a közterületek kialakítása után, illetve a megfelelő közúti megközelítés biztosítása után vehető igénybe, melyet a részletes szabályozás során kell meghatározni.
 - „Meghatározott arányú Ev/Lke területfelhasználás megvalósítása” és a „Távlati Lke-ü területfelhasználás megvalósítása” célú területeken a részletes szabályozás hatályba lépéséig a szabályozási terven feltüntetett övezeti előírások és egyéb szabályozási elemek figyelembevételével lehet a területet használni, azon épületet elhelyezni.
 - db) a részletes szabályozásnak figyelembe kell vennie az egyes területekre vonatkozó, a **80. §**-ban rögzített rendelkezéseket,
 - dc) az együtt tervezendő terület legalább a szabályozási terven jelölt, vagy annál nagyobb.
- e) *Infrastruktúra elemek távlati helybiztosítása:*
 - ea) a *gyűjtőúti nyomvonal helybiztosítása* a szabályozási terven jelölt olyan területsáv, mely nem építhető be, és amelyen belül az út szabályozása geodéziailag pontosítandó,

- eb) a *kialakítandó szervizút helybiztosítása* a terület feltárásához szükséges magánút helyigényét rögzíti.
- f) *Telek be nem építhető (erdőmaradványos) része* a szabályozási terven jelölt olyan nem erdő övezetbe sorolt lehatárolás, melynek területe jellemzően beerdősült.
Az Lke-ü/E és Üh-E építési övezeten kívül az építési telket csak részben lefedő lehatároláson belül:
- fa) új épület nem létesíthető a kertépítészeti műtárgyakon (kerítés, támfal, szabadlépcső, kerti tető, ciszterna) és a megengedett melléképítményeken kívül, és
- fb) a már kialakult növényzetet – a növény-egészségügyi szempontok figyelembevételével – meg kell őrizni.
- Az Lke-ü/E és Üh-E építési övezetben a lehatárolásra vonatkozóan az övezeti előírások tartandók be.

Egyéb tervek és szakvélemények

4.§

- (1) Az engedélyezési tervdokumentáció helyszínrajzának földmérő által készített geodéziai felmérésen kell alapulnia új épület elhelyezése, meglévő épület vízszintes irányú bővítése, támfal létesítése és jelentősebb tereprendezés esetén.
A geodéziai felmérésen fel kell tüntetni legalább:
- a hivatalos földhivatali adatokat,
 - a magassági adatokat,
 - a telken lévő és a lehatárolást szolgáló
 - kerítéseket,
 - támfalakat, továbbá
 - a telken lévő
 - építményeket, (épületeket, műtárgyakat),
 - a 10 cm-nél nagyobb törzsméretű fákat, továbbá
 - a telek előtti közterületszakaszt is, a burkolatokkal, járdaszélekkel, közmű műtárgyakkal, meglévő fával és egyéb építményekkel együtt, az értelmezéshez szükséges magassági adatokkal ellátva továbbá
- (2) A csúszásveszély lehetősége miatt geotechnikai jelentés⁴ alapján kidolgozott terv szerint végezhető az építési tevékenység új épület, mozgásra érzékeny építmény létesítése, vagy a meglévő építmény terhelési viszonyainak megváltoztatásával járó beavatkozás (pl. emeletráépítés, tetőtérbeépítés, pince-átépítés, -bővítés, stb.) esetén a szabályozási terven rögzített
- „Földcsúszás- ill. erózió által fokozottan veszélyeztetett terület A,B,C,D geotechnikai kategória”,
 - „Nagyvízi meder-hullámtér”
- jelzéssel érintett telkeken, továbbá
- a 15%-nál meredekebb telkeken, valamint,
 - patak, vízmosás, vízfolyás szélétől számított 10 m-en belül.
- (3) Látványterv⁵ készítése kötelező – az építészeti-műszaki tervdokumentáció részeként – új épület elhelyezése, meglévő épület bővítése, átépítése, vagy homlokzatának átalakítása, során
- műemléki környezetben,
 - a „Helyi védett épület” és a „Helyi védett utcakép” ingatlanjain,
 - a Móricz Zsigmond út nyugati oldalán egy telekmélységben,
 - a „Helyi védett településkarakter” lehatároláson belül

⁴ a 312/2012.(XI.8.) Korm. rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásokról 8. melléklet I. 7.pont alapján

⁵ a 312/2012.(XI.8.) Korm. rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásokról 8. melléklet I. 3.pont alapján

- da) „Településképi szempontból kiemelt terület”,
 - db) „Rálátás kiemelt védelme”
- lehatárolások területén, valamint a
- dc) „Rálátás védelme” lehatároláson belül
 - „a telek be nem építhető (erdőmaradványos) része”, és
 - „a földcsúszás és erózió által fokozottan veszélyeztetett A,B,C,D geotechnikai kategória”
- által érintett telkeken.

II. FEJEZET

KÖZTERÜLETEK ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

A közterületekre vonatkozó rendelkezések

5.§

- (1) Közterület csak a szabályozási terv rendelkezése szerint szabályozható ki, szüntethető meg, szabályozási vonala is csak az alapján módosítható.
- (2) Új közúti közlekedési célú közterület kiépítése során biztosítani kell az 2. és 3. függelékben rögzített védőtávolságok és mintakeresztszelvények figyelembevételével:
 - a) legalább az egyoldali járdát,
 - b) amennyiben egyéb műszaki akadálya nincs:
 - ba) 14,0 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélesség esetén a kétoldali fasor helyét,
 - bb) 12,0 m-t elérő szabályozási szélesség esetén legalább az egyoldali fasor, vagy zóldsáv helyét,
 - c) a felszíni vizek elvezetését övárokkal, vagy csapadékcsatornával,
 - d) a közművek védőtávolság biztosításával való elhelyezhetőségét.
- (3) Új közterületek kialakítása, vagy meglévő felújítása, átalakítása, rekonstrukciója során biztosítani kell:
 - a) a hiányzó legalább egyoldali járdát,
 - b) az út- és járdaburkolatok akadálymentes kialakítását, a mozgáskorlátozottak számára szükséges feljárókat az előírt módon,
 - c) lehetőleg a megelőző vagy az egyidejű közmű kiépítést vagy rekonstrukciót,
 - d) a csapadékvíz elvezetését.

A közterületeken elhelyezhető pavilonokra, vendéglátó teraszokra, köztárgyakra és egyéb, építménynek nem minősülő tárgyakra vonatkozó rendelkezések

6.§

- (1) Pavilon – árusítás, vendéglátás, vagy egyéb szolgáltatás céljából – a közterületeken nem létesíthető.
- (2) Vendéglátó terasz a közterületeken nem létesíthető, csak az ahhoz csatlakozóan telekrészen, kivéve a 19.§-ban foglalt közterület alakítási terv (a továbbiakban KAT) azt lehetővé teszi.
- (3) Egyéb előírás hiányában a vendéglátó terasz:
 - a) kialakítása nem lehet zárt, még időszakosan sem,
 - b) kizárólag az épület színezésével összhangban lévő – céglogó kivételével – reklámmentes vászonárnyékolókkal, ernyőkkel fedhető,
 - c) szerkezetei és berendezései nem lehetnek rikító színűek.
- (4) Az üzlethelyiségek előtti árusításhoz tartozó, közterületi árubemutatásra szolgáló, mobil tartószerkezet a külön jogszabályban meghatározottak betartásával, és kizárólag:

- a) zöldséges-bolt,
 - b) virágüzlet
- előtt létesíthető.

Az árubemutatásra szolgáló tartószerkezetek csak mobilak lehetnek, melyeket az árusítás vagy az üzleti nyitvatartás befejeztével a közterületről el kell távolítani.

- (5) Az (4) bekezdésben meghatározott kereskedelmi létesítmények termékein kívül egyéb termékek bemutatása és árusítása a közterületen, vagy az azzal határos előkertben nem megengedett.
- (6) Közterületen vásári árusítóhelyeket kihelyezni,
 - a) csak az e célból külön meghatározott időszakokban és a közterület tulajdonosának engedélyével szabad,
 - b) az esetenként külön meghatározott utcaszakaszokon és tereken, csoportos kialakítással szabad.

III. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET EGYES ELEMEIRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

A Duna-part épített környezetére vonatkozó előírás

7.§

A Móricz Zsigmond út és a Duna közötti területen a Duna-part funkcionális és településképi összhangjának megteremtése érdekében a környezethez való településképi illeszkedés esetén:

- a) a Seres utca (hrsz.: 2729 és 2764/1) és a déli közigazgatási határ között az 1600 m², vagy azt meghaladó területű építési telken Dunai vízisportot/rekreációt szolgáló funkciók létesíthetők,
- b) a nagyvízi meder területén az Lke-O/A, Lke-O és Lke-SZ, az Üh-L/O, Üh-L és Üh-H, valamint az Üü-K jelű építési övezetekben alsó szintű csónakház, csónaktároló, Dunai vízisportot / rekreációt szolgáló funkciók létesítése esetén az épületmagasság elérheti a 7,5 métert.

Régészettel kapcsolatos örökségvédelmi előírások

8.§

A szabályozási terven rögzített nyilvántartott régészeti lelőhelyeken, vagy időközben régészeti védelemmel érintett területeken **az örökségvédelem körébe tartozó jogszabályokban meghatározott előírásoknak megfelelően kell eljárni bármely földmunkával járó építési tevékenység, ültetés, zöldfelület alakítás** esetében, illetve előzetesen ki kell kérni az illetékes régészeti szakhatóság véleményét.

IV. FEJEZET

A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

A növényzet védelme⁶

9.§

- (1) Építési tevékenység miatt nem közterületen lévő fát kivágni csak akkor lehet
 - a) ha az, az épület elhelyezését indokolatlanul megnehezítené, vagy
 - b) ha a telek gépkocsival történő megközelítése másként nem volna meg oldható, vagy
 - c) ha a kertrekonstrukció során a besűrűsödött faállomány ritkítását vagy a faegyed növény-egészségügyi szempontból való kivágását a kertészeti szakvélemény igazolja.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti rendelkezések – a diófa kivételével – a gyümölcsfákra nem vonatkoznak.
- (3) Az (1) bekezdés szerinti fák kivágása és pótlása során az erre vonatkozó külön helyi jogszabály szerint kell eljárni.
- (4) Közterületen a fák kivágása során a fás szárú növények védelméről szóló⁸ jogszabály szerint kell eljárni.

A zöldfelületek fejlesztése, alakítása

10.§

- (1) Amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik, a kötelezően kialakítandó zöldfelület minden megkezdett 120 m²-e után 1 db lombhullató, őshonos, nagy lombkoronát növelő fa ültetéséről és neveléséről kell gondoskodni, melyek helyeit, fajtáját az építési engedélyezési terv helyszínrajzán fel kell tüntetni.
- (2) A zöldterületekbe sorolt területek és zöldfelületek folyamatos fenntartásáról, ápolásáról, a fa és növény egyedek kihalás utáni pótlásáról a tulajdonosnak gondoskodni kell.
- (3) **A fák telepítése során a fás szárú növények védelméről szóló⁹ és az erre vonatkozó külön helyi jogszabály¹⁰ szerint kell eljárni, továbbá**
 - a) a 16 m-nél keskenyebb közterületek esetén a látóháromszögbe növényzet nem telepíthető,
 - b) az egyes utca vagy útszakaszok mentén azonos fafajú fasorokat kell létesíteni az egységes utcaképi megjelenés érdekében.

A védendő természeti értékekre vonatkozó rendelkezések

11.§

- (1) A természeti értékekre a természet egyes elemeinek védelmét biztosító magasabb szintű jogszabályok rendelkezésein túl az alábbiakat is be kell tartani:
 - a) feltöltési munka vízmosás, patak, Duna esetében kizárólag vízügyi- és közlekedésfejlesztés érdekében, és csak különösen indokolt esetben végezhető, az illetékes szakhatóság hozzájárulásával;

⁶ 1995. évi LIII. törvény Kt.48. §

(2) A települési önkormányzat képviselőtestülete önkormányzati rendeletben más törvény hatálya alá nem tartozó egyes fás szárú növények védelme érdekében tulajdonjogot korlátozó előírásokat határozhat meg.

⁷ 10/2016.(VII.2.) ök. rendelet a fás szárú növények védelméről

⁸ 346/2008.(XII.30.) Korm. rendelet a fás szárú növények védelméről

⁹ 346/2008.(XII.30.) Korm. rendelet a fás szárú növények védelméről

¹⁰ 10/2016.(VII.2.) ök. rendelet a fás szárú növények védelméről

- b) a patakok, vízfolyások rendezése során a *part menti* növénytakasúások megóvása érdekében a partvédelmet – amennyiben az műszakilag lehetséges – mérnökbiológiai és kertészeti eszközökkel kell megvalósítani;
 - c) a településen beerdősült *vízmosások, patakok védelméről* és folyamatos karbantartásáról a terület tulajdonosának kell gondoskodnia;
 - d) a vízmosások feltöltése tilos, szenny- és tisztítatlan csapadékvíz közvetlenül nem vezethető be;
 - e) a *vízfolyások* és patak menti területeken a természetes növényállomány megőrzendő.
- (2) A források
- a) megközelítését biztosítani kell;
 - b) vizeit a telek tulajdonosa köteles a megfelelő vízvezető rendszerbe juttatni, annak érdekében, hogy a talajba szivárgó vizek a környező épületek állagát ne veszélyeztessék. Amennyiben a b) pont szerinti vízvezetés csak több telket érintően oldható meg, úgy a telkek tulajdonosai az átvezetést tűrni kötelesek.
- (3) A források és forrásfoglalások 50 m-es körzetén belül, építési telken az illetékes szakhatósággal egyeztetett lehatároláson belül – a forrásfoglalás műtárgyai, kútépítményei kivételével – olyan építményt, mely a forrás táplálását, megközelítését, vagy víztisztasági állapotát veszélyeztetné, nem szabad elhelyezni. A *gyógyforrás lelőhely* biztonsági védelméről a telek tulajdonosának kell gondoskodni
- (4) Patak védősávja a partéltől számítva:
- a) beépítésre szánt területeken 10 m
 - b) beépítésre nem szánt területeken 50 m.
- (5) A **(3)–(4) bekezdésben** rögzített védőövezeteken belül tilos tartósan, vagy ideiglenesen az élő szervezetekre káros, illetve a vízre és a talajra szennyező hatású vegyszert tárolni, állattartó építményt elhelyezni, szerves trágyát, illetve bármilyen típusú hulladékot tárolni.
- (6) A természetvédelemmel érintett területeken – vagy azokra hatással lévő – műszaki beavatkozásokat úgy kell elvégezni, hogy:
- a) az érintett területek értékeit a legkevésbé károsítsa,
 - b) az élőhelyek fenntartásának esélyeit ne rontsa,
 - c) a biológiai sokféleség fenntartásához szükséges ökológiai folyosókat lehetőség szerint ne vágja el,
 - d) a műszaki létesítménnyel elvágott területek közötti kapcsolat mesterséges ökológiai folyosó létesítésével – az illetékes szakhatóság hozzájárulásával – biztosítható legyen.

V. FEJEZET

KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

A levegőminőség-védelem helyi előírásai

12.§

- (1) A terület légszennyezettségi besorolása a vonatkozó jogszabály¹¹ alapján: Légszennyezettségi agglomeráció, 1. Budapest és környéke, ahol a mindenkor hatályos légszennyezettségi zónabesorolás kategóriájának megfelelő értékeket kell figyelembe venni.
- (2) Bármely építési munka során, illetve az építőanyag, talaj és építési törmelék szállításánál az építető köteles gondoskodni a kiporzás elleni védelemről (megfelelő építési technológia alkalmazása, a felvonulási utak és területek pormentesítése, permetezése, átmeneti burkolása, fedett szállítás).
- (3) A területen a lakosságot zavaró bűzt okozó, a vonatkozó jogszabályokban előírt határértéket meghaladó kibocsátású új létesítmény nem helyezhető el, tevékenység nem folytatható.

A vízminőség-védelem helyi előírásai

13.§

- (1) A település a vonatkozó jogszabály¹² alapján
 - a) a felszín alatti víz szempontjából *fokozottan érzékeny kategóriába* sorolt, valamint
 - b) a *kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen* lévő települések közé tartozik.
- (2) A Leányfalui *Vízbázis és hévíz-nyerőhelyek* védelme érdekében a *vízminőség biztosítását szolgáló magasabb rendű jogszabályok*¹³ és a vízbázis kijelölését módosító KDV KTVF¹⁴ határozat betartása mellett az alábbi rendelkezések betartása szükséges:
 - a) A védőterületén olyan földmunkával járó beavatkozás, építési tevékenység, vagy területhasználat, mely a vízbázisok védőterületét a talaj szennyeződése szempontjából veszélyeztetné, nem folytatható.
 - b) A védővezeteket érintő, korábban kialakult szennyeződések vagy a vízbázist érintő veszélyeztető folyamatot a telek, vagy a közterület tulajdonosának meg kell szüntetnie.
 - c) A vízbázisok védőterületén, valamint a hévíz-nyerőhelyek hidrogeológiai védőterületén belül a szakhatóságok tovább korlátozhatják az elhelyezhető funkciókat az építési szakhatósági véleményezés keretén belül.
- (3) A talaj- és talajvíz védelme érdekében a *vízminőség biztosítását szolgáló magasabb rendű jogszabályok* betartása mellett az alábbi rendelkezések betartása szükséges:
 - a) Vízelvezető árokba, kutakba szennyvizet bevezetni még tisztított formában is tilos.
 - b) Csapadékvizet árokba, kisvízfolyásba bevezetni csak hordalékfogó műtárgyon keresztül szabad.
 - c) Csak a szennyezetlen csapadékvizek szikkaszthatók el vagy vezethetők el a befogadóba. A felszínen – pl. parkoló felületen, kültéri raktározó felületeken – összefolyó csapadékvizek szennyezésének (pl. olajszenyezés, egyéb folyékony vagy szilárd környezetkárosító anyag, hordalék) potenciális veszélye esetén az összegyűjtött csapadékvíz közcsatornába juttatása csak előtisztító berendezés (pl. olajfogó) alkalmazása mellett megengedett.

¹¹ a 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet

¹² a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet

¹³ a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet

¹⁴ KDV KTVF 6003-3/2010 iktató számú határozat

- d) A szennyvizek és csapadékvizek elvezetésére és kezelésére vonatkozó további rendelkezéseket a **25.§** tartalmazza.
 - e) A szennyvízátemelő jelenlegi technológiai védőtávolságán belül nem kiszolgáló funkciójú épületet elhelyezni csak az illetékes szakhatóság állásfoglalása alapján lehet.
- (4) A település felszíni vizeinek vízminőség-védelmét *biztosító magasabb rendű jogszabályok*¹⁵ betartása mellett a területen nem végezhető olyan tevékenység, amely negatív hatással lehet a felszíni vizek állapotára.

Föld- és talajvédelem

14.§

- (1) A föld és a talaj védelmének *biztosítását szolgáló magasabb rendű jogszabályok* betartása mellett a (2)–(4) bekezdésben foglalt rendelkezések betartása is szükséges.
- (2) A földmoozgatással járó munkavégzések során:
- a) a felső humuszozs szintet külön kell letermelni és deponálni,
 - b) a földmoozgatás, majd a végleges elhelyezése során a külön tárolt humuszozs szintet a kiporzás ellen védeni kell (takarással, fű telepítéssal, nedvesítéssal),
 - c) az építési tevékenység befejezésekor a humuszozs feltalajt helyben kell legfelső réteggént elteríteni.
- (3) Az építési terület kialakítása, építési munka végzése során a környezetet károsító anyagokat a terület-előkészítés során el kell távolítani, a feltöltés nem tartalmazhat környezetet károsító anyagokat.
- (4) A talaj védelme érdekében:
- a) Telken vagy közterületen szennyezett talaj átmenetileg sem tárolható, annak kitermelése után a folyamatos elszállításáról a terület tulajdonosa köteles gondoskodni.
 - b) Új épület elhelyezése, meglévő épület rendeltetésének megváltoztatása csak az esetleges talajszennyezottség megszüntetésének feltételével, az illetékes szakhatóság előírása szerint megengedett.

Zaj- és rezgésvédelem

15.§

- (1) A zaj- és rezgés elleni védelem *biztosítását szolgáló magasabb rendű jogszabályokban*¹⁶ előirt határértéket¹⁷ meghaladó tevékenységű rendeltetési egység, építmény nem létesíthető, tevékenység nem folytatható.
- (2) A zajvédelmi létesítményt a zaj- és rezgésterhelést okozó tevékenység telkén, annak üzemeltetője költségén kell elhelyezni. A zajvédelmi létesítménynek biztosítania kell a szomszédos telek határán a területre vonatkozó területi zajvédelmi határértékek teljesülését.
- (3) A forgalomból származó zaj- és rezgés ellen a Móricz Zsigmond út mentén új épületek létesítése esetén akusztikai méretezés alapján a passzív akusztikai védelem technológiai eszközeit kell alkalmazni.

¹⁵ a 220/2004.(VII.21.) Korm. rendelet, a 10/2010.(VIII.18.) VM. rendelet

¹⁶ a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet

¹⁷ a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet

Hulladékgazdálkodás

16.§

- (1) A településen keletkező hulladékot úgy kell tárolni, gyűjteni, hogy az ne szennyezze a talajt, levegőt, felszíni és felszín alatti vizeket, illetve ne okozzon fertőzésveszélyt. Ennek és a terület elszennyeződésének megakadályozása érdekében a település területén veszélyes hulladék végleges tárolása tilos.
- (2) Hulladékudvar a település közigazgatási területén nem létesíthető.
- (3) Szelektív hulladékgyűjtés lehetőségét biztosítani kell a legalább 300 m² bruttó szintterületű új kereskedelmi létesítmények elhelyezése esetén.
- (4) Hulladékgyűjtő sziget – szelektív hulladék gyűjtés céljából:
 - a) az illetékes szakhatóság engedélyével, közterületen nem csak kereskedelmi, illetve raktározási létesítmény telkén helyezhető el;
 - b) hulladékgyűjtő szigetet csúszásmentes, könnyen tisztítható és egyenletes felületű burkolattal kell tervezni;
 - c) a területnek gyalogosan és szállítójárművel egyaránt jól megközelíthetőnek kell lennie;
 - d) nem helyezhető el:
 - da) a védetségét élvező építészeti örökség építményeitől számított 50 m-es távolságon belül,
 - db) közkertben és közparkban,
 - dc) közlekedési zöldfelületen,
 - dd) felszíni vizek partvonalától számított 100 m-es távolságon belül,
 - de) a Duna-parton, kivéve KAT-ban meghatározottak szerint.

A rendelet hatálybalépése előtt már működő hulladékgyűjtő szigetre, annak felújítására a felsoroltak nem vonatkoznak.

- (4) Folyékony vagy szilárd hulladék a település közigazgatási területére más területekről nem hozható be tárolás, vagy lerakás céljából, ideiglenesen sem.

VI. FEJEZET

A VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Áradással és belvízzel veszélyeztetett területek és a védelmük érdekében szükséges korlátozások¹⁸

17.§

- (1) Az ár- és belvízzel veszélyeztetett területeken a nagyvízi meder teljes területén – a Szabályozási Terven jelölt a nagyvízi mederél és a Duna között – az árvízveszélyre való tekintettel:
- bármilyen építéssel kapcsolatos tevékenység, területhasználat kizárólag az árvíz biztonságos levonulásának akadályozása nélkül történhet, a hatályos környezet- és természet-védelmi, valamint árvízvédelemmel kapcsolatos jogszabályok és a jelen rendeletben foglalt előírások együttes betartásával;
 - minden tulajdonos, használó, építető kizárólag saját felelősségére és veszélyére hasznosíthat területet, vagy folytathat építési tevékenységet, azzal más tulajdont nem veszélyeztethet, illetve annak használatát nem korlátozhatja.
- (2) Hullámtérben építeni az arra vonatkozó előírások figyelembe vételével és a vízügyi illetékes hatóság engedélyével lehet, a padlószint mértékadó árvíz szint fölé 1 m-rel történő kiemelés biztosításával.
- (3) Épületet árvízbiztosan kell megépíteni: az állékonyság, a használati biztonság, az elektromos- és gépészeti berendezések, a menekítés és megközelíthetőség szempontjainak együttes figyelembevételével, mely műszaki feltételek teljesülését az építészeti-műszaki terv leírásában igazolni kell.

A „Földcsúszás- ill. erózió által fokozottan veszélyeztetett (csúszásveszélyes)” területre, valamint a meredek területekre vonatkozó korlátozó rendelkezések

18.§

- (1) A szabályozási terven lehatárolt *Földcsúszás- ill. erózió által fokozottan veszélyeztetett* (csúszásveszélyes), „A”, „B”, „C”, „D” geotechnikai kategóriába sorolt területeken új, szennyvízelvezetést igénylő épület közcsatorna nélkül nem létesíthető, a közcsatornába történő bekötés megvalósulásáig használatbavétele tilos.
- Amennyiben a meglévő épület a már meglévő közcsatornába történő bekötése nem történt meg, úgy azt legkésőbb 2017. december 31-ig meg kell valósítani.
- Amennyiben jelen rendelet hatálybelépése előtt létesített épület szennyvizeinek elvezetését szennyvíz-szikkasztóval oldották meg, úgy legkésőbb 2017. december 31-ig:
- a közcsatornába való bekötést meg kell valósítani, vagy
 - a közterületi közcsatorna hiányában azt zárt tárolóra ki kell váltani, de a közcsatorna kiépültét követő 1 éven belül a közüzemi hálózatba be kell kötni.
- (2) A szabályozási terven lehatárolt *Földcsúszás- ill. erózió által fokozottan veszélyeztetett* (csúszásveszélyes), „A”, „B”, „C”, „D” geotechnikai kategóriába sorolt területeken meglévő épületet bővíteni, új épületet létesíteni alapozási kiviteli terv alapján lehet. A pince, mélygarázs csak szivárgó létesítésével együtt létesíthető, az ily módon összegyűjtött felszín alatti vizek megfelelő elvezetésével egyidejűleg. Legfeljebb két szint mélységű pinceépítmény létesíthető az illetékes szakhatóság állásfoglalásának figyelembevételével.

¹⁸ mederkezelési terv előírásainak integrálásával meghatározható előírások / a mederkezelési terv készítése jelenleg folyamatban van a vonatkozó magasabb rendű jogszabály előírásai tartandók be: a 83/2014. (III.14.) Korm. rendelete a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról

- (3) A szabályozási terven lehatárolt *Földcsúszás– ill. erózió által fokozottan veszélyeztetett* (csúszásveszélyes), **„A” geotechnikai kategóriába sorolt területeken** (jellemzően a vízfolyások telekhatárától mért 30–30 méteres távolságban) épületet, önálló terepszint alatti építményt, valamint a melléképítmények közül kerti víz- és fürdőmedencét, elhelyezni nem lehet.

Ezekre a területeken biztosítani kell, hogy a csapadékon kívül más víz ne jusson a területre, és az rendezetten kerüljön elvezetésre. Növényzet telepítésével is elő kell segíteni a stabilizálódást. A területen a közcsatorna kiépítéséig, és az építési korlát más egyedi, szakhatóság által engedélyezett feloldásáig épületet elhelyezni nem lehet.

A nem beépíthető sáv kizárólag az érintett telek és a szomszédos telkeket is vizsgáló, részletes területi – környezetföldtani elemzést, valamint szükség esetén mozgásmérés sorozatot is tartalmazó – geotechnikai jelentés alapján építhető be a szakhatóság állásfoglalása alapján, valamint a (4) bekezdés a)–m) pontjainak betartásával.

Azon telkek esetén, ahol a 30 m-es korlátozási sáv a telek egészét érinti, vagy a telken legalább 15 m-es területsáv nem marad vissza, a geológiai szakhatóság állásfoglalása alapján a korlátozási sáv mérete legfeljebb 15 m-re csökkenthető az épületelhelyezés érdekében, de kizárólag akkor, ha az elhelyezni kívánt épület meglévő közcsatornába való bekötése biztosított.

- (4) A szabályozási terven lehatárolt *Földcsúszás– ill. erózió által fokozottan veszélyeztetett* (csúszásveszélyes), **„B” geotechnikai kategóriába sorolt területeken** (jellemzően a vízfolyások telekhatárától mért 30 méteres távolságon túl) az épületek elhelyezéséhez, támfal létesítéséhez, az eredeti terepfelszínhez képest 1 m-nél nagyobb eltérésű tereprendezéshez, kerti víz- és fürdőmedence létesítéséhez szakintézet által készített, a szakhatóság által meghatározott, de a vizsgált telek határától az árokka párhuzamosan legalább 70–70 m-es oldalirányú kiterjedésű területre, valamint melyekre az új építmény hatással lehet, vagy melyek az új építményt is befolyásolhatják –, az előírt geotechnikai jelentésnek a területi részletes, környezetföldtani elemzést, geotechnikai és állékonysági vizsgálatot is tartalmaznia kell.

A telkeken:

- a) telkenként legfeljebb egy, vagy ahol az övezet előírása több épület elhelyezését is lehetővé teszi, úgy 1500 m²-ként legfeljebb egy-egy szabadonálló épület építhető,
- b) önálló kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú épület – a támfalgarázs kivételével – nem létesíthető,
- c) nem alkalmazható süllyedésre, süllyedéskülönbségre érzékeny épületszerkezet,
- d) 3 m szintkülönbséget meghaladó földtömegmozgatás nem végezhető,
- e) közcsatorna hiányában új épület nem létesíthető,
- f) rendezett felszíni vízvezetést kell létesíteni a koncentrált vízbeszivárgások megakadályozására,
- g) pince létesítése esetén szivárgót kell létesíteni, melyet folyamatosan karban kell tartani,
- h) víznyomócsöveket védőcsőbe kell helyezni, és ellenőrző aknákat kell építeni, valamint a csőcsatlakozásokat flexibilisen kell megoldani,
- i) az épületek alaprajzi elrendezése lehetőleg zárt alaprajzú, és kis terhelésű legyen, megerősített alap-, és földemkoszorú (pince esetén vb. doboz-lemez alapozás) alkalmazásával,
- j) a vízvezetékrendszer üzemeltetése során a vízforgalmat rendszeresen kell ellenőrizni, hogy az esetleges csőtörés miatti túlfogyasztás észlelhető és azonnal megszüntethető legyen,
- k) a beépítés miatti zöldfelület-csökkenést növényzet-pótlással kell ellensúlyozni.

- (5) A szabályozási terven lehatárolt *Földcsúszás– ill. erózió által fokozottan veszélyeztetett* (csúszásveszélyes), **„C” és „D” geotechnikai kategóriába sorolt területeken** a lejtős telkekre vonatkozó – a vizsgálatok eredményeként szükség esetén környezetföldtani elemzést is tartalmazó – részletes geotechnikai jelentés alapján szabad épületet, műtárgyat elhelyezni, támfalat létesíteni, az eredeti terepfelszínhez képest 1 m-nél nagyobb eltérésű tereprendezeit végezni:

- a) A **„C” jelű kategóriában** a (4) bekezdés a)–k) pontjaiban rögzítettek kötelezően betartandók,

- b) A „**D**” jelű kategóriában a (4) bekezdés a)–g) pontjaiban rögzítettek kötelezően betartandók, a h)–l) pontok szerinti előírások ajánlottak.
- (6) A külön geotechnikai kategóriába nem sorolt, de **a 20%-ot meghaladó lejtésű telkeken**, meglévő épületet bővíteni, új épületet, műtárgyat, támfalat létesíteni, az eredeti terepfelszínhez képest 1 m–nél nagyobb eltérésű tereprendezést végezni:
- a) a telekre vonatkozó részletes talajmechanikai szakvélemény, és
 - b) alapozási kiviteli terv
- alapján lehet.
- A (4) bekezdés a)–h) pontok szerinti előírások ajánlottak.

VII. FEJEZET

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

Közterület–alakítási terv és annak hiánya

19.§

- (1) A közterület egységes felszíni kialakításának feltételei **Közterület–alakítási tervben** (a továbbiakban: **KAT**) tisztázhatók elsősorban:
- a) a helyi védett *„Településképi szempontból kiemelt terület”* lehatároláson belül, továbbá
 - b) az önkormányzat külön döntése alapján:
 - ba) új, vagy használatot váltó közterület kialakításakor,
 - bb) új gyalogos közterületek kialakítása, felújítása, átalakítása esetén, kivéve a meglévő köztárgyak általános cseréjét.
- (2) Bármely közterületre készített szakági (út-, közmű, kertépítészeti) terv esetén a KAT-ban foglaltaknak – a műszaki tűréshatár és ütemezhetőség figyelembevételével mellett – a tulajdonosi hozzájárulás során érvényt kell szerezni.
- (3) Az (1) a)–b) területek esetében a KAT tervezése során figyelemmel kell lenni az egyes területekre vonatkozó, a **81.§**-ben rögzített feltételekre.
- (4) Az (1) a)–b) pontjában rögzített közterületeken és közhasználatra átadott területeken KAT hiányában az építmények, utcabútorok és egyéb köztárgyak egységes megjelenését, forma- és színvilágát biztosítani kell.

Településrendezési szerződés

20.§

- (1) A települési önkormányzat **Településrendezési szerződést** köthet egyes településfejlesztési célok megvalósítása érdekében különösen:
- a) a helyi védett *„Településképi szempontból kiemelt terület”* lehatároláson belülről vonatkozó közterület–alakítási terv elkészítésére,
 - b) a szabályozási terven rögzített *„TSZT-ben meghatározott cél érdekében részletes szabályozást igénylő terület”*-re vonatkozó településrendezési eszköz kidolgozására.
- (2) A településrendezési szerződés megkötését megelőzően készítendő telepítési tanulmánytervben tisztázni kell a településfejlesztési cél megvalósításának fő irányait és módját, összhangban a TSZT-ben meghatározott fejlesztési célokkal.

VIII. FEJEZET

A TELKEK KIALAKÍTÁSÁNAK, MEGKÖZELÍTÉSÉNEK RENDELKEZÉSEI

A telekalakításra vonatkozó rendelkezések

21.§

- (1) A telek legkisebb kialakítható oldalméreteit és legkisebb területét az övezeti előírások határozzák meg, melytől eltérni csak az alábbi esetekben és módon lehet:
 - a) a telekrendezés a szabályozási terven rögzített közterületi szabályozás végrehajtása érdekében történik, amelynek során a visszamaradó telek valamely mérete, területe kisebb lesz az előírtnál, vagy – már beépített telek esetén – beépítési paramétere(i) nem teljesíti(k) az övezetben előírtakat,
 - b) a jellemzően már beépült telektömbben, amennyiben az eltérést a meglévő épület indokolja és annak mértéke nem nagyobb 5%-nál,
 - c) már kialakult fekvő telek megosztása esetén, vagy új utcanyitással járó telekalakítás során, mely esetben a feltáró, közterülettel párhuzamosan elnyúló fekvő telek mélysége 20 m-ig csökkenthető,
 - d) az övezetbe sorolt területen a **22.§** szerint külön meghatározott szélességű magánút kialakítására kerül sor.
- (2) Két vagy több övezetbe eső telek beépítési mutatóit az egyes övezetek beépítési mutatói szerint és az egyes övezetekbe sorolt telekrészek területe szerint összesítve kell figyelembe venni.
- (3) Két övezetbe eső telek megosztása esetén
 - a) a kialakuló új telekhatár igazodjon az övezethatárhoz, vagy
 - b) a két eltérő övezetbe sorolt telekrész területe a telekmegosztás révén legfeljebb $\pm 50\%$ -kal változhat, mely esetben a szabályozási terv módosítása nélkül az övezethatár az így létrejött új telekhatárra igazodik.
- (4) Övezethatárral egybeeső telekhatár módosítása esetén az övezethatár akkor változhat együtt a telekhatárral, amennyiben a telekhatár két oldalán az eltérő övezetbe sorolt egyes telkek területe legfeljebb $\pm 50\%$ -al változik meg.
- (5) Új nyúlványos telek csak már kialakult zárványtelek megközelítése céljából és akkor alakítható ki, ha a telek az övezeti előírások legkisebb telekméreteinek és a teleknyúlvány nélkül a legkisebb kialakítható telekterületnek megfelel. A nyúlvány szélessége minimum 4,0 m.
- (6) Telekalakítás során nem alakulhat ki
 - a) zárványtelek a beépítésre szánt területen,
 - b) olyan telek, melynek megközelítése
 - ba) csak a nagyvízi meder felől – a Duna-part felől –, vagy
 - bb) csak a Móricz Zsigmond út felől, továbbá
 - bc) 6,0 méternél keskenyebb közterületi szélességű közútról lenne lehetséges,
 - c) amennyiben a bc) pont szerinti közterületi szélesség nem biztosított, annak későbbi kialakíthatóságát fenn kell tartani úgy, hogy a közterület szélesítéséhez szükséges területsáv a telken belül nem építhető be, és a helybiztosítással legalább 8,0 méter széles közterület legyen kialakítható.

Az építési telek megközelítésére szolgáló utakra vonatkozó rendelkezések**22.§**

- (1) Építési övezetbe sorolt új telek gépkocsival történő megközelítéséhez közút vagy:
- a) legfeljebb 6 telek esetén legalább 6,0 m, a 15%-nál meredekebb lejtésű út esetén legalább 8,0 m,
 - b) 6-nál több telek és
 - ba) legfeljebb összesen 15 lakás vagy üdülőegység kiszolgálása esetén legalább 8,0 m, a 15%-nál meredekebb lejtésű út esetén legalább 10,0 m,
 - bb) a 15-nél több lakás vagy üdülőegység, vagy egyéb rendeltetés kiszolgálása esetén legalább 10,0 m.
- széles magánút szükséges.
- (2) Magánúttal legfeljebb 12 telek szolgálható ki.
- (3) A 6,0 m szélességet el nem érő meglévő magánút legfeljebb 3 telket szolgálhat ki.
- (4) Az építési telek akkor tekinthető *közútról megközelíthetőnek*, ha legalább:
- a) a közterület kialakítása (lejegyzése) a Szabályozási Terv szerint megtörtént, és
 - b) a telek előtti közterület a település közterületi és közút rendszerével közvetlenül kapcsolatban áll, és
 - c) a közterület legalább egyirányban gépkocsi közlekedésre alkalmas, vagy zsákutca esetén a kétirányú gépkocsi közlekedésre alkalmas, és
 - d) az útpálya szilárd burkolatú, vagy legalább zúzalékkal szilárdított földút, és
 - e) a felszíni vízelvezetés a vonatkozó előírásoknak megfelelően megoldott.
- (5) Az építési telek akkor tekinthető *magánútról megközelíthetőnek*, ha a magánút kialakítására vonatkozó alábbi rendelkezések teljesülnek:
- a) a magánút kialakítása a kiszorgálandó telkek megközelítésére az előírt szélességben meg kell történjen, és útként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kell kerülnön,
 - b) magánutat úgy kell kialakítani, hogy az a város közterületi és közút rendszerével közvetlen kapcsolatban álljon,
 - c) a magánutat közforgalom számára megnyitottan kell kialakítani, ezért lezárni, elkeríteni nem szabad, azon a gépjárművek akadálytalan közlekedését biztosítani kell, különös tekintettel a megkülönböztetett gépjárművekre és a közfeladatot ellátó járművekre,
 - d) a magánút legalább egyirányú, zsákutca esetén a kétirányú gépkocsi közlekedésre alkalmas legyen,
 - e) az útpályája legyen szilárd burkolatú, vagy legalább zúzalékkal szilárdított földút,
 - f) a felszíni vízelvezetés és a közvilágítás a vonatkozó előírásoknak megfelelően legyen megoldott,
 - g) a magánút céljából kialakított és ekként nyilvántartott ingatlan nem építhető be,
 - h) magánutat megszüntetni csak akkor szabad, ha az arról kiszolgált építési telkek más szabályos módon megközelíthetővé, illetőleg kiszorgálhatóvá válnak, és közműellátásuk is biztosított,
 - i) a magánutat a tulajdonos, illetve a tulajdonostársak kötelesek kialakítani és fenntartani,
 - j) a magánút alatt létesülő, és az érintett ingatlanokat kiszorgáló közművezetékek kiépítéséről és karbantartásáról a magánút tulajdonosa(i) köteles(ek) gondoskodni,
 - k) a magánút által feltárt telkeket úgy kell kialakítani, és azon az építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne,
 - l) magánúton a közművek és az utak kiépítését, valamint az utcafásítást legkésőbb az épület használatbavételéig biztosítani kell.

IX. FEJEZET

KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

Közművesítés mértéke

23.§

- (1) **Beépítésre szánt területen** az építési övezetek közműellátásának mértéke és módja a teljes –, vagy a (2) bekezdés szerinti kielégítő közművesítettség.
Ahol az övezetben előírt közművesítettség mértéke nem biztosított, ott
- a) új főépítmény nem létesíthető,
 - b) meglévő épület
 - ba) közművet igénylő rendeltetésűvé nem változtatható meg, vagy
 - bb) többlet szennyvíz elvezetését igénylő rendeltetésűvé nem alakítható át.
- (2) Kielégítő a közművesítettség akkor, ha
- a) az energia ellátás (villamosenergia vagy villamosenergia és gáz)
 - b) az ivóvíz ellátás,
 - c) a szennyvíz elvezetés és –tisztítás,
- együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik, továbbá
- d) a közterületi csapadékvíz elvezetés nem teljeskörű.
- (3) **Beépítésre szánt területen** a közüzemi vagy közcélú szennyvízelvezetés és –tisztítás biztosításáig átmenetileg közműpótló kizárólag az SZT-ben rögzített „*Csatornázandó terület*”-ek lehatároláson belül létesíthető, ha azt az övezeti előírás lehetővé teszi, az abban meghatározott esetekben és módon.
A közcatorna kiépülése után az övezetben előírt közművesítettség mértékét azokon az ingatlanokon is biztosítani kell, melyeken a közműpótlót átmenetileg megépítették.
- (4) A (3) bekezdés szerinti területen közműpótlóként
- a) hatóságilag engedélyezett korszerű és szakszerű egyedi szennyvízkezelő berendezés, vagy
 - b) időszakos tárolásra egyedi zárt szennyvíztároló
- létesíthető, tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárgy nem alkalmazható.
- (5) **Beépítésre nem szánt területen**, közműkiszolgálást igénylő új épület elhelyezése, ill. meglévő épület ilyen igényű funkció váltása csak akkor lehetséges, ha azt az övezeti előírás lehetővé teszi, továbbá:
- a) ha legalább a (2) bekezdés szerinti kielégítő közművesítettség,
 - b) a nagyvízi meder területén a teljes közművesítettség biztosított.

Általános közműellátási és elektronikus hírközlési előírások

24.§

- (1) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni:
- a) a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
 - b) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre.
- (2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, közműlétesítmény 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.

- (3) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetések 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 az adottságokat figyelembe véve lehetőleg úgy kell kijelölni, hogy
 - ba) 14,0 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélesség esetén a kétoldali fasor,
 - bb) 12,0 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélesség esetén a legalább egyoldali fasor telepítését ne akadályozzák,
 - bc) 8,0 m, vagy annál kisebb szabályozási szélesség esetén az út víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcsatorna építésével kell megoldani.
- (4) Amennyiben műszakilag nincs más megoldás, minden övezet területén elhelyezhetők:
- a) a forrásfoglalás,
 - b) a víz- és záportárolók,
 - c) az építményben létesített transzformátorállomások,
 - d) az energiaátalakítók,
 - e) a gáznyomásszabályozók,
 - f) a hintőanyag tárolók,
 - g) a közművezetékek
- műtárgyai és építményei, melyek számára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.

Vízellátás, szennyvízelvezetés hálózata, létesítményei és egyedi megoldásai

25.§

- (1) Közterületen, új vízvezeték építésénél, rekonstrukciójánál:
 - a) DN 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezeték építeni nem szabad,
 - b) azbesztcement anyagú csővezeték építeni nem szabad.
- (2) A településen a talaj, talajvíz és a felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (3) A kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, szükség esetén a szennyvizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel elő kell tisztítani.
- (4) **Beépítésre szánt, közcsatorna hálózattal nem rendelkező**, építési övezetbe sorolt telken – ha az övezeti előírás a közműpótló alkalmazását lehetővé teszi meghatározott esetekben és módon – új épület elhelyezése, **meglévő épület** szennyvízelvezetést igénylő **bővítése, rendeltetésének megváltoztatása** esetén:
 - a) közműpótló kizárólag átmenetileg, a közcsatorna hálózat kiépítéséig alkalmazható;
 - b) a telken belüli szennyvízelvezetést úgy kell megvalósítani, hogy az a közcsatornára később ráköthető legyen;
 - c) közműpótlóként kizárólag a **23.§ (4)** szerinti létesítményeket szabad alkalmazni az alábbiak szerint:
 - ca) ha a napi keletkező szennyvíz az 5 m³ mennyiséget nem haladja meg, akkor megengedett zárt vízzáró szennyvízgyűjtő medence, vagy – az egyéb feltételek teljesülése esetén – egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés (hatóságilag engedélyezett korszerű és szakszerű egyedi szennyvízkezelő berendezés) alkalmazása,
 - cb) ha a napi keletkező szennyvíz meghaladja az 5 m³ mennyiséget, akkor – az egyéb feltételek teljesülése esetén – megengedett egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés (hatóságilag engedélyezett korszerű és szakszerű egyedi szennyvízkezelő berendezés) alkalmazása, de zárt vízzáró szennyvízgyűjtő medence nem

alkalmazható.

- d) a vízzáró szennyvízgyűjtő medencéből a szennyvíz szükség szerinti folyamatos elszállítatásáról a tulajdonosnak kell gondoskodni;
 - e) a közcatorna hálózat kiépítését követően:
 - ea) a jelen rendelet hatálybalépése előtt, az épület létesítésekor hatályos rendelkezések szerint kizárólag átmenetileg, a közcatorna kiépítéséig megengedett, továbbá
 - eb) a **23.§ (3)** bekezdés szerint átmenetileg lehetővé tett, engedéllyel épült közműpótlót meg kell szüntetni és az érintett ingatlanon a teljes vagy legalább a **23.§ (2)** bekezdés szerint kielégítő közművesítés feltételeit biztosítani kell;
 - f) a szennyvízgyűjtő medence megszüntetéséről és ártalmatlanításáról a tulajdonosnak gondoskodni kell;
- (5) Egyedi szennyvíztisztító kisberendezés– az egyéb feltételek teljesülése esetén is – az illetékes szakhatóságok hozzájárulásával csak akkor alkalmazható, ha:
- a) a közcatornára csatlakozás lehetősége 100 m-en belül nem áll rendelkezésre,
 - b) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható, (felszín alatti tisztított vízelhelyezés tilos),
 - c) az egyéb előírások, korlátok nem tiltják,
 - d) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken, továbbá
 - e) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot el lehet érni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- (6) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:
- a) hatóság által egyedileg megállapított és rögzített méret, vagy
 - b) előzetes megállapítás nélkül:
 - ba) búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,
 - bb) búzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m
- (7) **Beépítésre szánt területen** szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül főrendeltetésű épületet elhelyezni csak az illetékes szakhatóság állásfoglalása alapján szabad.

Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés hálózata és létesítményei

26.§

- (1) A felszíni és csapadékvíz elvezetést szolgáló, vízgazdálkodási területként lejegyzett terület jogállását megváltoztatni, csak a vízvezetés megoldásának vízjogi engedély alapján történő módosításával lehet, annak megvalósítását követően.
- (2) Amennyiben a felszíni vizek elvezetését szolgáló árkok, horhosok, vízfolyások parti sávja nem esik közterületre, akkor szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani.
- (3) Felszíni vizek elvezetését szolgáló árkok, vízfolyások, horhosok betemetése, eltorlaszolása, a víz elfolyásának bármilyen módon megakadályozása tilos, az még ideiglenesen sem lehetséges.
- (4) A csapadékvíz (nyílt árokrendszerrel, vagy zárt csapadékcsatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy (szénhidrogén szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgy) elhelyezése kötelező.
- (5) Ha új beépítés, vagy beépítés növelése esetén keletkező többlet csapadékvizet a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását (telken belüli elszikkasztását) megoldani.
- (6) A 20, vagy annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, és vízzáró burkolattal ellátni.
- (7) A 20, vagy annál több gépkocsit befogadó parkoló egységek felületéről összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető be a közcatornába.

- (8) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti gépkocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszméretét úgy kell meghatározni, hogy
- a) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
 - b) a vízszállítás akadálymentes legyen és
 - c) az arculat formálás érdekében:
 - ca) a gépkocsi behajtó ne legyen 3,0 m-nél szélesebb,
 - cb) közbenső telek esetében legfeljebb egy, saroktelek esetében legfeljebb két gépkocsibehajtó létesüljön.
- (9) A nyílt árok fenekét és legalább 25 cm magasságig az oldalát a szint- és medertartás, valamint a karbantarthatóság érdekében burkolni kell.

Villamosenergia ellátás hálózata és létesítményei

27.§

- (1) Belterületen és külterület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója során –, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is – a hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető műemléki környezetben.
- (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) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha föld feletti hálózat kiépítése miatt erdőirtás válna szükségessé, akkor a hálózatot fakivágás nélkül, úthálózat mentén, földalatti telepítéssel lehet építeni.
- (4) 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.

Földgázellátás hálózata és létesítményei

28.§

Földgázvezetékét közterületen csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

Vezetékes elektronikus hírközlés hálózata és létesítményei

29.§

- (1) A belterületi, beépítésre szánt új hálózatépítést igénylő fejlesztési területeken, ahol a vonatkozó jogszabály¹⁹ a villamosenergia ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezését írja, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Belterület már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, vagy közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (3) Beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózatokat föld feletti fektetéssel is kivitelezhető
 - a) ha egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, vagy nem használható fel, akkor önálló oszlopsor létesíthető

¹⁹ a 2007. évi LXXXVI. törvény a villamos energiáról

- b) ha 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.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés hálózata és létesítményei

30.§

- (1) Vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei elhelyezésének feltételei belterületen, beépítésre szánt területen:
- a) építési engedély köteles antennát önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet, az csak meglévő építményre telepíthető, de nem telepíthető, lakó-, üdülő- és hétvégi házas üdülőépületre,
 - b) meglévő tornyokon takarásban, villamosenergia ellátást szolgáló tartóoszlopokon, kémények szerkezetén, egyéb műszaki létesítményre, ahhoz illeszkedő formai kialakításban elhelyezhető antenna.
- (2) Vezeték nélküli szolgáltatás antennáinak a telepítése bármilyen országos védelem alatt álló területen tilos.
- (3) Új antenna telepítésénél, a 300 m-es körzetben már meglévő önálló antennatartó előfordulása esetén, az új antennát csak a már meglévő önálló tartószerkezetre lehet elhelyezni.
- (4) Beépítésre nem szánt területen új antennák csak többfunkciós kialakítással telepíthetők.

Megújuló energiaforrások

31.§

- (1) A villamos és fűtési, valamint a használati meleg víz számára szolgáló energia megújuló energiaforrással is biztosítható a (2) bekezdés figyelembevételével.
- (2) Új lakóépület esetén hagyományos fa-, illetve széntüzelésű rendszer csak korszerű fűtésrendszer kiegészítéseképpen létesíthető.
- (3) Napelem (photovoltaic) és napkollektor elhelyezésére vonatkozó előírások
- a) új épület elhelyezése esetén a napelem és napkollektor csak az épület kubusán belül, a tetősíkba építve, azzal megegyező hajlásszögben helyezhető el;
 - b) meglévő magtettős épület esetén a napelem, napkollektor síkja az ideális napbeesési szög figyelembevételével helyezhető el, de a meglévő tetősík hajlásszögétől max. 5°-kal térhet el;
 - c) meglévő lapostettős épület tetőzetén a napelem, napkollektor tartószerkezetét úgy kell kialakítani, hogy a településképet károsan ne befolyásolja;
 - d) épületen kívüli elhelyezés csak abban az esetben megengedett, ha a meglévő épület szerkezeti átalakítása gátolná;
 - e) épületen kívüli elhelyezésnél a berendezést az építési helyen belül úgy kell elhelyezni, hogy a közterület felől nézve ne legyen zavaró.
- (4) Közcélú energiatermelést szolgáló szélerőmű (szélturbina, szélkerék, szélgenerátor) a település közigazgatási területén nem létesíthető.
- (5) Háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) kizárólag a Móricz Zsigmond úttól nyugatra – a „*Helyi védett településkarakter*” lehatároláson kívül – az alábbiak betartásával telepíthető:
- a) a magassága a telepítés a vonatkozó épületmagasságot legfeljebb 3 m-rel haladhatja meg,
 - b) a dőléstávolsága minden irányban saját telken belülre kell, hogy essen.

X. FEJEZET

AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

A beépítésre szánt területek beépíthetőségére vonatkozó rendelkezések

32.§

- (1) Az övezetben előírt kialakítható telekméternél kisebb területű vagy szélességű már kialakult telek beépíthető.
- (2) Közvetlen közútról, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott, közforgalom elől el nem zárt magánútról, gépjárművel közvetlenül **meg nem közelíthető zárványtelek**
 - a) nem építhető be,
 - b) területén álló – meglévőnek tekintett – épület
 - ba) nem bővíthető,
 - bb) azon kizárólag állagmegóvás végezhető,
 - bc) rendeltetése nem módosítható, kivéve, ha lakórendeltetés részben vagy egészben lakó rendeltetést kiszolgáló rendeltetésre változik, és ha annak környezeti határértékei nem haladják meg a környezetben megengedett határértéket.

A beépítési mód, az építési hely és az épület elhelyezése

33.§

- (1) Az építési hely megállapítása során a szabályozási terven feltüntetett építési helyet, építési határvonalat, annak hiányában az övezetben rögzített általános előírást, illetve övezeti előírás hiányában a (3)–(5) bekezdésben meghatározott általános előírást kell figyelembe venni.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti általános előírástól a (3)–(5) bekezdésben meghatározott esetekben és módon szabad eltérni.
- (3) **Az előkert szabadonálló (SZ) és az oldalhatáron álló (O) beépítési mód szerint beépíthető területeken**
 - a) általános esetben 5,0 m,
 - b) általánostól eltérő esetben legfeljebb 3,0 m-re csökkenthető a 17 m-nél kisebb telekmélység esetén.
- (4) Az oldalkert
 - a) általános esetben
 - aa) szabadonálló (SZ) beépítési mód szerint beépíthető területeken 3,0 m,
 - ab) oldalhatáron álló (O) beépítési mód szerint beépíthető területeken az övezetben meghatározott épületmagasság értéke,
 - b) általánostól eltérő esetben
 - ba) oldalhatáron álló (O) beépítési mód szerint beépíthető területeken:
 - legfeljebb 4,0 m-re csökkenthető a 12 m-nél kisebb telekszélesség esetén, az épület tényleges épületmagassága ez esetben nem lehet nagyobb 4,0 m-nél, amennyiben a szomszédos beépítés ezt lehetővé teszi,
 - 6,0 m, a 25 m-nél nagyobb telekszélesség esetén,
 - bb) szabadonálló (SZ) beépítési mód szerint beépíthető területeken meglévő főépítmény bővítése, átalakítása, átépítése során (lásd 4. számú melléklet 1. ábra): az egyik oldalkert legfeljebb 2,0 m-re csökkenthető, de nem lehet kisebb a már kialakult méretűnél, amennyiben:
 - a telek kialakult szélessége 12 m-nél kisebb és/vagy

- a meglévő épület szerint kialakult oldalkert 3,0 m-nél kisebb, és
- a szomszédos telek meglévő épülete és a bővítendő épület között a megfelelő telepítési távolság biztosított.

(5) **A hátsóker**

a) **általános esetben 6,0 m,**

b) **általánostól eltérő esetben**

ba) **legfeljebb 4,0 m-re csökkenthető** a 20 m-nél kisebb telekmélység esetén,

bb) **legfeljebb 3,0 m-re csökkenthető** a 14 m-nél kisebb telekmélység esetén,

bc) **szabadonálló (SZ) beépítési mód** szerint beépíthető területeken **meglévő főépítmény bővítése, átalakítása, átépítése során** (lásd 4. számú melléklet 1. ábra): a hátsóker előírt mérete – az ba) és bb) pont alá nem tartozó esetben – legfeljebb az arra néző homlokzat F/L magassági értékének megfelelő méretűre, de legfeljebb 4,0 m-re csökkenthető, és nem lehet kisebb a már kialakult méretűnél, amennyiben

- a meglévő bővítendő épület kialakult hátsókerje 6,0 m-nél kisebb, és
- a hátsókeri telekhatárral szomszédos telek meglévő épülete, illetőleg hátsókeri építési határvonala és a bővítendő épület között megfelelő telepítési távolság biztosított.

bd) a Duna-Ipoly Nemzeti Park területével közvetlenül határos, a határra merőleges irányban 50 m-nél nagyobb mélységű telkek hátsókerjének mérete 20 m.

(6) Az **építési hely** helyzetének megállapítása az **O – oldalhatáron álló beépítési mód** szerint beépíthető területeken:

a) az utcában jellemzően kialakult beépítési oldalkertnek megfelelően kell azt megállapítani, ha az a szomszédos telek beépítését nem korlátozza,

b) amennyiben a kialakult állapot azt indokolja, az oldalhatár felőli építési határvonal azon telekhatár felől is meghatározható, melyen a szomszédos telken már meglévő épület áll, amennyiben így az a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza, és a településkép alakításában is kedvezőbb, vagy eredetileg ott épület állt.

(7) **Az O – oldalhatáron álló** beépítési módú területen az építési helyen belül

a) **oldalhatáros épület-elhelyezés kötelező** a 18 métert el nem érő telekszélesség esetén, mely esetben az épület egyik oldalfala

aa) a 12 méter vagy annál kisebb telekszélesség esetén a telek oldalhatárára is telepíthető,

ab) a 12 méternél nagyobb telekszélesség esetén a telek oldalhatárától legalább 1,0 méterre telepítendő,

b) **szabadonálló épület-elhelyezés is megengedett** a 18 méter vagy azt meghaladó telekszélesség esetén a kialakult állapothoz vagy a környezethez való illeszkedés esetén,

c) telek oldalhatárán álló épület bővítése, átalakítása során az ab) pontban rögzített 1,0 méter távolságot nem kell figyelembe venni, amennyiben a kialakult állapot szerint a szomszédos telek azonos oldalhatárán álló meglévő épület állékonyságának biztosítása azt indokolja.

(8) **A Z – zárt sorú** beépítési módú területen az építési helyen belül az övezet előírásainak hiányában **az épület-elhelyezés:**

a) zárt sorúan, vagy

b) oldalhatárosan, illetve szabadonállóan is kialakítható a telepítési távolság figyelembevételével.

(9) Kialakult nyúlványos telek esetén a közterület felé eső elülsőker méretét úgy kell meghatározni, hogy az nem lehet kisebb 3,0 m-nél és a visszamaradó telek, vagy a nyúlványos telek építési határvonalai közötti távolság nem lehet kisebb az övezetre előírt megengedett legnagyobb épületmagasság értékénél. Az elülső ker sávjában az építési helyen kívül egyébként elhelyezhető építmény, melléképítmény nem létesíthető. (lásd 4. számú melléklet 2. ábra)

(10) A tetőszerkezet és az eredeti nyílászárók cseréje során – amennyiben az előírt oldalkert, és/vagy hátsóker mérete eredetileg nem biztosított, – az eredeti magasság és tetőforma akkor is

visszaépíthető, és/vagy a korábbi nyílászárók cserélhetők, ha az érintett homlokzat az előírt szabályoknak nem megfelelő méretű hátsó-, vagy oldalkertre néz, de az eredeténél nagyobb épületmagasságot, vagy homlokzatmagasságot az oldalkerti vagy hátsókerti homlokzatnál nem eredményezhet.

Kiszolgáló épület és egyes melléképítmények elhelyezésére és kialakítására vonatkozó előírások

34.§

- (1) Ahol azt az övezeti előírások lehetővé teszik, megengedett a főépítmény mellett kiszolgáló épület elhelyezése.
- (2) Önálló kiszolgáló épület
 - a) beépítésbe beszámító – több kiszolgáló épület esetén összesített – alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítési mérték 25 %-át,
 - b) épületmagassága nem haladhatja meg a 3,0 métert.
- (3) A kiszolgáló épület lapos tetővel vagy legfeljebb 35°-os magastető kialakítása esetén a főépítmény tetőhéjalásával azonos anyaggal fedhető. A telekhatártól számított legalább 3,0 m-es távolságban lévő kiszolgáló épület zárófödémén tetőterasz, tetőkert kialakítható.
- (4) eltérő övezeti előírás hiányában új főépítmény létesítése esetén a kiszolgáló épületek közül önálló gépjárműtároló nem létesíthető, kivéve a **35.§ (2)** bekezdés lejtős terepre vonatkozó eseteit.
- (5) Az Üh övezetek kivételével, előírtnál legalább 20%-al kisebb méretű telken a jelen rendelet hatálybelépése előtt már meglévő főépítmény esetén önálló gépjárműtároló legfeljebb 20 m² bruttó alapterülettel akkor is létesíthető, ha így a telek beépítettsége a megengedett beépítési mértéket túllépi.
- (6) Amennyiben a szomszédos telken a telekhatáron állóan már van meglévő gépjárműtároló, akkor az új gépjárműtároló ahhoz csatlakozva, ikres formában is elhelyezhető.
- (7) A hátsókertben mosókonyha, nyárikonyha, gépjármű- és egyéb tároló épület elhelyezhető.
- (8) A melléképítmények közül nem helyezhető el:
 - a) trágyatároló,
 - b) siló, ömlesztett anyag- folyadék- és gáztároló
 - c) a Vt övezetek területén hulladéktartály-tároló
 - d) a beépítésre szánt területen- épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény.
- (9) A melléképítmények közül állatól vagy a hozzátartozó állatkifutó – amennyiben az illetékes szakhatóság eseti előírásai nagyobb távolságot nem határoznak meg -:
 - a) az építési helyen belül, kizárólag a főépítmény és a hátsókert közötti szakaszon helyezhető el, vagy,
 - b) meglévő, vagy újonnan elhelyezhető kiszolgáló épülethez csatlakozva úgy létesíthető, hogy a telekhatároktól legalább 3-3 m-es távolság biztosított legyen.
- (10) A település közigazgatási területén sem állandó, sem ideiglenes jelleggel nem helyezhető el az előkertben:
 - a) mobil, mozgatható pavilon,
 - b) zárt konténer – a felvonulási épületként vagy közcél, közfeladat érdekében elhelyezett konténer kivételével –, valamint
 - c) lakókocsi,
 - d) sátor.

Épület-elhelyezés és épületkialakítás lejtős terepen**35.§**

- (1) A 15 %-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén a **főépítmény**
- lejtő felőli homlokzatának F/L magassági értékére vonatkozó övezeti paraméter alkalmazása során az épület egészére számított épületmagasság nem haladhatja meg az övezeti előírásokban megadott értéket,
 - lejtő felőli homlokzatán egymás fölött legfeljebb 3 építményszint – beleértve a tetőtéri szintet is –, jelenhet meg a végleges rendezett terepszint fölött.
- (2) Az építési hely kizárólag támfalgarázs és gépjárműtároló elhelyezésére szolgáló része (továbbiakban gépjárműtárolás építési helye) legfeljebb a jogszabályban előírt számú gépjármű elhelyezésére vehető igénybe, és kizárólag abban az esetben, ha a telek homlokvonalától számított 10,0 méteres sávban
- az eredeti tereplejtés a 20%-ot meghaladja, vagy
 - az utcai terepszinthez képest legalább 1,5 méteres a szintkülönbség.
- (3) A gépjárműtárolás építési helyének
- mélysége azonos az egyébként előírt előkert mélységgel, de legfeljebb 8,0 méter
 - szabadonálló beépítési mód esetén az oldalkerti mérete a homlokvonalától számított 8 m-es mélységben 1,0 méter,
 - oldalhatáros beépítési mód esetén a homlokvonallal párhuzamos szélességi mérete a telekszélesség fele, de legfeljebb 8,0 méter.
- (lásd 4. számú melléklet 3. ábra)*
- (4) A (2) bekezdés szerinti esetben a hegy felőli oldalon kizárólag támfalgarázs létesíthető az alábbi szabályok szerint: *(lásd 4. számú melléklet 4. ábra)*
- A támfalgarázs
- közterület felőli (szélességi) mérete nem haladhatja meg a telek szélességének felét, és nem lehet több 8,0 méternél,
 - a (telek belseje felé számított) hosszúsági mérete nem haladhatja meg a 8,0 métert,
 - földtakarással együtt számított magassága az előtte lévő járda rendezett szintjétől számítva nem haladja meg a 3,5 métert,
 - tetején kialakításra kerülő, közterület felőli korlát, tömör mellvédként kialakítható része legfeljebb 0,5 m-rel lehet magasabb a támfalgarázs c) pont szerinti magasságánál,
 - közterület felőli önálló bejáratainak száma nem lehet több kettőnél,
 - a telek homlokvonalára kerülő közterület felőli támfallal egybeépítetten alakítandó ki.
- (5) A (2) bekezdés szerinti esetben a lejtő felőli oldalon kizárólag gépjárműbeálló létesíthető az alábbi szabályok szerint: *(lásd 4. számú melléklet 5. ábra)*
- A gépjárműbeálló
- közterület felőli (szélességi) mérete nem haladhatja meg a telek szélességének felét, és nem lehet több 8,0 méternél,
 - a (telek belseje felé számított) hosszúsági mérete nem haladhatja meg a 8,0 métert,
 - lejtő felőli oldalon mért és a rendezett terep szintjétől számított
 - legmagasabb pontja – magastetős kialakítás esetén – nem haladhatja meg a 6,0 métert, illetve
 - gerincmagassága – magastetős kialakítás esetén – nem haladhatja meg a 7,0 métert;
 - alápincézhető, és a lejtő felőli oldalról – amennyiben a terepviszonyok lehetővé teszik – pincebejárat létesíthető;
 - a főépítménnyel összeköthető – kizárólag nyitott fedett, vagy pergolás kialakítással –, amennyiben a távolságuk a 3,0 métert nem haladja meg
 - kerítéssel egybeépítetten alakítandó ki.

Tereprendezés, rézsű és támfal kialakítás

36.§

- (1) Az 1,0 méter vertikális eltérést meghaladó mértékű tereprendezés csak földmérő által készített geodéziai felmérésen alapuló tereprendezési terv alapján folytatható.
- (2) **Tereprendezés**, illetve építési tevékenység csak úgy valósítható meg, hogy
 - a) az ne rontsa a terület felszíni vízvezetési tulajdonságait,
 - b) a vízvezetés ne veszélyeztesse a szomszédos telket, illetve a talaj állékonyságát, a telek összes csapadékvíz elvezetését és – visszatartását saját telken belül, megfelelő eszközökkel biztosítani kell, a szomszédos telek védelme érdekében az érintett telekhatárok mentén 60 cm széles teleksáv e célra való fenntartásával,
 - c) a feltöltés anyaga a vonatkozó előírásoknak megfelelő szennyezés-mentes anyag lehet,
 - d) a tereprendezés megkezdése előtt a felső humuszos szintet külön kell letermelni és deponálni.
- (3) Az **épület elhelyezése érdekében történő tereprendezés** után az épület terepcsatlakozásához viszonyított végleges bevágás és feltöltés függőlegesen számított legnagyobb eltérése sehol nem haladhatja meg a 1,5 métert. *(lásd 4. számú melléklet 6. ábra)*
- (4) **A kert rendezése érdekében történő tereprendezés** során egy adott pontban a terep természetes terepszintje az oldalsó és hátsó telekhatárok menti 3,0 méteres sávban, igazodva a szomszédos telek terepszintjéhez, legfeljebb 0,5 méterrel változtatható meg véglegesen.
- (5) **A kert rendezése érdekében**, a telek (3) bekezdésbe nem tartozó részén történő tereprendezés során **rézsű kialakításának módja** *(lásd 4. számú melléklet 7. ábra)*:
 - a) a természetes terepszint
 - aa) felfelé legfeljebb 1,0 méterrel,
 - ab) lefelé legfeljebb 1,0 méterrel,
 de együttesen a 1,5 métert meg nem haladóan változtatható meg a véglegesen csatlakozó rendezett terephez képest;
 - b) a rézsűket a megkötésükre alkalmas növényzettel kell betelepíteni az erózió megakadályozása érdekében.
- (6) **A kert rendezése érdekében**, a telek (3) bekezdésbe nem tartozó részén történő tereprendezés során **támfal kialakításának módja** *(lásd 4. számú melléklet 8. ábra)*:
 - a) a természetes terepszint
 - aa) felfelé legfeljebb 1,50 méterrel,
 - ab) lefelé legfeljebb 1,5 méterrel,
 de együttesen a 2,0 métert meg nem haladóan változtatható meg a véglegesen csatlakozó rendezett terephez képest;
 - b) támfal tetején létesíthető korlát tömör mellvédként kialakítható részének magassága nem lehet nagyobb 0,5 méternél a támfal végleges felső terepcsatlakozásának szintjéhez képest.
- (7) Rézsűt, illetve támfalat a (2) és (6) bekezdésekben foglaltaktól eltérően kialakítani csak a telek előkertjének közterület felőli 10 méteres sávjában lehet a biztonságos bejutás és csapadékvíz-elvezetés biztosítása érdekében.

Az épített, előregyártott vagy mobil kerti víz- és fürdőmedencére vonatkozó előírások

37.§

- (1) Az épített, előregyártott vagy mobil kerti víz- és fürdőmedence:
 - a) vizeit közcsatornába kell elvezetni, ezért csak olyan telken létesíthető, ahol a medence szennyvizeinek közcsatornába való elvezetése biztosított, és ahhoz az üzemeltető hozzájárulását adta;

- b) nem helyezhető el az elő-, oldalkert legkisebb szélességi méretének megfelelő teleksávban, és a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban,
 - c) lejtős terepen való elhelyezése során a tereprendezésnél:
 - ca) a medencéhez rendezett terep rézsújának meredeksége nem lehet nagyobb 1:3-nál,
 - cb) a rézsúláb eredeti terephez való csatlakozásának vonala legfeljebb 3 m-re közelítheti meg a szomszédos telek határát,
 - cc) támfalas kialakítás esetén a támfal felső szintje a rendezett terep csatlakozásától legfeljebb 2,0 m lehet, az a) és b) pontban foglalt tereprézsúre vonatkozó rendelkezések együttes figyelembevételével.
- (2) Kerti fürdőmedence téliesítése, vagy időszakos lefedése
- a) akkor nem számít be a beépítés mértékébe, ha annak tartószerkezetei a terepszint alatti építmények feltételeit kielégítik;
 - b) legfeljebb a csatlakozó terepszintnél 1,0 m-ig emelkedő mobil- vagy sáterszerkezettel fedhető.

A kerítésekre vonatkozó rendelkezések

38.§

- (1) A kerítések felületének járdaszinttől mért 0,8 m és 2,0 m magasság közötti sávja – a kerítés síkjára merőleges irányban nézve – legalább 40 %-ban áttört és átlátható felületként alakítandó ki. A kerítés magassága legfeljebb 2,0 m lehet.
- (2) 100%-ban át nem látható tömör kerítés a település közigazgatási területén belül nem alkalmazható, kivéve
 - a) a 11-es út mentén,
 - b) a temető kerítéseit.
- (3) A (2) bekezdés szerinti kerítés kialakításának előírásai:
 - a) A kerítés közterület felőli síkját az utcai telekhatártól számított legalább 0,5 m távolságra kell kialakítani.
 - b) A közterület felőli sávban gyorsan növvő élő sövényt kell ültetni, melynek folyamatos fenntartásáról a telek tulajdonosa köteles gondoskodni.
 - c) A kerítésben kialakításra kerülő szintugrás nem haladhatja meg az 1,0 métert.
 - d) A kerítés magassága legfeljebb 2,0 méter.
- (4) Árvízzel veszélyeztetett területen a **17. §** előírásai tartandók be.
- (5) A 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek menti útkereszteződéseknél a telek sarokpontjától számított 6-6 m-en belül – a látóháromszögbe eső szakaszon – a kerítéseket 0,8 m feletti teljes magasságukban átláthatóan kell kialakítani. Ezen a szakaszon talajtakaró növényzet, vagy legfeljebb alacsony növésű (0,9 m) cserje ültethető.
- (6) Új épület létesítése esetén az új épület és a kerítés egymással harmonizáló legyen.
- (7) Tetővel fedett, legfeljebb 3 m² bruttó alapterületű kukatároló a kerítéssel egybeépítve is létesíthető.
- (8) Nem közterületi kerítés – ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik: magassága legfeljebb 1,8 m lehet.

A terepszint alatti beépítésre, a terepszint alatti építményekre és a pinceszintekre vonatkozó rendelkezések

39.§

- (1) A telek terepszint alatti beépítési mértékének számításakor figyelembe kell venni:

- a) az épület alatti pinceszintet,
 - b) az épületen túlnyúló pinceszintet,
 - c) az épülettől független szerkezettel megépített terepszint alatti építmény szerkezeti falakkal együtt számított összes beépített bruttó területét.
- (2) A szabadonálló beépítési módú építési övezetek esetében síknak tekinthető (legfeljebb 5%-os lejtésű terepen), az épülettel egybefüggően kialakított szerkezetű, vagy a pinceszinten kialakított, épületkontúron túl kinyúló mélygarázs vagy pince feletti zöldfelületet úgy kell kialakítani, hogy annak a talajtakaró vastagságával együtt számított felső síkja ne haladja meg az eredeti terepszinthez képest az 1,0 m-t.
- (3) Az épület pinceszintje épületkontúron túlnyúló részének terepszint fölé nyúló magassága akkor nem számítandó hozzá az épületmagasság mértékéhez
- a) ha az eredeti terepszint és a pinceszint zárófödém szintkülönbsége nem haladja meg a 1,5 m-t *(lásd 4. számú melléklet 9. ábra a) pont)*, és
 - b) a kinyúló pinceszint zárófödeme és a hozzárendezett terep rézsűvel kerül kialakításra, melynek rézsűhajlása legalább 1:3 *(lásd 4. számú melléklet 9. ábra a) pont)*, vagy
 - c) ha a pinceszint nem nyúlik túl az épületkontúron, és az épületkörüli járdavonalhoz a rendezett terep rézsűhajlása legalább 1:4 arányú *(lásd 4. számú melléklet 9. ábra b) pont)*.
- (4) Terepszint alatti gépkocsi tároló rámpája közterületen nem alakítható ki, közvetlenül a közterületről nem indítható, de az előkertben elhelyezhető.

A kötelező zöldfelületi minimum előírásai

40.§

A zöldfelület mértékének számítása során tetőkert zöldfelületét és vízfelület beszámítható területét az OTÉK szerint kell számítani. Egyéb felületek esetében:

- a) figyelmen kívül kell hagyni a függőlegesen kialakított zöldfelületet;
 - b) részben figyelembe lehet venni a kötelezően kialakítandó zöldfelület 25%-ának mértékéig
 - ba) a műanyag- vagy beton-gyeprácsos kialakítású parkoló és útfelületet területe 50%-áig,
 - bb) az egyéb nem parkolást szolgáló gyeprácsos vagy nem szilárd burkolattal ellátott felületet területe 75%-áig,
- kivéve, ha az övezet előírása másként rendelkezik.

Parkoló kialakítására és gépjárművek elhelyezésére vonatkozó általános előírások

41.§

- (1) Nem szabad elhelyezni parkolóterületet vagy garázst a 3,5 t-önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (2) Az egyes rendeltetések számára biztosítandó parkolóférőhelyeket az **5. számú melléklet** szerint kell biztosítani.
- (3) Az előírások szerint számított telken belüli gépjármű elhelyezési kötelezettségtől eltérni kizárólag a Vt-1, Vt-3 és K-TF építési övezetekben szabad, ahol az legfeljebb 50% közterületi parkolóban is biztosítható.
- (4) Új felszíni parkoló kizárólag fásítva alakítható ki, 4 parkolóférőhely szám felett, 4 gépjármű-állásonként legalább egy db, őshonos, nagy lombkoronát növelő fák telepítésével.
- (5) A legalább 25 férőhelyes közterületi és a legalább 15 férőhelyes telken belüli felszíni parkoló fásításánál *(lásd 4. számú melléklet 10. ábra)*.

- a) *egyoldali merőleges, 45°-os, vagy 60°-os beállítás esetén:* a parkolószegély mentén való ültetési lehetőségnél minden 2,5, a parkolóterület szigetein való ültetésnél minden 3 darab vagy,
 - b) *egyoldali párhuzamos beállítás esetén:* a parkolószegély mentén való ültetési lehetőségnél 1,5, a parkolóterület parkolószigetein való ültetésnél minden 2 darab,
 - c) *középső zöldsávval kialakított parkolósziget esetén:* – melynek szélessége legalább 2,0 m kell legyen – minden 4 darab
- megkezdett parkolóférőhely után legalább 1 db fa ültetendő.

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

XI. FEJEZET

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A beépítésre szánt területek

42.§

- (1) A beépítésre szánt területek a (2)–(5) bekezdés szerinti területfelhasználási egységekbe tagolódnak, melyek építési övezetekre tagolását és rendelkezéseit a 44–72.§-ok tartalmazzák.
- (2) **Lakóterületek**
- a) **Lke** Kertvárosias lakóterület
 - b) **Lke-ü** Kertvárosias lakóterület üdülővel
- (3) **Vegyes területek**
- a) **Vt** Településközponti vegyes terület
 - b) **Vi** Intézményi vegyes terület
- (4) **Üdülőterületek**
- a) **Üh-L** Kialakult lakófunkcióval vegyes hétvégi házas terület
 - b) **Üh** Hétvégi házas terület
 - c) **Üü-S** Nagyterületű, speciális előírást igénylő üdülőházas terület
- (5) **Különleges területek**
- a) **K-TF** Különleges – termálfürdő területe
 - b) **K-Rek** Különleges rekreációs célú terület

A beépítésre nem szánt területek

43.§

- (1) A beépítésre nem szánt területek a (2)–(7) bekezdés szerinti területfelhasználási egységekbe tagolódnak, melyek övezetekre tagolását és rendelkezéseit a 73–78.§-ok tartalmazzák.
- (2) **Közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló területek**
- a) **Kö-U** Közlekedési célú közterület
 - b) **Kö-Sz** Szennyvízátemelő terület
- (3) **Zöldterületek**
- a) **Zkp** Közpark
 - b) **Zkp-Sp** Közpark sport és rekreációs funkcióval
- (4) **Erdőterületek**
- a) **Ev** Védelmi (védett) erdőterület
 - b) **Ek** Közjóléti erdőterület
- (5) **Mezőgazdasági területek**
- a) **M-rét** Mezőgazdasági terület – rét
- (6) **Vízgazdálkodási területek**
- a) **V-Vm** Vízfolyások, vízmosások területe
 - b) **V-Vg** Vízműgép házak területe
 - c) **V-VD** Duna
- (7) **Különleges beépítésre nem szánt területek**
- a) **Kb-T** Különleges beépítésre nem szánt temetőterület,
 - b) **Kb-Kt** Különleges beépítésre nem szánt fásított köztér, sétány.

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

Lke jelű **Kertvárosias** lakóterületek övezetei

44.§

- (1) Az **Lke** jelű területfelhasználási egységen belüli területek a következő építési övezetekbe tartoznak:
- a) **Lke-Sz/A** Aprótelkes, szabadonálló beépítési módú kertvárosias lakóterület,
 - b) **Lke-O/A** Aprótelkes, oldalhatáron álló beépítési módú kertvárosias lakóterület,
 - c) **Lke-Sz** Szabadonálló beépítési módú kertvárosias lakóterület,
 - d) **Lke-O** Oldalhatáron álló beépítési módú kertvárosias lakóterület,
 - e) **Lke-Z** Zárt sorú beépítési módú kertvárosias lakóterület,
 - f) **Lke-S** Óriástelkes, szabadonálló beépítési módú, kertvárosias lakóterület,
 - g) **Lke-S/I** Intenzív, szabadonálló beépítési módú, kertvárosias lakóterület.
- (2) Az építési övezetekhez tartozó **3. melléklet 1.–5. számú táblázatai** tartalmazzák:
- a) a legkisebb kialakítható telekméreteket (terület, szélesség, mélység),
 - b) a beépítés legnagyobb mértékét,
 - c) a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét,
 - d) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértékét,
 - e) a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét,
 - f) a telken építhető főépítmény épületmagasságának – a terep lejtése függvényében előírt – legkisebb és legnagyobb értékeit, valamint a lejtő felőli homlokzat homlokzatmagasságának legnagyobb értékét,
 - g) a telken építhető főépítmény megengedett legnagyobb beépített területét,
 - h) a közművesítettség mértékét és módját – a **23.§** szerinti értelmezéssel –,
 - i) a telken elhelyezhető főépítmények számát,
 - j) a telken elhelyezhető egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozásokat:
 - ja) a maximálisan létesíthető lakások számát,
 - jb) a maximálisan létesíthető vendégszobák számát, amennyiben az építési övezet előírásai megengedik a szállás jellegű rendeltetés létesítését,
 - jc) a maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szintterületet, amennyiben az építési övezet előírásai megengedik a kereskedelmi rendeltetés létesítését,
 - k) a kiszolgáló épület rendeltetését, számát és annak a beépíthető területből elfoglalt legnagyobb arányát, amennyiben az építési övezet előírásai megengedik a kiszolgáló épület létesítését,
 - l) a telek beépítési módját, valamint
 - m) az építési hely meghatározásához a legkisebb elő- oldal- és hátsó kert méreteit – a **33.§**-ban megengedett kialakult állapotra vonatkozó eltérésekkel –.
- (3) Az **Lke jelű** építési övezetek előírásait a **45–49.§**-ok tartalmazzák.

Lke-SZ/A és Lke-O/A

Aprótelkes szabadonálló és Aprótelkes, oldalhatáron álló beépítési módú kertvárosias lakóterület építési övezetek előírásai

45.§

- (1) Az **Lke-SZ/A** és az **Lke-O/A** építési övezetek területe elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetekben egy telken legfeljebb egy főépítmény helyezhető el.
- (3) Az építési övezetekben a főépítmény
 - a) lakó,
 - b) üdülő,
 - c) iroda,
 - d) a helyi lakosság ellátását szolgáló szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetekben kiszolgáló épületként
 - a) gépjárműtároló épület,
 - b) egyéb tároló épülethelyezhető el.
- (5) Az építési övezetek telkei teljes vagy legalább a **23.§ (2)** bekezdés szerinti kielégítő közművesítettség biztosítása esetén építhetők be.
- (6) Az építési övezetekben új épület elhelyezésénél a telken belüli parkolás a főépítmény tömegén belül biztosítandó a **35.§ (2)**-ben foglalt esetek kivételével.
- (7) Jelen rendelet hatálybalépése előtt már meglévő épület nem beépített tetőterének hasznosítása megengedett akkor is, ha a beépítéssel az épület szintterületi mutatója nagyobb lesz, mint az építési övezetben megengedett érték:
 - a) ha a meglévő tetőtér beépítésével a lakásszám nem lépi túl az övezetben megengedett épületenkénti, vagy telkenkénti lakásszámot, és
 - b) ha a hasznosítás során a szintterületi mutató többlet kizárólag a meglévő tetőtéri tömeg kihasználásából, és/vagy a tetőszerkezet szükséges cseréje során az eredeti tetőtéri kubatúrának megfelelő tömegű tetőtéri kialakításból adódik.
- (8) Az építési övezetekben a telek kialakítására, beépítésére, az elhelyezhető épületekre, rendeltetési egységek számára, a közművesítettségre és az építési helyre vonatkozó előírásokat a **3. melléklet 1. számú táblázata** tartalmazza, a **44.§ (2)** bekezdés szerinti értelmezéssel.

Lke-SZ és Lke-O**Szabadonálló- és Oldalhatáron álló beépítési módú kertvárosias lakóterület építési övezetek előírásai****46.§**

- (1) Az **Lke-SZ** és az **Lke-O** építési övezetek területe elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetekben egy telken legfeljebb egy főépítmény helyezhető el.
- (3) Az építési övezetekben a főépítmény
 - a) lakó,
 - b) üdülő,
 - c) iroda,
 - d) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - e) vendéglátó,
 a 800 m²-t meghaladó méretű telken továbbá:
 - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - g) kulturális,
 - h) szállás jellegű,
 - i) nem zavaró hatású kézműipari, rendeltetést tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetekben kiszolgáló épületként
 - a) gépjárműtároló épület,
 - b) egyéb tároló épület helyezhető el.
- (5) Az építési övezetek telkei teljes vagy legalább a **23.§ (2)** bekezdés szerinti kielégítő közművesítettség biztosítása esetén építhetők be.
Az építési övezetekben közcsatorna hiányában az SZT-ben rögzített „*Csatornázandó terület*”-eken
 - a) közműpotló kizárólag az alábbi lehatárolásokon kívül létesíthető:
 - aa) a „*Földcsúszás- ill. erózió által fokozottan veszélyeztetett területek*” „A”, „B”, „C”, „D” geotechnikai kategóriák
 - ab) a „*Hidrogeológiai védőövezet*” belső és külső védőövezet, „A” és „B’ zóna
 - b) a lakó vagy üdülő rendeltetésen kívül egyéb rendeltetés nem létesíthető, és legfeljebb egy lakás vagy egy üdülő helyezhető el a **23.§ (3) és (4)** bekezdéseinek figyelembevételével.
- (6) Az építési övezetekben új épület elhelyezésénél a telken belüli parkolás elsősorban a főépítmény tömegén belül biztosítandó a **35.§ (2)**-ben foglalt esetek kivételével.
- (7) Jelen rendelet hatálybalépése előtt már meglévő épület nem beépített tetőterének hasznosítása megengedett akkor is, ha a beépítéssel az épület szintterületi mutatója nagyobb lesz, mint az építési övezetben megengedett érték:
 - a) ha a meglévő tetőtér beépítésével a lakásszám nem lépi túl az övezetben megengedett épületenkénti, vagy telkenkénti lakásszámot, és
 - b) ha a hasznosítás során a szintterületi mutató többlet kizárólag a meglévő tetőtéri tömeg kihasználásából, és/vagy a tetőszerkezet szükséges cseréje során az eredeti tetőtéri kubatúrának megfelelő tömegű tetőtéri kialakításból adódik.
- (8) Az építési övezetekben a telek kialakítására, beépítésére, az elhelyezhető épületekre, rendeltetési egységek számára, a közművesítettségre és az építési helyre vonatkozó előírásokat a **3. melléklet 2. számú táblázata** tartalmazza, a **44.§ (2)** bekezdés szerinti értelmezéssel.

Lke-Z

Zártsorú beépítési módú kertvárosias lakóterület építési övezet előírásai

47.§

- (1) Az **Lke-Z** építési övezet területe elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben egy telken egy főépítmény helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben a főépítmény
 - a) lakó,
 - b) üdülő,
 - c) iroda,
 - d) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - e) vendéglátó,
 - f) nem zavaró hatású kézműipari,továbbá a helyi területi védelemmel nem érintett telken
 - g) hitéleti, nevelési, oktatási, kulturálisrendeltetést tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetben a helyi területi védelemmel érintett, és az 500 m²-nél kisebb telken legfeljebb egy lakás helyezhető el.
- (5) Az építési övezetben kiszolgáló épület
 - a) általános esetben nem létesíthető,
 - b) a helyi területi védelemmel érintett telken gépjárműtároló kizárólag támfalépítményként létesíthető a (11) bekezdés szerint.
- (6) Az építési övezet telkei teljes vagy legalább a **23.§ (2)** bekezdés szerinti kielégítő közművesítettség biztosítása esetén építhetők be.
- (7) Az építési övezetben új épület elhelyezésénél a telken belüli parkolás a főépítmény tömegén belül biztosítandó a **35.§ (2)**-ben foglalt esetek kivételével.
- (8) Az építési övezet beépítési módja zártsorú, melyen az épület-elhelyezés zártsorúan vagy oldalhatárosan is kialakítható.
- (9) A zártsorú építési hely megállapítása:
 - a) előkert nincs,
 - b) hátsókert 6,0 méter vagy a meglévő hátsó homlokzat és a hátsó telekhatár közötti távolság.
- (10) A zártsorú építési helyen belül épületet elhelyezni, bővíteni, átalakítani az alábbiak szerint lehet:
 - a) Az utca felőli homlokzat esetében előkert távolság tartandó, mely a meglévő épület vagy valamelyik szomszéd épület utcai homlokzata és a telek homlokvonalára közötti kialakult távolság.
 - b) Az oldalhomlokzat – amennyiben huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílászáróját is magába foglalja – esetében oldalkerti távolság tartandó, mely legalább
 - ba) a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke, vagy
 - bb) a meglévő épületek között kialakult távolság.
 - c) Az oldalsó telekhatárhoz az oldalkerti távolságnál közelebb kerülő homlokzatszakaszokat tűzfalasan kell kialakítani.
 - d) Oldalsó telekhatáron tűzfalas csatlakozás mindkét oldali tűzfal és azonos utcai homlokzatsík esetén alakítható ki. Amennyiben a tűzfalas csatlakozás a szomszéd tető átnyúlása, vagy az eltérő utcai homlokzatsíkok miatt nem valósítható meg, legalább 1,0 m-es épülethézag kialakítása kötelező.
- (11) A „*Helyi védett utcakép*” ingatlanjain az épület-elhelyezés és épületkialakítás további szabályai:
 - a) meglévő épület bontható, amennyiben a telken az épület-elhelyezés és kialakítás előírásai teljesülnek a telek újonnan való beépítése esetén,

- b) meglévő telkek összevonása esetén az összevont telken az eredeti számú épület az eredeti helyén belül építendő vissza, a telkek beépítési ritmusa nem változtatható meg,
- c) az eredeti gerincirányt tartani kell,
- d) az utcára merőleges gerincirány esetén
 - da) az épületet az északi oldalhatáron, vagy attól 1,0 m-re kell elhelyezni,
 - db) az épület utcai homlokzatától számított legalább 6 m-es mélységében az épület utcára merőleges homlokzatának párkánymagassága az eredeti párkánymagasságnál legfeljebb 0,3 m-rel lehet magasabb
 - dc) oldalhatárra merőleges keresztszárny létesíthető a telek utcai homlokvonalától számított 10 m-en túl, az oldalkerti távolság előírásainak figyelembevételével, melynek az épület oldalhatárral párhuzamos homlokzati síkjától mért előrelépése nem lehet nagyobb 3,0 m-nél,
 - dd) az épület tetőzetét oromfalasan kell kialakítani, az oromfal felé a tetőzet nem kontyolható,
 - de) a déli oldalkert felé néző homlokzat középső részén oromfalas, vagy merőleges gerincű tetőképzés a teljes épülethossz legfeljebb 1/3-án megengedett,
 - df) a déli oldalkert felé néző tetőzetben az épület közterület felőli egyharmadán csak tetősík ablak létesíthető,
 - dg) A df) pont szerint sávon túl a kiemelt tetőablakok száma nem haladhatja meg a visszamaradt épülethossz 5 m-es osztásából adódó egész számot, a tetőablakok összhossza az oldalhomlokzat hosszának 1/5-ét nem haladhatja meg,
 - dh) egy tetőablak szélességi mérete nem lehet 1,5 m-nél nagyobb,
- e) az utcával párhuzamos gerincirány esetén az erre *vonatkozó külön helyi jogszabály*²⁰ előírásai tartandók be,
- f) a telek hátsó határán támfal, ill. támfalépítményként legfeljebb 1 járműtároló létesíthető, mely anyaghasználatában a főépítménnyel azonos minőségű legyen,
- g) a tetőhéjalás csak hagyományos natúrszínű égetett agyagcserép lehet,
- h) az épületek homlokzati színezésénél csak a törtfehér színek alkalmazhatók,
- i) az épületek nyílászáróit világos színekkel kell festeni vagy pácolni,
- j) a nyílászárók állított téglalap befoglaló méretűek lehetnek, kizárólag osztott üvegezéssel, vagy ahhoz hasonló kinézetet eredményező osztással;
- k) erkély, franciaerkély nem létesíthető.

(12) Jelen rendelet hatálybalépése előtt már meglévő épület nem beépített tetőterének hasznosítása megengedett akkor is, ha a beépítéssel az épület szintterületi mutatója nagyobb lesz, mint az építési övezetben megengedett érték:

- a) ha a meglévő tetőtér beépítésével a lakásszám nem lépi túl az övezetben megengedett épületenkénti, vagy telkenkénti lakásszámot, és
- b) ha a hasznosítás során a szintterületi mutató többlet kizárólag a meglévő tetőtéri tömeg kihasználásából, és/vagy a tetőszerkezet szükséges cseréje során az eredeti tetőtéri kubatúrának megfelelő tömegű tetőtéri kialakításból adódik.

(13) Az építési övezetben a telek kialakítására, beépítésére, az elhelyezhető épületekre, rendeltetési egységek számára, a közművesítettségre és az építési helyre vonatkozó előírásokat a **3. melléklet 3. számú táblázata** tartalmazza, a **44.§ (2)** bekezdés szerinti értelmezéssel.

Lke-S

Óriástelkes, szabadonálló beépítési módú kertvárosias lakóterület építési övezet előírásai

48.§

- (1) Az **Lke-S** építési övezet területe elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben egy telken legfeljebb három főépítmény helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben a főépítmény
 - a) lakó,
 - b) üdülő,
 - c) iroda,
 - d) a helyi lakosság ellátását szolgáló szolgáltató,
 - e) vendéglátó,
 - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - g) kulturális,
 - h) szállás jellegű,
 - i) nem zavaró hatású kézműipari,
 - j) sportrendeltetést tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetben kiszolgáló épületként
 - a) gépjárműtároló,
 - b) műterem,
 - c) egyéb tároló épülethelyezhető el.
- (5) Az építési övezet telkei teljes vagy legalább a **23.§ (2)** bekezdés szerinti kielégítő közművesítettség biztosítása esetén építhetők be.
- (6) Az építési övezetekben új épület elhelyezésénél a telken belüli parkolás a főépítmény tömegén belül biztosítandó a **35.§ (2)**-ben foglalt esetek kivételével.
- (7) Az építési övezet területén a 6000 m² területet meghaladó méretű telkek esetén a 6000 m² feletti telekterület 50%-ban vehető csak figyelembe a beépítési mérték, a szintterületi mutató és a terepszint alatti beépítési mérték számításánál.
- (8) Az építési övezetben a telek kialakítására, beépítésére, az elhelyezhető épületekre, rendeltetési egységek számára, a közművesítettségre és az építési helyre vonatkozó előírásokat a **3. melléklet 4. számú táblázata** tartalmazza, a **44.§ (2)** bekezdés szerinti értelmezéssel.

Lke-S/I

Intenzív, szabadonálló beépítési módú kertvárosias lakóterület építési övezet előírásai

49.§

- (1) Az **Lke-S/I** építési övezet területe elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető főépítmények száma legfeljebb
 - a) egy a 2000 m²-nél kisebb területű telken,
 - b) kettő a 2000 m² vagy azt meghaladó területű telken.
- (3) Az építési övezetben a főépítmény
 - a) lakó,
 - b) üdülő,
 - c) iroda,
 - d) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - e) szállás jellegű,
 - f) nem zavaró hatású kézműipari,
 - g) sportrendeltetést tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetben kiszolgáló épület nem létesíthető.
- (5) Az építési övezet telkei teljes vagy legalább a **23.§ (2)** bekezdés szerinti kielégítő közművesítettség biztosítása esetén építhetők be.
- (6) Az építési övezetekben új épület elhelyezésénél a telken belüli parkolás a főépítmény tömegén belül biztosítandó a **35.§ (2)**-ben foglalt esetek kivételével.
- (7) Az építési övezetben a telek kialakítására, beépítésére, az elhelyezhető épületekre, rendeltetési egységekre számára, a közművesítettségre és az építési helyre vonatkozó előírásokat a **3. melléklet 5. számú táblázata** tartalmazza, a **44.§ (2)** bekezdés szerinti értelmezéssel.

Lke-ü jelű
Kertvárosias lakóterületek üdülőfunkcióval övezetei
50.§

- (1) Az **Lke-ü** jelű területfelhasználási egységen belüli területek a következő építési övezetekbe tartoznak:
- a) **Lke-ü1** Oldalhatáron álló beépítési módú kertvárosias lakóterület üdülőfunkcióval,
 - b) **Lke-ü2** Oldalhatáron álló beépítési módú kertvárosias lakóterület üdülőfunkcióval,
 - c) **Lke-ü/N** Nagytelkes szabadonálló beépítési módú kertvárosias lakóterület üdülőfunkcióval,
 - d) **Lke-ü/E** Erdőmaradványos kertvárosias lakóterület üdülőfunkcióval.
- (2) Az építési övezetekhez tartozó **3. melléklet 6–8. számú táblázatai** tartalmazzák:
- a) a legkisebb kialakítható telekméreteket (terület, szélesség, mélység),
 - b) a beépítés legnagyobb mértékét,
 - c) a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét,
 - d) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértékét,
 - e) a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét,
 - f) a telken építhető főépítmény épületmagasságának – a tereplejtése függvényében előírt – legkisebb és legnagyobb értékeit, valamint a lejtő felőli homlokzat homlokzatmagasságának legnagyobb értékét,
 - g) a telken építhető főépítmény megengedett legnagyobb beépített területét,
 - h) a közművesítettség mértékét és módját – a **23.§** szerinti értelmezéssel –,
 - i) a telken elhelyezhető főépítmények számát,
 - j) a telken elhelyezhető egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozásokat:
 - ja) a maximálisan létesíthető lakások számát,
 - jb) a maximálisan létesíthető vendégszobák számát, amennyiben az építési övezet előírásai megengedik a szállás jellegű rendeltetés létesítését,
 - jc) a maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szintterületet, amennyiben az építési övezet előírásai megengedik a kereskedelmi rendeltetés létesítését,
 - k) a kiszolgáló épület rendeltetését, számát és annak a beépíthető területből elfoglalt legnagyobb arányát, amennyiben az építési övezet előírásai megengedik a kiszolgáló épület létesítését,
 - l) a telek beépítési módját, valamint
 - m) az építési hely meghatározásához a legkisebb elő- . oldal- és hátsókert méreteit – a **33.§**-ban megengedett kialakult állapotra vonatkozó eltérésekkel –.
- (3) Az **Lke-ü** jelű építési övezetek előírásait az **51–53.§**-ok tartalmazzák.

Lke-ü1 és Lke-ü2**Oldalhatáron álló beépítési módú kertvárosias lakóterület üdülőfunkcióval építési övezetek előírásai
51.§**

- (1) Az **Lke-ü1** és az **Lke-ü2** építési övezetek területe elsősorban lakó és üdülő rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az **Lke-ü1** építési övezetben elhelyezhető főépítmények száma legfeljebb
 - a) egy az 1600 m²-nél kisebb területű telken,
 - b) kettő az 1600 m² vagy azt meghaladó területű telken,
 - c) három a 4000 m² vagy azt meghaladó területű telken.
- (3) Az **Lke-ü2** építési övezetben elhelyezhető főépítmények száma legfeljebb
 - a) egy a 2000 m²-nél kisebb területű telken,
 - b) kettő a 2000 m² vagy azt meghaladó területű telken.
- (4) Az **Lke-ü1** és az **Lke-ü2** építési övezetekben a főépítmény
 - a) lakó,
 - b) üdülő,
 - c) iroda,
 - d) üdülő,
 az **Lke-ü1** építési övezetben továbbá
 - e) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - f) az 1600 m² vagy azt meghaladó területű telken sport,
 - g) a 2000 m² vagy azt meghaladó területű telken
 - ga) szállás jellegű,
 - gb) vendéglátó
 rendeltetést tartalmazhat.
- (5) Az **Lke-ü1** építési övezetben kiszolgáló épületként
 - a) gépjárműtároló,
 - b) egyéb tároló épület
 helyezhető el.
- (6) Az **Lke-ü2** építési övezetben kiszolgáló épület nem létesíthető.
- (7) Az építési övezetek telkei teljes vagy legalább a **23.§ (2)** bekezdés szerinti kielégítő közművesítettség biztosítása esetén építhetők be.
- (8) Az építési övezetekben új épület elhelyezésénél a telken belüli parkolás a főépítmény tömegén belül biztosítandó, a **35.§ (2)**-ben foglalt esetek kivételével.
- (9) Az **Lke-ü1** építési övezet területén az 800 m² területet meghaladó méretű telkek esetén
 - a) a 800 m² feletti telekterület 75%-ban,
 - b) a 2000 m² feletti telekterület 50%-ban
 vehető csak figyelembe a beépítési mérték, a szintterületi mutató és a terepszint alatti beépítési mérték számításánál.
- (10) Az **Lke-ü2** építési övezet területén az 800 m² területet meghaladó méretű telkek esetén a 800 m² feletti telekterület 50%-ban vehető csak figyelembe a beépítési mérték, a szintterületi mutató és a terepszint alatti beépítési mérték számításánál.
- (11) Az építési övezetekben a telek kialakítására, beépítésére, az elhelyezhető épületekre, rendeltetési egységek számára, a közművesítettségre és az építési helyre vonatkozó előírásokat a **3. melléklet 6. számú táblázata** tartalmazza, az **50.§ (2)** bekezdés szerinti értelmezéssel.

Lke-ü/N

Nagytelkes szabadonálló beépítési módú kertvárosias lakóterület üdülőfunkcióval építési övezet előírásai
52.§

- (1) Az **Lke-ü/N** építési övezet területe elsősorban lakó és üdülő rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető főépítmények száma legfeljebb
 - a) egy a 3000 m² -nél kisebb területű telken
 - b) kettő a 3000 m² vagy azt meghaladó területű telken.
- (3) Az építési övezetben a főépítmény
 - a) lakó,
 - b) iroda,
 - c) üdülő,
 - d) szállás jellegű,
 - e) vendéglátó,
 - f) sport,
 - g) idegenforgalmat szolgáló rekreációs, rendeltetést tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetben kiszolgáló épületként
 - a) gépjárműtároló,
 - b) egyéb tároló épülethelyezhető el.
- (5) Az építési övezet telkei teljes vagy legalább a **23.§ (2)** bekezdés szerinti kielégítő közművesítettség biztosítása esetén építhetők be.
- (6) Az építési övezetekben új épület elhelyezésénél a telken belüli parkolás a főépítmény tömegén belül biztosítandó a **35.§ (2)**-ben foglalt esetek kivételével.
- (7) Az építési övezetben a telek kialakítására, beépítésére, az elhelyezhető épületekre, rendeltetési egységek számára, a közművesítettségre és az építési helyre vonatkozó előírásokat a **3. melléklet 7. számú táblázata** tartalmazza, az **50.§ (2)** bekezdés szerinti értelmezéssel.

Lke-ü/E

Erdőmaradványos kertvárosias lakóterület üdülőfunkcióval építési övezet előírásai

53.§

- (1) Az **Lke-ü/E** építési övezet területe elsősorban lakó és üdülő rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben egy telken legfeljebb egy főépítmény helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben a főépítmény
 - a) lakó,
 - b) iroda,
 - c) üdülő,rendeltetést tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetben kiszolgáló épület nem létesíthető.
- (5) Az építési övezet telkei teljes vagy legalább a **23.§ (2)** bekezdés szerinti kielégítő közművesítettség biztosítása esetén építhetők be.
- (6) Az építési övezetben új épület elhelyezésénél a telken belüli parkolás elsősorban a főépítmény tömegén belül biztosítandó, vagy felszíni parkolóban kell megoldani.
- (7) Az építési övezetben nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (8) Azon telkek esetében, melyek nem rendelkeznek közvetlenül kiépített, vagy nem kiépített közterületi csatlakozással, közforgalom elől el nem zárt magánút a telkek kiszolgálására legfeljebb 6,0 m szélességben alakítható ki.
- (9) A *telek be nem építhető (erdőmaradványos) része* területi lehatárolással részben fedett telken épület a lehatároláson kívül létesíthető.
- (10) Amennyiben a (9) bekezdés szerinti teleksáv az épületlétesítésre alkalmatlan, illetve a *telek be nem építhető (erdőmaradványos) része* területi lehatárolás teljesen (100%-ban) lefedi a telket az építés érdekében fát kivágni a telekterület legfeljebb 20% -án, de 200 m²-t meg nem haladó mértékig
 - a) a terepadottságok, tereplejtés,
 - b) a beerdősültség mértéke, és
 - c) a növény-egészségügyi szempontokegyüttes figyelembevételével és a környezethez való településképi illeszkedés esetén szabad.
- (11) Az építési övezetben az épület
 - a) beépített alapterülete nem lehet nagyobb 70 m²-nél a megengedett beépítési mértéken belül sem,
 - b) gerincmagassága nem haladhatja meg a 8,0 métert.
- (12) Az építési övezetben a telek kialakítására, beépítésére, az elhelyezhető épületekre, rendeltetési egységek számára, a közművesítettségre és az építési helyre vonatkozó előírásokat a **3. melléklet 8. számú táblázata** tartalmazza, az **50.§ (2)** bekezdés szerinti értelmezéssel.

**Vt jelű
településközponti vegyes területek övezetei
54.§**

- (1) A **Vt** jelű területfelhasználási egységen belüli területek a következő építési övezetekbe tartoznak:
- a) **Vt-1** Településközponti intenzív, zárt sorú beépítési módú vegyes terület,
 - b) **Vt-2** Településközponti intenzív, szabadonálló beépítési módú vegyes terület,
 - c) **Vt-3** Településközponti laza, szabadonálló beépítési módú vegyes terület,
 - d) **Vt-4** Településközponti laza szabadonálló beépítési módú vegyes terület speciális előírásokkal.
- (2) Az építési övezetekhez tartozó **3. melléklet 9–10. számú táblázatai** tartalmazzák:
- a) a legkisebb kialakítható telekméreteket (terület, szélesség, mélység),
 - b) a beépítés legnagyobb mértékét,
 - c) a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét,
 - d) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértékét,
 - e) a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét,
 - f) a telken építhető főépítmény épületmagasságának – a tereplejtése függvényében előírt – legkisebb és legnagyobb értékeit, valamint a lejtő felőli homlokzat magasságának legnagyobb értékét,
 - g) a telken építhető főépítmény megengedett legnagyobb beépített területét,
 - h) a közművesítettség mértékét és módját – a **23.§** szerinti értelmezéssel –,
 - i) a telken elhelyezhető főépítmények számát,
 - j) a telken elhelyezhető egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozásokat:
 - ja) a maximálisan létesíthető lakások számát,
 - jb) a maximálisan létesíthető vendégszobák számát, amennyiben az építési övezet előírásai megengedik a szállás jellegű rendeltetés létesítését,
 - jc) a maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szintterületet, amennyiben az építési övezet előírásai megengedik a kereskedelmi rendeltetés létesítését,
 - k) a kiszolgáló épület rendeltetését, számát és annak a beépíthető területből elfoglalt legnagyobb arányát, amennyiben az építési övezet előírásai megengedik a kiszolgáló épület létesítését,
 - l) a telek beépítési módját, valamint
 - m) az építési hely meghatározásához a legkisebb elő- oldal- és hátsókert méreteit – a **33.§**-ban megengedett kialakult állapotra vonatkozó eltérésekkel –.
- (3) A **Vt** jelű építési övezetek előírásait az **55–56.§**-ok tartalmazzák.

Vt-1, Vt-2 és Vt-3

Településközponti intenzív, zárt sorú –, Településközponti intenzív, szabadonálló – és Településközponti laza, szabadonálló beépítési módú vegyes terület építési övezetek előírásai

55.§

- (1) A **Vt-1, Vt-2 és Vt-3** építési övezetek területe elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Az építési övezetekben egy telken több főrendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (3) A **Vt-1, Vt-2 és Vt-3** építési övezetekben a főépítmény
 - a) lakó,
 - b) iroda,
 - c) igazgatási,
 - d) szolgáltató, szállás,
 - e) vendéglátó,
 - f) kulturális,
 - g) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - h) egyéb közösségi szórakoztató,
 - i) sport,
 - j) mélygarázs,
 - k) nem zavaró hatású kézműipari,a **Vt-1 és Vt-2** építési övezetben kizárólag a Móricz Zsigmond út menti telkeken továbbá
 - l) kereskedelmirendeltetést tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetekben kiszolgáló épület – a terepszint alatt létesíthető önálló gépjárműtárolók kivételével – nem létesíthető.
- (5) Az építési övezetek telkei csak teljes vagy legalább a **23.§ (2)** bekezdés szerinti kielégítő közművesítettség biztosítása esetén építhetők be.
- (6) A **Vt-1** építési övezet beépítési módja zárt sorú, melyen az épület-elhelyezés szabadonállóan is kialakítható a telepítési távolság betartásával.
- (7) A Móricz Zsigmond út közterületével, vagy a Duna-parti sávval határos földszinti traktusban új lakás nem létesíthető.
- (8) Az építési övezetekben új épület elhelyezésénél a telken belüli parkolás mélygarázsban vagy fásított felszíni parkolóban oldható meg.
- (9) Jelen rendelet hatálybalépése előtt már meglévő épület nem beépített tetőterének hasznosítása megengedett akkor is, ha a beépítéssel az épület szintterületi mutatója nagyobb lesz, mint az építési övezetben megengedett érték:
 - a) ha a meglévő tetőtér beépítésével a lakásszám nem lépi túl az övezetben megengedett épületenkénti, vagy telkenkénti lakásszámot, és
 - b) ha a hasznosítás során a szintterületi mutató többlet kizárólag a meglévő tetőtéri tömeg kihasználásából, és/vagy a tetőszerkezet szükséges cseréje során az eredeti tetőtéri kubatúrának megfelelő tömegű tetőtéri kialakításból adódik.
- (10) Az építési övezetekben a telek kialakítására, beépítésére, az elhelyezhető épületekre, rendeltetési egységek számára, a közművesítettségre és az építési helyre vonatkozó előírásokat a **3. melléklet 9. számú táblázata** tartalmazza, az **54.§ (2)** bekezdés szerinti értelmezéssel.

Vt-4

Településközponti laza, szabadonálló beépítési módú vegyes terület speciális előírásokkal építési övezet előírásai

56.§

- (1) A **Vt-4** építési övezet területe kizárólag vendéglátó és üzemanyagtöltő rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben egy telken legfeljebb egy főépítmény helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben a főépítmény
 - a) vendéglátó,
 - b) üzemanyagtöltőrendeltetést tartalmazhat.
A főépítmény önállóan üzemanyagtöltő rendeltetést nem tartalmazhat, az csak vendéglátó rendeltetéssel együtt létesíthető.
- (4) Az építési övezet telkein kiszolgáló épület nem létesíthető.
- (5) Az övezet telkei csak teljes vagy legalább a **23.§ (2)** bekezdés szerinti kielégítő közművesítettség biztosítása esetén építhetők be.
- (6) Az építési övezetben épület kizárólag zöldtetős kialakítással illetve üzemanyagtöltő állomás esetén átlátszó kialakítású előtetővel létesíthető.
- (7) Az egyéb előírásokat a **82. §** tartalmazza.
- (8) Az építési övezetben a telek kialakítására, beépítésére, az elhelyezhető épületekre, a közművesítettségre és az építési helyre vonatkozó előírásokat a **3. melléklet 10. számú táblázata** tartalmazza, az **54.§ (2)** bekezdés szerinti értelmezéssel.

**Vi jelű
intézményi vegyes területek övezetei**

57.§

- (1) A **Vi** jelű területfelhasználási egységen belüli területek a következő építési övezetekbe tartoznak:
- a) **Vi-1** Intézményi vegyes terület,
 - b) **Vi-2** Intézményi vegyes terület
 - c) **Vi-3** Intézményi intenzív beépítésű vegyes terület,
 - d) **Vi-Z** Intézményi vegyes terület magas zöldfelülettel,
 - e) **Vi-L** Intézményi vegyes terület lakófunkcióval,
 - f) **Vi-S** Intézményi vegyes terület speciális turisztikai és rekreációs funkcióval.
- (2) Az építési övezetekhez tartozó **3. melléklet 11–15. számú táblázatai** tartalmazzák:
- a) a legkisebb kialakítható telekméreteket (terület, szélesség, mélység),
 - b) a beépítés legnagyobb mértékét,
 - c) a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét,
 - d) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértékét,
 - e) a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét,
 - f) a telken építhető főépítmény épületmagasságának – a tereplejtése függvényében előírt – legkisebb és legnagyobb értékeit, valamint a lejtő felőli homlokzat homlokzatmagasságának legnagyobb értékét,
 - g) a telken építhető főépítmény megengedett legnagyobb beépített területét,
 - h) a közművesítettség mértékét és módját – a **23.§** szerinti értelmezéssel –,
 - i) a telken elhelyezhető főépítmények számát,
 - j) a telken elhelyezhető egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozásokat:
 - ja) a maximálisan létesíthető lakások számát,
 - jb) a maximálisan létesíthető vendégszobák számát, amennyiben az építési övezet előírásai megengedik a szállás jellegű rendeltetés létesítését,
 - jc) a maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szintterületet, amennyiben az építési övezet előírásai megengedik a kereskedelmi rendeltetés létesítését,
 - k) a kiszolgáló épület rendeltetését, számát és annak a beépíthető területből elfoglalt legnagyobb arányát, amennyiben az építési övezet előírásai megengedik a kiszolgáló épület létesítését,
 - l) a telek beépítési módját, valamint
 - m) az építési hely meghatározásához a legkisebb elő- . oldal- és hátsókert méreteit – az **33.§**-ban megengedett kialakult állapotra vonatkozó eltérésekkel –.
- (3) A **Vi** jelű építési övezetek előírásait az **58–61.§-ok** tartalmazzák.

Vi-1, Vi-2 és Vi-3

Intézményi – és Intézményi intenzív beépítésű vegyes terület építési övezetek előírásai

58.§

- (1) A **Vi-1, Vi-2 és Vi-3** építési övezetek területe elsősorban intézményi rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetekben egy telken több főépítmény helyezhető el.
- (3) Az építési övezetekben a főépítmény
 - a) igazgatási,
 - b) szolgáltató, szállás,
 - c) vendéglátó,
 - d) kulturális,
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) iroda,
 - g) egyéb közösségi szórakoztató,
 - h) sport,
 - i) szolgálati lakástovábbá kizárólag a Móricz Zsigmond út és a Hunyadi János utca menti telkeken
 - j) kereskedelmi rendeltetést tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetekben kiszolgáló épületként
 - a) gépjárműtároló,
 - b) műterem,
 - c) működéshez szükséges építményhelyezhető el.
- (5) Az építési övezetek telkei csak teljes vagy legalább a **23.§ (2)** bekezdés szerinti kielégítő közművesítettség biztosítása esetén építhetők be.
- (6) Az építési övezetekben új épület elhelyezése esetén a telken belüli parkolás a főépítmény tömegén belül, vagy fásított felszíni parkolóban oldható meg.
- (7) Jelen rendelet hatálybalépése előtt már meglévő épület nem beépített tetőterének hasznosítása megengedett akkor is, ha a beépítéssel az épület szintterületi mutatója nagyobb lesz, mint az építési övezetben megengedett érték, amennyiben a hasznosítás során a szintterületi mutató többlet kizárólag a meglévő tetőtéri tömeg kihasználásából, és/vagy a tetőszerkezet szükséges cseréje során az eredeti tetőtéri kubatúrának megfelelő tömegű tetőtéri kialakításból adódik.
- (8) Az építési övezetekben a telek kialakítására, beépítésére, az elhelyezhető épületekre, rendeltetési egységek számára, a közművesítettségre és az építési helyre vonatkozó előírásokat a **3. melléklet 11. számú és 12. számú táblázata** tartalmazza, az **57.§ (2)** bekezdés szerinti értelmezéssel.

Vi-Z

Intézményi vegyes terület magas zöldfelülettel építési övezet előírásai

59.§

- (1) A **Vi-Z** építési övezet területe elsősorban intézményi rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben egy telken több főépítmény helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben a főépítmény
 - a) igazgatási,
 - b) kulturális,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kereskedelmi,
 - e) iroda,
 - f) sport, rekreációrendeltetést tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetben kiszolgáló épületként
 - a) gépjárműtároló,
 - b) műterem,
 - c) működéshez szükséges építményhelyezhető el.
- (5) Az építési övezet telkei teljes vagy legalább a **23.§ (2)** bekezdés szerinti kielégítő közművesítettség biztosítása esetén építhetők be.
- (6) Az építési övezetben új épület elhelyezése esetén a telken belüli parkolás az főépítmény tömegén belül, vagy fásított felszíni parkolóban oldható meg.
- (7) Az építési övezetben a telek kialakítására, beépítésére, az elhelyezhető épületekre, rendeltetési egységek számára, a közművesítettségre és az építési helyre vonatkozó előírásokat a **3. melléklet 13. számú táblázata** tartalmazza, az **57.§ (2)** bekezdés szerinti értelmezéssel.

Vi-L

Intézményi vegyes terület lakófunkcióval építési övezet előírásai

60.§

- (1) A Vi-L építési övezet területe a intézményi rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, melyen lakóépület, lakás is létesíthető.
- (2) Az építési övezetben egy telken legfeljebb egy főépítmény helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben a főépítmény
 - a) lakó,
 - b) iroda,
 - c) igazgatási,
 - d) szállás,
 - e) kereskedelmi,
 - f) nem zavaró hatású kézműipari,
 - g) vendéglátó,
 - h) egyéb közösségi,
 - i) sport,
 - j) nem zavaró hatású kézműipari rendeltetést tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetben kiszolgáló épület nem létesíthető.
- (5) Az építési övezet telkei csak teljes közművesítettség biztosítása esetén építhetők be.
- (6) A telkek csak a 11-es út mentén, azzal párhuzamosan, minimum 12,0 m szélességgel magánútként kialakított szervízút kiépítése után építhetők be, kiszolgálásuk csak arról történhet. A szervízút szintje - legfeljebb -30 cm eltéréssel - meg kell, hogy egyezzen a 11-es út szintjével. Új építés feltétele a szervízút fentiek szerinti kialakítása és a teljes közművesítés kiépítése, melynek megvalósítása a telektulajdonosok kötelezettsége.
- (7) A (6) bekezdés szerinti szervíz út megvalósítása érdekében, az abban az esetben is kialakítható magánútként, ha a visszamaradó telkek méretei nem érik el az övezeti paraméterekben meghatározott legkisebb értékeket.
- (8) Az építési övezetben a nagyvízi mederben
 - a) annak 10 méteres védekezési sávjában épületet elhelyezni nem szabad,
 - b) építési tevékenységet végezni a vonatkozó előírások betartásával szabad,
 - c) az épület földszinti padlószintjének magassága legalább 1,0 méterrel meg kell, hogy meghaladja a mértékadó árvízszintet (MÁSZ).
- (9) Az építési övezetben épületet elhelyezni a (10)–(22) bekezdésekben foglalt feltételek figyelembevételével lehet.
- (10) Az előkerti és hátsókerti határvonalakat a szabályozási terv feltünteti az alábbiak szerint:
 - a) *előkerti határvonal*, mely a magánútként kialakított szervízút keleti telekhatártól egységesen 8,0 m-es távolságban, valamint
 - b) *előkerti határvonal**, mely ugyanezen telekhatártól 18 m-es távolságban
 - c) *hátsókerti határvonal*, mely ugyanezen telekhatártól 27,0 m-es távolságban van meghatározva.
- (11) Az építési hely két részből áll (*lásd 4. számú melléklet 11. ábra*):
 - a) Az építési hely terepszint felett is beépíthető része: melyen belül a beépítés mértékébe beszámító épületrészek is elhelyezhetők. Határai: északi telekhatár, az előkerti határvonal (Ek), előkerti határvonal* (Ek*), hátsókerti határvonal (Hv), valamint az előbbi határvonalak között meghatározott két terepszint feletti építményekre vonatkozó oldalkerti határvonal (Ok-I és Ok-II).

- b) Az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része: melyen belül a beépítésbe beszámító épületrész nem nyúlhat. Határai: az előkerti határvonal (Ek) és a hátsókerti határvonal (Hv) valamint a telek déli határa és az oldalkerti határvonalak (Ok-I és Ok-II) közötti terület

(12) A zárt sorú építési helyen belül az épület egyik határfala a telek északi határán kell álljon.

(13) Az épület szélességi méretei:

- a) Ész-I: az előkerti határvonal mentén az épület szélességi mérete az északi telekhatártól mérten 6,0 m legyen;
 b) Ész-II: az előkerti határvonal* mentén az épület szélességi mérete az északi telekhatártól mérten minimum 8,0 m – maximum 14 m lehet;
 c) Ész-III: keresztzárny szélességi mérete az előkerti határvonal* (Ek*)-tól mérten 6,0 m.

(14) Az építési hely terepszint feletti részére vonatkozóan a legkisebb oldalkert mérete:

- a) oldalkert I. (OK-I): a két előkerti határvonal közötti sávban a telekszélesség és a (13) bekezdés a) pont szerinti Épületszélesség I (Ész-I) különbsége, mely 12,0 m-nél kisebb telekszélesség esetén nem lehet kisebb 4,5 m-nél;
 b) oldalkert II. (OK-II): a telekszélesség és (13) bekezdés b) pont szerinti Épületszélesség II (Ész-II) különbsége, de legalább 6,0 m, mely:
 ba) 15 m-nél kisebb telekszélesség esetén 4,5 m-re csökkenthető,
 bb) 12 m-nél kisebb telekszélesség esetén 0, az épület zárt sorúan csatlakozhat az előkerti határvonal* mentén.

(15) Az épület határfalaival a 3. melléklet 11. ábra szerinti építési vonalon kell álljon. Az irányadó építési vonal nem kötelező, ott az épület szélességi és hosszúsági méretei – a terepszint feletti építési hely (OK-II) figyelembevételével – eltérhetnek.

(16) A 9 m-nél keskenyebb telek csak az előkerti határvonal* (Ek*) és a hátsókerti határvonal (Hv) között építhető be terepszint felett is.

(17) Az épület-elhelyezés és épületkialakítás további szabályai:

- a) A tetők héjalása csak hagyományos égetett hódfarkú agyagcserép lehet.
 b) Az utcára merőleges épületrész gerincvonala az utcára merőleges legyen. Az előkerti határvonal II (Ek-II) mentén létesítendő keresztzárny az utcával párhuzamos gerincvonallal kell megépülnön.
 c) Az épület csak oromfalas kiképzésű lehet mind a 4 véghomlokzaton
 d) Amennyiben az északra eső szomszédos telek szélessége kisebb 12,0 m-nél, akkor az északi oldalhatáron lévő határfalban az északi szomszédos telek felé nyílászáró az oromfalon és a keresztzárny szélességében nem létesíthető, a szomszédos épület szükség esetén zárt sorú csatlakozásának biztosítása érdekében. Az épületek tetőtéri beépítése esetén álló nyílászáró nem létesíthető.

(18) Új épület elhelyezésénél a telken belüli parkolás:

- a) a lakáshoz tartozó parkoló(k) az épületen belül biztosítandók,
 b) a vendég- és ügyfélparkolók a szervizútra merőleges kialakítással, fásítottan, az előkertben is biztosíthatók.

(19) A 11-es út felé telkenként legfeljebb egy darab, maximum 2,5 m szélességű garázkapu nyitható. Lehajtórámpa az előkerti határvonal (Ek)-tól a telekbelső felé létesíthető.

(20) A magánút és az előkerti határvonal (Ek) közötti sáv nem keríthető le kerítéssel, legfeljebb alacsony sövény alkalmazható a tulajdoni határok jelzésére. Kerítés csak az előkerti határvonal* (Ek*) vonalában létesíthető.

(21) Az övezet területén melléképítmények közül:

- a) kerítéssel egybeépített hulladék tároló,
 b) kerti lugas, továbbá szabadonálló kerti tető legfeljebb 20 m²-es vízszintes vetülettel

- c) kerti épített tűzrakóhely,
- d) nem helyezhető el.

(22) Az építési övezetben a telek kialakítására, beépítésére, az elhelyezhető épületekre, rendeltetési egységek számára, a közművesítettségre vonatkozó előírásokat a **3. melléklet 14. számú táblázata** tartalmazza, az **57.§ (2)** bekezdés szerinti értelmezéssel.

VI-S

Intézményi vegyes terület speciális turisztikai és rekreációs funkcióval építési övezet előírásai

61.§

- (1) A **VI-S** építési övezet területe elsősorban idegenforgalmi- rekreációs-, szabadidős rendeltetésű létesítmények és épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben egy telken több főépítmény helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben a főépítmény
 - a) idegenforgalmi, rekreációs, szabadidős,
 - b) szállás,
 - c) egyéb közösségi szórakoztató,
 - d) wellness szolgáltatást nyújtó,
 - e) sport,
 - f) vendéglátó,
 - g) kereskedelmi,
 - h) kulturális,
 - i) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi,
 - j) mélygarázs,
 - k) télikertrendeltetést tartalmazhat
- (4) A főépítményen belül, a terepszint feletti szintterület legfeljebb 10%-ának mértékéig
 - a) iroda,
 - b) szolgálati lakás,rendeltetések önálló rendeltetési egységként alakíthatók ki.
- (5) A építési övezetben kiszolgáló épületként
 - a) gépjárműtároló,
 - b) működéshez szükséges építményhelyezhető el.
- (6) Az építési övezet telkei csak teljes közművesítettség biztosítása esetén építhetők be.
- (7) A főépítmény beépített alapterületének legalább 35 %-án a tető hajlásszögét 20–45 fok között kell kialakítani. A lapostetőt zöldtetőként vagy tetőkertként kell kialakítani.
- (8) Az egyéb előírásokat a **83.§** tartalmazza.
- (9) Az építési övezetben a telek kialakítására, beépítésére, az elhelyezhető épületekre, rendeltetési egységek számára, a közművesítettségre vonatkozó előírásokat a **3. melléklet 15. számú táblázata** tartalmazza, az **57.§ (2)** bekezdés szerinti értelmezéssel.

**Üh-L jelű
kialakult lakófunkcióval vegyes, hétvégiházias területek övezetei
62.§**

- (1) Az **Üh-L** jelű területfelhasználási egységen belüli területek a következő építési övezetekbe tartoznak:
- a) **Üh-L** Szabadonálló álló beépítési módú, lakófunkcióval vegyes hétvégiházias terület,
 - b) **Üh-L/O** Oldalhatáron álló beépítési módú, lakófunkcióval vegyes hétvégiházias terület,
- (2) Az építési övezetekhez tartozó **3. melléklet 16. számú táblázata** tartalmazza:
- a) a legkisebb kialakítható telekméreteket (terület, szélesség, mélység),
 - b) a beépítés legnagyobb mértékét,
 - c) a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét,
 - d) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértékét,
 - e) a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét,
 - f) a telken építhető főépítmény épületmagasságának – a tereplejtése függvényében előírt – legkisebb és legnagyobb értékeit, valamint a lejtő felőli homlokzat homlokzatmagasságának legnagyobb értékét,
 - g) a telken építhető főépítmény megengedett legnagyobb beépített területét,
 - h) a közművesítettség mértékét és módját – a **23.§** szerinti értelmezéssel –,
 - i) a telken elhelyezhető főépítmények számát,
 - j) a telken elhelyezhető egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozásokat:
 - ja) a maximálisan létesíthető lakások számát,
 - jb) a maximálisan létesíthető vendégszobák számát, amennyiben az építési övezet előírásai megengedik a szállás jellegű rendeltetés létesítését,
 - jc) a maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szintterületet, amennyiben az építési övezet előírásai megengedik a kereskedelmi rendeltetés létesítését,
 - k) a kiszolgáló épület rendeltetését, számát és annak a beépíthető területből elfoglalt legnagyobb arányát, amennyiben az építési övezet előírásai megengedik a kiszolgáló épület létesítését,
 - l) a telek beépítési módját, valamint
 - m) az építési hely meghatározásához a legkisebb elő- oldal- és hátsókerth méreteit – a **33.§**-ban megengedett kialakult állapotra vonatkozó eltérésekkel –.
- (3) Az **Üh-L** jelű építési övezetek előírásait a **63.§** tartalmazza.

Üh-L, Üh-L/O

Szabadonálló –, és Oldalhatáron álló beépítési módú, lakófunkcióval vegyes hétvégiházas terület építési övezetek előírásai

63.§

- (1) Az **Üh-L** és az **Üh-L/O** építési övezetek területén elsősorban üdülőépületek helyezhetők el, továbbá lakóépület, lakás is létesíthető.
- (2) Az **Üh-L** építési övezetben létesíthető főépítmények száma legfeljebb
 - a) egy az 1600 m²-nél kisebb területű telken,
 - b) kettő az 1600 m² vagy azt meghaladó területű telken.
- (3) Az **Üh-L/O** építési övezetben egy telken legfeljebb egy főépítmény létesíthető.
- (4) Az **Üh-L** és az **Üh-L/O** építési övezetekben a főépítmény
 - a) üdülő,
 - b) lakó,az **Üh-L** övezetben továbbá
 - c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - d) vendéglátótovábbá az **Üh-L** övezetben az 1600 m² vagy azt meghaladó területű telken
 - e) sport, uszodarendeltetését tartalmazhat.
- (5) Az **Üh-L** építési övezetben a főépítményen belül vendéglátó rendeltetés csak más rendeltetési egységgel együtt alakítható ki.
- (6) Az **Üh-L** és **Üh-L/O** építési övezetekben kiszolgáló épületként
 - a) gépjárműtároló,
 - b) egyéb tároló épülethelyezhető el.
- (7) Az övezetek telkei teljes vagy legalább a **23.§ (2)** bekezdés szerinti kielégítő közművesítettség biztosítása esetén építhetők be.
- (8) Az építési övezetekben új épület elhelyezésénél a telken belüli parkolás elsősorban a főépítmény tömegén belül biztosítandó, vagy felszíni parkolóban kell megoldani.
- (9) Az építési övezetek területén az 800 m² területet meghaladó méretű telkek esetén az 800 m² feletti telekterület 50%-ban vehető csak figyelembe a beépítési mérték, a szintterületi mutató és a terepszint alatti beépítési mérték számításánál.
- (10) Az építési övezetekben a telek kialakítására, beépítésére, az elhelyezhető épületekre, rendeltetési egységek számára, a közművesítettségre és az építési helyre vonatkozó előírásokat a **3. melléklet 16. számú táblázata** tartalmazza, a **62.§ (2)** bekezdés szerinti értelmezéssel.

**Üh jelű
hétvégi házas területek övezetei
64.§**

- (1) Az **Üh** jelű területfelhasználási egységen belüli területek a következő építési övezetekbe tartoznak:
- a) **Üh-H** Hétvégi házas terület,
 - b) **Üh-E** Erdőmaradványos hétvégi házas terület.
- (2) Az építési övezetekhez tartozó **3. melléklet 17–18. számú táblázatai** tartalmazzák:
- a) a legkisebb kialakítható telekméreteket (terület, szélesség, mélység),
 - b) a beépítés legnagyobb mértékét,
 - c) a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét,
 - d) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértékét,
 - e) a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét,
 - f) a telken építhető főépítmény épületmagasságának a tereplejtése függvényében előírt legkisebb és legnagyobb értékeit, valamint a lejtő felőli homlokzat homlokzatmagasságának legnagyobb értékét,
 - g) a telken építhető főépítmény megengedett legnagyobb beépített területét,
 - h) a közművesítettség mértékét és módját – a **23.§** szerinti értelmezéssel –,
 - i) a telken elhelyezhető főépítmények számát,
 - j) a telken elhelyezhető egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozásokat:
 - ja) a maximálisan létesíthető lakások számát,
 - jb) a maximálisan létesíthető vendégszobák számát, amennyiben az építési övezet előírásai megengedik a szállás jellegű rendeltetés létesítését,
 - jc) a maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szintterületet, amennyiben az építési övezet előírásai megengedik a kereskedelmi rendeltetés létesítését,
 - k) a kiszolgáló épület rendeltetését, számát és annak a beépíthető területből elfoglalt legnagyobb arányát, amennyiben az építési övezet előírásai megengedik a kiszolgáló épület létesítését,
 - l) a telek beépítési módját, valamint
 - m) az építési hely meghatározásához a legkisebb elő- oldal- és hátsókert méreteit – a **33.§**-ban megengedett kialakult állapotra vonatkozó eltérésekkel –.
- (3) Az **Üh** jelű építési övezetek előírásait a **65–66.§**-ok tartalmazzák.

Üh-H
Hétvégiházias terület építési övezet előírásai
65.§

- (1) Az **Üh-H** építési övezet területén kizárólag üdülőépületek helyezhetők el, melyek legfeljebb egy üdülőegységet tartalmazhatnak.
- (2) Az építési övezetben létesíthető főépítmények száma legfeljebb
 - a) egy a 2000 m²-nél kisebb területű telken,
 - b) kettő a 2000 m² vagy azt meghaladó területű telken.
- (3) Az építési övezetben a főépítmény az üdülő rendeltetésen kívül más rendeltetést nem tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetben kiszolgáló épület nem létesíthető.
- (5) Az építési övezet telkei teljes vagy legalább a **23.§ (2)** bekezdés szerinti kielégítő közművesítettség biztosítása esetén építhetők be.
- (6) Az építési övezet területén a járműtárolást új épület elhelyezése esetén a főépítmény tömegén belül, vagy a telken belüli felszíni parkolóban kell megoldani.
- (7) Az építési övezet területén az 800 m² területet meghaladó méretű telkek esetén az 800 m² feletti telekterület 50%-ban vehető csak figyelembe a beépítési mérték, a szintterületi mutató és a terepszint alatti beépítési mérték számításánál.
- (8) Az építési övezetben a már meglévő lakóépület bontása esetén új épületként – legfeljebb egy lakásos – lakóépület létesítése megengedett, ha az épület a földhivatali nyilvántartásban lakóházként, lakóépületként van nyilvántartva. Meglévő üdülőépület lakóházzá nem alakítható át, rendeltetése e célból nem változtatható meg.
- (9) Az építési övezetekben a telek kialakítására, beépítésére, az elhelyezhető épületekre, rendeltetési egységek számára, a közművesítettségre és az építési helyre vonatkozó előírásokat a **3. melléklet 17. számú táblázata** tartalmazza, a **64.§ (2)** bekezdés szerinti értelmezéssel.

Üh-E**Erdőmaradványos hétvégiházak terület építési övezet előírásai****66.§**

- (1) Az **Üh-E** építési övezet területén kizárólag üdülőépületek helyezhetők el melyek legfeljebb egy üdülőegységet tartalmazhatnak.
- (2) Az építési övezetben egy telken legfeljebb egy főépítmény helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben a főépítmény az üdülő rendeltetésen kívül más rendeltetést nem tartalmazhat, meglévő épület rendeltetése csak e célra módosítható.
- (4) Az építési övezetben kiszolgáló épület nem létesíthető.
- (5) Az építési övezet telkei teljes vagy legalább a **23.§ (2)** bekezdés szerinti kielégítő közművesítettség biztosítása esetén építhetők be.
- (6) Az építési övezetben új épület elhelyezésénél a telken belüli parkolás elsősorban a főépítmény tömegén belül biztosítandó, vagy felszíni parkolóban kell megoldani.
- (7) Az építési övezet telkei csak akkor oszthatók meg, ha a megosztás révén a telek új közterületi, vagy magánúti kapcsolatot nem igényel, megosztás céljából nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (8) Azon telkek esetében, melyek nem rendelkeznek közvetlenül kiépített, vagy nem kiépített közterületi csatlakozással, közforgalom elől el nem zárt magánút a telkek kiszolgálására legfeljebb 6,0 m szélességben alakítható ki.
- (9) Az *telek be nem építhető (erdőmaradványos) része* területi lehatárolással részben fedett telken épület a lehatároláson kívül létesíthető.
- (10) Amennyiben a (9) bekezdés szerinti teleksáv az épületlétesítésre alkalmatlan, illetve, a *telek be nem építhető (erdőmaradványos) része* területi lehatárolás teljesen (100%-ban) lefedi a telket, az építés érdekében fát kivágni a telekterület legfeljebb 20% -án, de 200 m²-t meg nem haladó mértékig
 - a) a terepadottságok, tereplejtés,
 - b) a beerdősültség mértéke, és
 - c) a növény-egészségügyi szempontokegyüttes figyelembevételével és a környezethez való településképi illeszkedés esetén szabad.
- (11) Az építési övezetben az épület
 - a) beépített alapterülete nem lehet nagyobb 70 m²-nél a megengedett beépítési mértéken belül sem,
 - b) gerincmagassága nem haladhatja meg a 8,0 métert.
- (12) Az építési övezetben a már meglévő lakóépület bontása esetén új épületként lakóépület létesíthető, ha az épület a földhivatali nyilvántartásban lakóházként, lakóépületként van nyilvántartva. Meglévő üdülőépület lakóházzá nem alakítható át, rendeltetése e célból nem változtatható meg.
- (13) Az építési övezetben a telek kialakítására, beépítésére, az elhelyezhető épületekre, rendeltetési egységek számára, a közművesítettségre és az építési helyre vonatkozó előírásokat a **3. melléklet 18. számú táblázata** tartalmazza, a **64.§ (2)** bekezdés szerinti értelmezéssel.

**Üü-S jelű
Nagyterületű, speciális előírást igénylő üdülőházas területek övezetei
67.§**

- (1) Az **Üü-S** jelű területfelhasználási egységen belüli területek a következő építési övezetekbe tartoznak:
- a) **Üü-S** Speciális nagytelkes üdülőházas terület,
 - b) **Üü-K** Kemping és üdülőházas terület.
- (2) Az építési övezetekhez tartozó **3. melléklet 19–20. számú táblázatai** tartalmazzák:
- a) a legkisebb kialakítható telekméreteket (terület, szélesség, mélység),
 - b) a beépítés legnagyobb mértékét,
 - c) a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét,
 - d) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértékét,
 - e) a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét,
 - f) a telken építhető főépítmény épületmagasságának – a tereplejtése függvényében előírt – legkisebb és legnagyobb értékeit, valamint a lejtő felőli homlokzat homlokzatmagasságának legnagyobb értékét,
 - g) a telken építhető főépítmény megengedett legnagyobb beépített területét,
 - h) a közművesítettség mértékét és módját – a **23.§** szerinti értelmezéssel –,
 - i) a telken elhelyezhető főépítmények számát,
 - j) a telken elhelyezhető egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozásokat:
 - ja) a maximálisan létesíthető lakások számát,
 - jb) a maximálisan létesíthető vendégszobák számát, amennyiben az építési övezet előírásai megengedik a szállás jellegű rendeltetés létesítését,
 - jc) a maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szintterületet, amennyiben az építési övezet előírásai megengedik a kereskedelmi rendeltetés létesítését,
 - k) a kiszolgáló épület rendeltetését, számát és annak a beépíthető területből elfoglalt legnagyobb arányát, amennyiben az építési övezet előírásai megengedik a kiszolgáló épület létesítését,
 - l) a telek beépítési módját, valamint
 - m) az építési hely meghatározásához a legkisebb elő- oldal- és hátsókertré méreteit – a **33.§**-ban megengedett kialakult állapotra vonatkozó eltérésekkel –.
- (3) Az **Üü-S** jelű építési övezetek előírásait a **68 – 69.§**-ok tartalmazzák.

Üü-S jelű

Speciális nagytelkes üdülőházas terület építési övezet előírásai

68.§

- (1) Az **Üü-S** építési övezet területe elsősorban kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épületek, rekreációs és idegenforgalmi létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben több főépítmény helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben a főépítmény
 - a) üdülő, rekreációs, idegenforgalmi,
 - b) szállás,
 - c) sport,
 - d) uszoda és fürdő,
 - e) vendéglátó,
 - f) rekreációt szolgáló egyéb közösségi,
 - g) kereskedelmirendeltetést tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetben a főépítményen belül a (3) bekezdés szerinti rendeltetésekkel együttesen
 - a) iroda,
 - b) kulturális,
 - c) nevelési, oktatási
 - d) nem zavaró hatású kézműipari
 - e) szolgálati lakásrendeltetés is kialakítható.
- (5) Az építési övezetben kiszolgáló épületként
 - a) gépjárműtároló,
 - b) műterem
 - c) működéshez szükséges építményhelyezhető el.
- (6) Az építési övezet telkei teljes vagy legalább a **23.§ (2)** bekezdés szerinti kielégítő közművesítettség biztosítása esetén építhetők be.
- (7) Az építési övezetekben új épület elhelyezésénél a telken belüli parkolás a főépítmény tömegén belül biztosítandó.
- (8) Az övezet területén a 3000 m² területet meghaladó méretű telkek esetén a 3000 m² feletti telekterület 50%-ban vehető csak figyelembe a beépítési mérték, a szintterületi mutató és a terepszint alatti beépítési mérték számításánál.
- (9) Az építési övezetben a telek kialakítására, beépítésére, az elhelyezhető épületekre, rendeltetési egységek számára, a közművesítettségre és az építési helyre vonatkozó előírásokat a **3. melléklet 19. számú táblázata** tartalmazza, a **67.§ (2)** bekezdés szerinti értelmezéssel.

**Üü-K jelű
Kemping és üdülőházas terület építési övezet előírásai
69.§**

- (1) Az **Üü-K** építési övezet területe elsősorban üdültábor, kemping, valamint rekreációs- és idegenforgalmi létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben több főépítmény helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben a főépítmény
 - a) üdültábor kemping,
 - b) rekreációs, idegenforgalmi,
 - c) szállás,
 - d) sport,
 - e) uszoda és fürdő,
 - f) vízisport, csónakház,
 - g) vízisportot kiszolgáló karbantartó műhely,
 - h) idegenforgalmi célú kikötő-létesítmény,
 - i) vendéglátó,
 - j) egyéb közösségi,
 - k) kereskedelmi,
 - l) nem zavaró hatású kézműipari rendeltetést tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetben a főépítményen belül a (3) bekezdés szerinti rendeltetésekkel együttesen
 - a) iroda,
 - b) kulturális, művelődési,
 - c) szolgálati lakásrendeltetés is kialakítható.
- (5) Az építési övezetben kiszolgáló épületként
 - a) gépjárműtároló,
 - b) műterem,
 - c) működéshez szükséges építményhelyezhető el.
- (6) Az építési övezet telkei teljes közművesítettség biztosítása esetén építhetők be.
- (7) Az építési övezet területén járműtárolást új épület elhelyezése esetén a főépítmény tömegén belül, vagy felszíni parkolóban kell megoldani.
- (8) Terepszint alatti beépítés csak a szakhatóságok hozzájárulása esetén létesíthető.
- (9) Az építési övezet területén új épület építésénél vagy meglévő épület bővítésénél az épület Dunával párhuzamos homlokzati hossza nem haladhatja meg a 20 m-t, de megengedett a Dunával párhuzamos épülettömegek nyaktagos összekötése oly módon, hogy azok tömegükben jellemzően önálló épületegységek hatását keltsék. Az így kialakított és összekötött épületek közötti távolság a terepszinti csatlakozásnál legalább 6,0 m legyen.
- (10) Az építési övezet területén a telkeken kialakítandó 30 férőhelynél nagyobb befogadóképességű felszíni parkoló legfeljebb 25 %-a látható el szilárd burkolattal, a parkoló fennmaradó 75 %-a gyeprácsos kialakítású, fásított parkolóként létesítendő, melynek felülete azonban nem számítható be a zöldfelületi mutató értékébe.
- (11) Az építési övezetben a telek kialakítására, beépítésére, az elhelyezhető épületekre, rendeltetési egységek számára, a közművesítettségre és az építési helyre vonatkozó előírásokat a **3. melléklet 20. számú táblázata** tartalmazza, a **67.§ (2)** bekezdés szerinti értelmezéssel.

**K jelű
Különleges területek övezetei
70.§**

- (1) A K jelű területfelhasználási egységeken belüli területek a következő építési övezetekbe tartoznak:
- a) **K-TF** Különleges – Termálfürdő területe
 - b) **K-Rek** Különleges rekreációs célú terület
- (2) Az építési övezetekhez tartozó **3. melléklet 21–22. számú táblázatai** tartalmazzák:
- a) a legkisebb kialakítható telekméreteket (terület, szélesség, mélység),
 - b) a beépítés legnagyobb mértékét,
 - c) a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét,
 - d) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértékét,
 - e) a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét,
 - f) a telken építhető főépítmény épületmagasságának – a tereplejtése függvényében előírt – legkisebb és legnagyobb értékeit, valamint a lejtő felőli homlokzat homlokzatmagasságának legnagyobb értékét,
 - g) a telken építhető főépítmény megengedett legnagyobb beépített területét,
 - h) a közművesítettség mértékét és módját– a **23.§** szerinti értelmezéssel –,
 - i) a telken elhelyezhető főépítmények számát,
 - j) a telken elhelyezhető egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozásokat:
 - ja) a maximálisan létesíthető lakások számát,
 - jb) a maximálisan létesíthető vendégszobák számát, amennyiben az építési övezet előírásai megengedik a szállás jellegű rendeltetés létesítését,
 - jc) a maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szintterületet, amennyiben az építési övezet előírásai megengedik a kereskedelmi rendeltetés létesítését,
 - k) a kiszolgáló épület rendeltetését, számát és annak a beépíthető területből elfoglalt legnagyobb arányát, amennyiben az építési övezet előírásai megengedik a kiszolgáló épület létesítését,
 - l) a telek beépítési módját, valamint
 - m) az építési hely meghatározásához a legkisebb elő-, oldal- és hátsókert méreteit – a **33.§**-ban megengedett kialakult állapotra vonatkozó eltérésekkel –.
- (3) A K jelű építési övezetek előírásait a **71–72.§**-ok tartalmazzák.

**K-TF jelű
Különleges – Termálfürdő területe építési övezet előírásai
71.§**

- (1) A **K-TF** építési övezet területe elsősorban a fürdőzést, strandolást, az idegenforgalmat és a sportolást, szolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben egy telken több főépítmény is elhelyezhető.
- (3) Az építési övezetben a fő rendeletetetésű épület
 - a) a strandolást, fürdőzést szolgáló,
 - b) sport,
 - c) konferencia,
 - d) vendéglátó,
 - e) kereskedelmi,
 - f) iroda,
 - g) szolgáltató, szórakoztató,
 - h) egészségügyi,
 - i) strandolás és sportolás építményeihez tartozó szolgáltató,
 - j) szolgálati (gondnoki) lakás
 - k) az üzemeltetési és karbantartó rendeltetést tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetben kiszolgáló épületként
 - a) gépjárműtároló,
 - b) működéshez szükséges építmény helyezhető el.
- (5) Az építési övezet telkei csak teljes közművesítettség biztosítása esetén építhetők be.
- (6) Az egyéb előírások a **83. §** tartalmazza.
- (7) A építési övezetben a telek kialakítására, beépítésére, az elhelyezhető épületekre, rendeltetési egységek számára, a közművesítettségre vonatkozó előírásokat a **3. melléklet 21. számú táblázata** tartalmazza, a **70.§ (2)** bekezdés szerinti értelmezéssel.

K-Rek jelű

Különleges rekreációs célú terület építési övezet előírásai

72.§

- (1) A **K-Rek** építési övezet területe kizárólag rekreációs létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben egy telken legfeljebb 1 db főrendeltetésű épület helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben a főépítmény kizárólag rekreációs rendeltetést tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetben kiszolgáló épületként a működéshez szükséges építmény helyezhető el.
- (5) Az építési övezet telke csak teljes közművesítettség biztosítása esetén építhető be a szennyvízelvezetést is igénylő építménnyel.
- (6) A rekreációs terület elkerítése a vízműtelep felé eső utcafrontokon (oldalon) csak átlátható kerítéssel történhet.
- (7) A rekreációs terület fenntartásához szerves- ill. műtrágyák, növényvédő szerek nem használhatók.
- (8) A rekreációs terület parkolási igényét a vízbázis külső védőövezetén kívül lehet csak biztosítani, a parkolókról a csapadékvíz tisztítón keresztül kell elvezetni.
- (9) Az építési övezet területét felhasználni a nagyvízi mederre vonatkozó magasabb rendű jogszabályok, valamint a Leányfalui vízbázis és védőterülete kijelölésére vonatkozó vízügyi határozat ²¹ előírásainak betartásával szabad.
- (10) A építési övezetben a telek kialakítására, beépítésére, az elhelyezhető épületekre, rendeltetési egységek számára, a közművesítettségre és az építési helyre vonatkozó előírásokat a **3. melléklet 22. számú táblázata** tartalmazza, a **70.§ (2)** bekezdés szerinti értelmezéssel.

²¹ KDV KTVF 6003-3/2010 iktató számú határozat

A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI

Kö-U és Kö-SZ

Közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló területek övezeteinek előírásai

73.§

- (1) Az övezetek kizárólag közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények, továbbá közműépítmények és közművek mérnöki létesítményeinek és műtárgyainak elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló területek területfelhasználási egységeken belüli területek a következő övezetekbe tartoznak:
 - a) **Kö-U1** országos főút és mellékút övezete,
 - b) **Kö-U2** települési gyűjtőutak övezete
 - c) **Kö-SZ** szennyvízátemelő terület övezete
- (3) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
 - a) országos főút: 11. sz. II. rendű főút jelenlegi nyomvonala: B.III.a.C.
 - b) országos mellékutak (belterületi főutak):
 - ba) 11309. j. Határcsárda – Szigetmonostori komphoz vezető út jelenlegi nyomvonala: B.VI.c.C.
 - bb) 11311. j. Leányfalu – Pócsmegyeri komphoz vezető út jelenlegi nyomvonala: B.VI.c.C.
 - bc) 11312. j. Leányfalusi hajóállomáshoz vezető út jelenlegi nyomvonala: B.VI.c.C.
 - c) belterületi gyűjtőutak: B.V.c.C.
 - d) kiszolgáló utak: B.VI.d.D. (belterületen)
- (4) **Kö-U1** övezetbe sorolt közút
 - a) a jelenlegi belterületi 11. sz. II. rendű főút nyomvonala településen átvezető szakasza,
 - b) a jelenlegi belterületi 11311 j. országos mellékút – a Pócsmegyeri komphoz vezető útszakasz.
- (5) **Kö-U2** övezetbe sorolt közút a település meglévő és tervezett gyűjtőútjai az SZT szerint:

<ul style="list-style-type: none"> - Erkel Ferenc utca - Gyöngyvirág utca - Gyulai Pál utca a 11. sz. főút és a Panoráma utca közötti szakasza - Panoráma utca Gyulai Pál utca és a Hársfa utca közötti szakasza 	<ul style="list-style-type: none"> - Hunyadi János utca a 11. sz. főút és a Hársfa utca közötti szakasza - új útszakasz a Gyöngyvirág utca és Pándi Lajos utca között - Pándi Lajos utca - Hársfa utca
--	--
- (6) A **Kö-U1** és **Kö-U2** övezetek területén az alábbiak betartása kötelező:
 - a) A területen a közlekedést szolgáló létesítményeken kívül kizárólag a jelen rendeletben a közterületeken megengedett építmények helyezhetők el a **6.§** előírásainak megfelelően.
 - b) Az övezet területén önálló üzemanyagtöltő állomás, vagy egyéb gépjármű szolgáltató építmény nem létesíthető.
 - c) Az övezet területén a meglévő növényállomány fokozott figyelembevételével szabad csak a közlekedés és a közművek műtárgyait, jelzőberendezéseit, valamint a közlekedési táblákat elhelyezni.
 - d) Kiemelt figyelmet kell fordítani az övezet területén lévő, helyi védelem alatt álló fasorokra, azok folyamatos karbantartására és szükség esetén a fasor-rekonstrukciókra.
- (7) A **Kö-SZ** övezet területe áttört kerítéssel lekeríthető, melynek mentén az üzemeltető háromszintes növényállomány telepítéséről kell gondoskodjon legalább 5 m-es sávban a telken belül.

Zkp1, Zkp2 és Zkp-Sp
Közpark, és közpark sport- és rekreációs funkcióval övezetek előírásai
74.§

- (1) Az övezetek jellemzően zölddel fedett, köztérként, közparkként kialakított, a szilárd vagy szilárdított burkolattal ellátott, gyalogosközlekedési-, séta – és pihenőfunkciót szolgáló közterületek, melyek a pihenés, szabadidő eltöltés, rekreáció és sport célját szolgálják.
- (2) A zöldterületek területfelhasználási egységeken belüli területek a következő övezetekbe tartoznak:
- a) **Zkp1** Közpark,
 - b) **Zkp2** Közpark,
 - c) **Zkp-Sp** Közpark sport- és rekreációs funkcióval.
- (3) A **Zkp1 és Zkp2** övezetekben:
- a) játszókert, pihenőkert, sétány,
 - b) az a) bekezdés szerinti funkciókat kiszolgáló létesítmények berendezések (játzóeszközök, tornaeszközök, utcabútorok, felszíni parkolók stb.),
 - c) köztárgyak létesíthetők.
- (4) A **Zkp1** övezetben a (3) bekezdésben foglaltakon túl
- a) Dunai vízisportot / rekreációt kiszolgáló
 - b) csónakház,
 - c) sport, rekreációs,
 - d) testedzést szolgáló
 - e) gyermekfoglalkoztató,
 - f) ismeretterjesztő,
 - g) vendéglátó,
 - h) nyilvános illemhely
- rendeltetés számára létesíthető épület.
- (5) A **Zkp1** övezetben
- a) az övezetbe sorolt terület egészéhez viszonyítva
 - aa) a megengedett legnagyobb beépítési mérték: 2 %,
 - ab) a kötelező legkisebb zöldfelületi mérték: 70%,
 - b) épületet elhelyezni
 - ba) teljes közművesítettség biztosítása esetén lehet
 - bb) a szabályozási terven jelölt „*Épületelhelyezés helye*” lehatároláson belül szabad, attól eltérni a KAT alapján lehet,
- (6) A **Zkp2** övezetben
- a) az övezetbe sorolt terület egészéhez viszonyítva
 - aa) a megengedett legnagyobb beépítési mérték: 0 %,
 - ab) a kötelező legkisebb zöldfelületi mérték: 70%,
 - b) épületet elhelyezni nem lehet.
- (7) A **Zkp-Sp** övezetben:
- a) sportpálya, sportkert, játszókert, pihenőkert,
 - b) az a) bekezdés szerinti funkciókat kiszolgáló berendezések (játzóeszközök, tornaeszközök, utcabútorok, felszíni parkolók stb.),
 - c) köztárgyak, létesíthetők, továbbá
 - d) sport, rekreációs, testedzést szolgáló
 - e) ismeretterjesztő,
 - f) vendéglátó,

- g) nyilvános illemhely
rendeltetés számára létesíthető épület.
- (8) A **Zkp–Sp** övezetben
- a) az övezetbe sorolt területhez viszonyítva
 - aa) a megengedett legnagyobb beépítési mérték: 1 %,
 - ab) a kötelező legkisebb zöldfelületi mérték: 90%,
 - b) épületet elhelyezni
 - ba) teljes közművesítettség biztosítása esetén lehet,
 - bb) KAT alapján lehet.
 - c) a szabályozási terven jelölt „*Telken belüli parkolóterület*” lehatároláson belül a kizárólag terepszint alatti parkolóépítmény létesíthető a sportpálya funkció megőrzésével,
 - d) a környező épületekhez kapcsolódóan vendéglátó terasz üzemeltethető, melynek szilárd burkolattal ellátott összfelülete nem lehet nagyobb, mint az övezetbe sorolt terület 5 %-a.
- (9) A **Zkp1, Zkp2 és Zkp–Sp** övezetekben:
- a) a burkolt felületek arányát, a zöldfelületek növényállományát, a köztárgyak építmények elhelyezésnek módját KAT meghatározhatja,
 - b) közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek az éjszakai időszakra zárható módon kerítéssel lekeríthetők, vagy a zöldfelület védelmét szolgáló gyeprvédő rácsok és korlátok elhelyezhetők,
 - c) a parkolófelületeket az alábbiak szerint kell kialakítani:
 - ca) a zöldterületre számított parkolóférőhelynek megfelelőket fásított parkolóként
 - cb) a közparkban elhelyezhető egyéb létesítményekre számított parkolóférőhelyeket gyeprácsos kivitelű, fásított parkolóként,
 - d) terepszint alatti építmények felső szintje – beleértve a talajtakarás vastagságát is – nem nyúlhat a környező csatlakozó járda vagy zöldfelületek fölé 0,5 m-nél nagyobb mértékben, kivéve a terepadottságot vagy szintkülönbséget is figyelembe vevő egy homlokzatot.

Ev, Ev-Á és Ek-Á
Erdőterületek övezeteinek előírásai
75.§

- (1) A **erdőterületek** területfelhasználási egységeken belüli területek a következő övezetekbe tartoznak:
- a) **Ev** Védelmi (védett) erdőterület
 - b) **Ev-Á** Ártéri – védelmi (védett) erdőterület
 - c) **Ek-Á** Ártéri – közjóléti erdőterület.
- (2) Az **Ev és Ev-Á** övezetbe sorolt erdőterületen csak természetvédelmi kezelés, erdő és vadgazdálkodási célt szolgáló létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az **Ev** övezetbe sorolt erdőterületen továbbá:
- a) a terület fenntartásához szükséges építmények, utak és közművezetékek,
 - b) az ismeretterjesztés – épületnek nem minősülő – építményei helyezhetők el, valamint
 - c) az illetékes szakhatóság állásfoglalásának figyelembevételével létesíthetők az erdei turizmust szolgáló szabadtéri berendezések – esőtető, épített tűzrakóhely, erdei bútorok, kilátó, erdei tornapálya stb. – a Csíkos tó környezetében és a Gyulai Pál pihenőhely környezetében.
- (4) Az **Ek-Á** övezetbe sorolt erdőterületen:
- a) sétány,
 - b) a Dunai vízisportot / rekreációt kiszolgáló és az erdő rendeltetésének megfelelő építmények,
 - c) az erdei turizmust szolgáló szabadtéri berendezések – esőtető, épített tűzrakóhely, erdei bútorok

létesíthetők.

- (5) A **Ek-Á** övezetbe sorolt erdőterületen:
- a megengedett legnagyobb beépítési mérték: 2 %,
 - a (4) bekezdés szerinti létesítmények és építmények elhelyezésének és kialakításának módját KAT meghatározhatja.
- (6) Az **Ev, Ev-Á és Ek-Á** övezetbe sorolt területeken:
- Az erdőterületek telepítése, fenntartása, üzemeltetése, felújítása csak erdészeti üzemterv alapján és az erdészeti szakhatóság előzetes engedélyével történhet.
 - Erdőterület igénybevétele (művelési ág változtatás, művelésből kivonás, építmények elhelyezése stb.) az illetékes szakhatóság előzetes engedélyével történhet
 - Az erdőterületek telepítése, fenntartása, üzemeltetése, felújítása csak erdészeti üzemterv alapján és az erdészeti szakhatóság előzetes engedélyével történhet.
 - Új építményt elhelyezni, vagy meglévő épület esetében épületbővítést, vagy használati mód változtatását csak egyedi szennyvíztisztító kisberendezés, vagy zártrendszerű szennyvíztároló kiépítésével egyidejűleg lehet.
 - Telket megosztani nem lehet.

M-rét

Mezőgazdasági terület – rét övezet előírásai

76.§

- Az **M-rét** övezet területe kaszálóként, legelőként fenntartandó terület, mely a vízműterület és védőterületének biztosítására szolgál.
- Az **M-rét** övezet területén bármilyen építmény létesítése, a területhasználat, a terep eredeti viszonyainak megváltoztatása kizárólag a vízügyi hatóság engedélye alapján történhet, a nagyvízi mederre vonatkozó magasabb rendű jogszabályok, valamint a Leányfalui vízbázis és védőterülete kijelölésére vonatkozó vízügyi határozat²² előírásainak betartásával szabad.

V-Vm, V-Vg és V-VD

Vízgazdálkodási területek övezeteinek előírásai

77.§

- A **vízgazdálkodási** területek területfelhasználási egységeken belüli területek a következő övezetekbe tartoznak
 - V-Vm** Vízfolyások, vízműosások területe,
 - V-Vg** Vízműgépházak területe,
 - V-VD** Duna.
- A **V** jelű övezetekben a vízügyi jogszabályokban megengedett, vízgazdálkodással kapcsolatos előírt védőtávolságok figyelembevételével, kizárólag a terület működtetéséhez szükséges műtárgyak és építményeik helyezhetők el.
- A **V-Vm** a természetes vízfolyások területének biztosítására szolgál. A vizes élőhelyek természetes és természetközeli állapotának fenntartását az esetleges partrendezések és a parthasználat során biztosítani kell.
- A **V-Vg** övezet a vízműgépházak elhelyezését szolgálja. Területén kizárólag a vízműrendszerhez szorosan kapcsolódó mérnöki létesítmények, műtárgyak építményei helyezhetők el.
- A **V-VD** övezet a Duna folyam területének övezete. Az övezet területén kikötő-létesítményt kialakítani, ahhoz tartozó építményeket és úszóműveket elhelyezni csak az illetékes szakhatóságok állásfoglalása alapján lehet.

²² KDV KTVF 6003-3/2010 iktató számú határozat

- (6) A szükséges védőtávolságot, vagy kialakítandó védőterületet az illetékes szakhatóság előírásainak megfelelően kell kialakítani.

Kb-T és Kb-Kt
Beépítésre nem szánt különleges területek övezeteinek előírásai
78.§

- (1) A **különleges beépítésre nem szánt** területfelhasználási egységeken belüli területek a következő övezetekbe tartoznak
- a) **Kb-T** Különleges beépítésre nem szánt temetőterület,
 - b) **Kb-Kt** Különleges beépítésre nem szánt fásított köztér, sétány.
- (2) A **Kb-T** övezet területén:
- a) egyházi és kegyeleti épületek,
 - b) a temetkezés egyéb építményei,
 - c) virág- és egyéb temetkezési, kegyeleti kellékek árusításához szükséges építmény,
 - d) a fő rendeltetést és a fenntartást kiszolgáló egyéb építmények, helyezhetők el.
- (3) A **Kb-T** övezetbe sorolt területen:
- a) a megengedett legnagyobb beépítési mérték: 3 %,
 - b) a kötelező legkisebb zöldfelületi mérték: 70%,
 - c) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m.
- (4) A **Kb-T** övezet területén belül parkolót csak fásítottan szabad kialakítani.
- (5) A **Kb-T** övezet területén a telekhatárok mellett tömör kerítés létesíthető, külső oldalán látványnövényzet (cserjesor, fasor, futtatott növényzet) telepítésével a **38. § (2)–(3)** bekezdésében foglaltak szerint.
- (6) A **Kb-Kt** övezet területe legalább 20%-ban zöldfelülettel fedett köztér, melynek megengedett legnagyobb beépítettsége 5%.

EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI

XII. FEJEZET

EGYES TERÜLETEK KIEGÉSZÍTŐ SZABÁLYAI

A kiegészítő szabályok alkalmazása

79.§

Az egyes területekhez kötött következő rendelkezéseket együtt kell alkalmazni a rendelet általános és övezeti rendelkezéseivel. A jelen fejezet kiegészítő rendelkezései az övezeti előírásokat szigorító rendelkezéseket is meghatározhatnak.

A TSZT-ben meghatározott cél érdekében részletes szabályozást igénylő területek további előírásai

80.§

- (1) A (2) – (4) lehatárolású területeken a szabályozási terv rögzíti a részletes szabályozás célját, melyekre vonatkozóan további kiegészítő előírások és szabályozási elemek az alábbi elvárásoknak kell, hogy megfeleljenek.
- (2) A hrsz.: 2100 ingatlan (Sorg villa) területére vonatkozóan a „*Meghatározott arányú Ev/Lke területfelhasználás megvalósítása*” érdekében a részletes szabályozásnak ki kell terjednie legalább:
 - a) az Lke-S építési övezet határának pontosítására, melynek eredményeként az Lke-S építési övezet területi kiterjedése legfeljebb +/- 5%-al térhet el a szabályozási terven jelenleg rögzített területi kiterjedéstől (1,76 ha),
 - b) a TSZT figyelembevételével Lke építési övezet határozandó meg, melynek területi kiterjedése nem haladhatja meg a szabályozási terven jelenleg rögzített Ev övezet területének 2/5-ét (2ha), és kijelölésénél az b) –c) pontokat figyelembe kell venni.
 - c) az országos ökológiai folyosó területén beépítésre szánt terület nem jelölhető ki,
 - d) az országos ökológiai folyosó, azon belül a vízmosás határainak kijelölésével a vízmosás és a vízmosás határától számított 30 méteres távolságra, valamint azon túl a „*Földcsúszás és erózió által fokozottan veszélyeztetett terület*”-ekre vonatkozó előírások tartandók be,
 - e) a meglévő műemlék épületegyüttes védelme biztosítandó,
 - f) az építés számára igénybe vehető helyszín kijelölése során a kilátás és rálátás elvárásait kell meghatározni.
- (3) A „*Kialakulatlan terület igénybevétele*” érdekében készülő részletes szabályozásnak ki kell terjednie legalább:
 - a) a terület feltárását biztosító közterületi struktúra meghatározására, továbbá, ha a terület érintett
 - b) az erdőmaradványos területek kiemelt védelmére,
 - c) a területen lévő védett növények élőhelyének védelmére.
- (4) A „*Távlati Lke-ü területfelhasználás megvalósítása*” érdekében készülő részletes szabályozásnak ki kell terjednie legalább:
 - a) a terület feltárását biztosító közterületi struktúra meghatározására,
 - b) az erdőmaradványos területek kiemelt védelmére.

Közterületek egységes felszíni kialakítása érdekében egyes területeken a KAT-ra vonatkozó további előírások

81.§

- (1) A helyi védett „*Településképi szempontból kiemelt terület*” lehatárolások Móricz Zsigmond úttól keletre eső területeinek közterületeire vagy közterületszakaszaira készülő KAT-ban legalább az alábbiak tisztázandók:
 - a) a turizmus, a pihenés, a rekreáció, és a vízi sport céljára szolgáló terület egységes kialakítása,

- b) a Duna-part és termálfürdő megközelítését biztosító közterületi parkolás rendszerének módja, beleértve a kirándulóbuszok parkolási lehetőségét is,
- c) gépjárműforgalom korlátozásának, vagy kizárásának módja,
- d) a gyalogos és kerékpáros forgalom szétválasztásának módja,
- e) a kerékpárút leágazása a Móricz Zsigmond út irányába, a településközpontba,
- f) kishajó kikötésre alkalmas partszakasz meghatározása,
- g) távlati gyalogos és kerékpáros híd kialakításának helye és módja,
- h) fővenystrand kijelölésére alkalmas partszakasz meghatározása kialakításának helye és módja,
- i) hajótároló / csónakház helye,
- j) sólya, stég, úszómű, ponton létesítésének helye és módja,
- k) vendéglátó teraszok létesítésének helye és módja,
- l) Dunai vízisportot / rekreációt kiszolgáló funkciók létesítésének helye és módja,
- m) A Duna-part és a Móricz Zsigmond út közötti átjárást biztosító gyalogos felületek kialakításának módja,
- n) utcabútorok és berendezések.

(2) A *Móricz Zsigmond út* Erkel Ferenc utcától a Névtelen utcáig tartó szakaszára készülő KAT-ban az alábbiak tisztázandók:

- a) a forgalomcsillapítás fenntartása erősítése,
- b) közterületi parkolás módja,
- c) utcabútorok és berendezések kialakításának módja.

A Móricz Zsigmond út – Gyulai Pál utca – Szent Imre herceg utcai vízmosás–meder által határolt területre vonatkozó kiegészítő előírások

82.§

(2) A Vt-2 építési övezetre vonatkozó előírások:

- a) a Móricz Zs. út menti telkeken a közterületi telekhatártól 20 m-es távolságon belül lakóépület nem helyezhető el,
- b) legfeljebb 2 főrendeltetésű épület létesíthető.

(3) A Vt-4 építési övezetre vonatkozó előírások:

- a) csak a műemléki környezetbe, a védett közpark és település- központ környezetébe illeszkedő egyedi építmény helyezhető el,
- b) a római romot eltakaró építmény nem létesíthető, növényzet nem telepíthető,
- c) a főépítmény födémének zöld tető rendszerűnek kell lennie, s legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 6 métert,
- d) az üzemanagtöltő állomásüzemszerű és biztonságos használatát legalább 75%-ban átlátszó kialakítású előtetővel kell biztosítani, melynek legmagasabb pontja nem haladhatja meg az 5,5 m magasságot,
- e) A homlokzat felületén a tömör burkolt felületek max 55%-a lehet a felületnek, az üveg felületek a homlokzat min. 45%-át tegyék ki,
- f) egy totemoszlop helyezhető el közvetlenül a főút felőli telekhatár mellett – az egyéb ágazati előírásoknak megfelelő feliratokkal–.max 9,6 m,
- g) előtető kizárólag üzemanagtöltő állomás létesítéséhez kapcsolódóan megengedett, legfeljebb 2 kútállás elhelyezését szolgálhatja,
- h) zöldfelület legalább 1/3-át egybefüggően, háromszintes növényállománnyal kell kialakítani és fenntartani,
- i) fapótlásra csak lombhullató és a nagy lombkoronát növelő örökzöld fák vehetők figyelembe (nem telepíthetők tuja és hamis ciprus fajok, oszlopos örökzöldek).

(4) Zöldfelületekre vonatkozó előírások:

- a) meglévő faegyedek védelme érdekében a törzsnakra 15 cm-nél vastagabb rétegben földet rátölteni nem szabad,

b) létesítmények elhelyezésekor adódó támfalak takarásáról a fal tetejére és a fal aljába ültetett növényzettel kell gondoskodni.

(5) A felszíni parkolók gyeprácsos – fásított kialakításúak – kell, hogy legyenek.

**A Móricz Zsigmond út – Petőfi Sándor utca– Petőfi sétány – Névtelen utca által határolt területre
vonatkozó kiegészítő előírások**

83.§

(1) A Vi-S építési övezetre vonatkozó előírások:

- a) a szabályozási terven rögzített építési hely a főépítmények elhelyezésére szolgál,
- b) az építési helyen kívül elhelyezhető:
 - ba) sportlétesítmény, és azt kiszolgáló építmény
 - bb) a „külső” hidrogeológiai védőövezeten kívül a szabályozási terven e célból rögzített lehatároláson belül
 - félig terepszint alá süllyesztett parkoló
 - hajótároló
 - bc) melléképítmény
- c) Az építési helyen kívül elhelyezkedő meglévő épület felújítható, de nem bővíthető,
- d) A szabályozási terven jelölt építési helyen kívüli építmények a telekhatárokat legfeljebb 5,0 m-re közelíthetik meg,
- e) Az építési helyen belül, a fő rendeltetésű épület Dunára néző épülettömegét legalább négy részre kell tagolni, úgy, hogy az épületszárnyak között három Dunára néző udvar alakuljon ki,
- f) Az építési helyen belüli meglévő és megtartandó körépület bővíthető, de jelenlegi beépített területe nem növelhető.
- g) Az építési övezetben kialakítandó felszíni gépjárműparkolók, parkolásra szolgáló felületét gyeprácsos burkolattal és fásítva kell kialakítani, mely felületek azonban nem számíthatók be a zöldfelületi mutató értékébe.
- h) Az építési övezetben terepszint alatt elhelyezett önálló teremgarázsok földmészerkezete felett legalább 1,0 m vastagságú, növénytelepítést biztosító földtakarást kell kialakítani. Ez esetben a fedett felületek az előírt zöldfelület fedettségénél figyelembevehetők,

(2) A K-TF építési övezetben új épület építése, ill. 40 m²-nél nagyobb beépítettséget eredményező épületbővítés esetén az épület elhelyezését, ill. a bővítés ésszerű kialakítását a strand területének egészére kiterjedő elrendezési tervvel igazolni kell.

(3) A beépítésre vonatkozó további előírások:

- a) A területen be kell tartani a nagyvízi mederre vonatkozó magasabb rendű jogszabályokat, valamint a Leányfalui vízbázis kijelölését módosító KDV KTVF²³ határozat előírásait.
- b) Az építési engedélyek megalapozásához, a teherbíró talajadottságok területi különbségei miatt, –geotechnikai jelentést kell készíteni.
- c) Azokon az építési telkeken, ahol a szabályozási terv építési helyet vagy építési határvonalat nem jelöl, ott az építési övezet szerinti elő-, oldal- és hátsókert határozza meg az építési helyet.

(4) A terület egésze régészeti érdekű terület, melyre a hatályos jogszabályok vonatkoznak.

(5) Terepfeltöltések esetén a meglévő fákat meg kell kímélni a munkálatok hatásaitól és a törzs körüli száraz támfalak kialakításával fokozatosan hozzá kell szoktatni a magasabb talajszinti állapotokhoz.

(6) Környezetvédelmi kiegészítő előírások:

- a) A 11. sz. főúttal érintkező telekhatárokon, amennyiben a telekhatárra épület nem települt, és az előkert nem közhasználatú terület, környezetvédelmi okokból

²³ KDV KTVF 6003-3/2010 iktató számú határozat

- aa) a jelenlegi növényállomány pótlásával, kiegészítésével, ill. hiányzó növényállomány esetén újak telepítésével, háromszintű védőfásítást,
- ab) a közterületi járda szintje felett legalább 1,8 m és legfeljebb 2,2 m magas, tömör kerítést
kell létesíteni.
- b) 20 fh–nél nagyobb kapacitású parkoló, ill. 400 m²–nél nagyobb burkolt felület burkolatát szivárgásmentesen kell kialakítani és a keletkező csapadékvizeket tisztító műtárgyon keresztül kell a befogadóba vezetni.
- c) A strand és wellness szálló medence vizei csak klórmentesítés után engedhetők a befogadóba.
- d) Az építkezések során keletkező hulladékok kezeléséről, hasznosításáról, ártalmatlanításáról gondoskodni kell. A feltöltést csak inert hulladéknak nem minősülő anyaggal szabad végezni.
- e) Yaht kikötő csak a természetvédelmi szempontokat mérlegelő környezeti hatásvizsgálat alátámasztásával engedélyezhető.

ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZETRE ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA

A településkép alakításának általános előírásai

84.§

(1) Az épületek színezése:

- a) Az egyes építmények jellemző **homlokzati falfelületének** színezésénél a környezethez való illeszkedés érdekében csak az alábbi színek árnyalatai alkalmazhatók: fehér, sárga, okker, homok- és agyagszín, téгла- és terrakotta vörös, illetve a természetes és hagyományos építőanyagok (kő, téгла, beton, fa stb.) alkalmazása esetén azok természetes színei, illetve faburkolat és faszerkezetek esetén a barna vagy zöld szín.
- b) Az egyes építmények jellemző homokzatfelületének színezésénél nem alkalmazhatók: a fekete, kék, lila, rózsaszín, piros színek rikító árnyalatai.
- c) A pincszinti garázkapuk színezésénél a fehér és halványszürke szín nem megengedett.
- d) Az egyes építmények **tetőhéjalásánál** – a település teljes közigazgatási területén – a föld színei közül csak az alábbi színek árnyalatai alkalmazhatók: vörös, téglavörös, barna, antracit, grafit, továbbá a tetőhéjalás hagyományos anyagainak (égetett agyagcserep, természetes pala, faszindely, fém, üveg) alkalmazása esetén azok természetes színei.

(2) Az épületek homlokzati kialakítása:

- a) *Épület díszkivilágítása* csak olyan módon valósítható meg, hogy az a szomszédos, vagy szemközti épületek rendeltetésszerű használatát, valamint a közúti jármű és gyalogosforgalom biztonságát ne zavarja.
- b) Épület homlokzatán semmiféle állandó vezeték (kábel, csővezeték) a falsíkon kívül vezetni nem szabad –a gázbekötés kivételével, mely csak a bekötés érdekében, a műszakilag szükséges legrövidebb szakaszon jelenhet meg a homlokzaton.
- c) Az épület közterület felőli homlokzatán – beleértve a közterületekről látható tetőzetet is–:
 - ca) parabolaantenna, légkondicionáló berendezés külső téregysége nem létesíthető;
 - cb) árusító automata berendezés nem helyezhető el;
 - cc) bankomat berendezés csak falsíkba építetten vagy kirakatportálba szerelten létesíthető, melyhez előtető a környezethez való településképi illeszkedés esetén, legfeljebb a közterületi járda biztonsági sávjában létesíthető.
- d) Az épület közterület felől nem látható homlokzatán– beleértve a közterületekről nem látható tetőzetet is–:
 - da) légkondicionáló berendezés;
 - db) parabolaantenna

elhelyezhető.

(3) A főépítmény tetőformája és hajlásszöge:

- a) Eltérő övezeti előírás hiányában a tetőszerkezet felületének legalább 80%-át 37–45° közötti hajlásszöggel kell kialakítani.
 - b) A környezethez való településképi illeszkedés érdekében a tájkép feltárulását és az utcakép együttlátását nem zavaró esetben létesíthető
 - ba) lapostetős épület,
 - bb) önálló sportépítmény, úszómedence lefedés,
 - bc) a tetőszerkezet felületének 20%-át meghaladó
 - lapostető/tetőterasz/ növényzettel borított tető,
 - 45 °-nál meredekebb hajlásszögű tetőfelület.
- az a) ponttól eltérő kialakítással.
- c) A tetőfelépítmények, tetőablakok, tornyok, előtetők hajlásszöge 45 fok alatt tetszőleges.

(4) Főépítményen a magastetők tetőfelületének fedőanyaga (héjalása):

- a) Hagyományos égetett agyagcserép lehet,
- b) egyéb természetes anyag (hagyományos, nem színezett pala, természetes pala, fazsindely) lehet,
- c) kiegészítő tetőfelépítményeknél a teljes tetőfelület 20%-áig a tetőfedéshez igazodó egyéb fedés is lehet a hullámlemez és a trapézlemez kivételével,
- d) meglévő, cserépfedéstől eltérő tetőhéjalás felújítható, a tetőzet ugyanezen héjalással bővíthető, de a tetőszerkezet teljes cseréje esetén az a)–c) pontok tartandók be.

- (5) A (3) bekezdés b) pontjának megfelelő 30°-nál alacsonyabb hajlásszögű tető esetében korcolt fémlemezfedés – tükröződő felületű kivételével – alkalmazható, anyagának megfelelő színnel.

A védett épület kialakítására vonatkozó előírások

85.§

- (1) **Védett épület** esetén annak felújításánál az eredeti, vagy az azok jellegét mutató homlokzatszínek alkalmazandók.
- (2) A *helyi védett épületek* esetében a *vonatkozó külön helyi jogszabály*²⁴ előírásai tartandók be.

Cégérek, cégtáblák, cégfeliratok előírásai

86.§

Cégér, cégtábla, cégfelirat, céglógó homlokzati kialakítására vagy utólagos elhelyezésére vonatkozó szabályok:

A cégér, cégtábla, cégfelirat, céglógó – beleértve annak szerkezetét is –

- a) szervesen illeszkedjen a homlokzat meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyen az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival,
- b) nem lehet rikító színű, vagy a homlokzat összképében zavaró hatású,
- c) táblaszerű kialakításának megengedett legnagyobb méretei:
 - ca) falsíkban történő elhelyezés esetén a felülete nem haladhatja meg az 1,0 m²-t,
 - cb) falsíkra merőleges elhelyezés esetén nem haladhatja meg
 - az egyoldali felülete a 0,5 m²-t
 - a magassága a 0,8 m-t
 - a homlokzati falsíktól számított kinyúlása a 0,6 m-t,
 - a szerkezeti vastagsága a 0,3 m-t,

²⁴ 12/2016.(VII.21.) ök. rendelet az épített örökség helyi védelméről

- d) védett területen, vagy védett épületen táblaszerű kialakítással nem létesíthető,
- e) amennyiben kirakatportállal rendelkező homlokzaton létesül, a kirakatportál részeként alakítható ki,
- f) megvilágítását szolgáló elektromos vezeték csak a berendezésen belül és rejtetten helyezhető el, a homlokzat falán kívül kábelcsatornában nem vezethető,
- g) utólagos elhelyezésénél a felszerelés és homlokzatjavítás után a homlokzat színével azonos festést el kell végezni.

A kirakatokra és vitrinekre vonatkozó rendelkezések

87.§

Kirakatok, vitrinek kialakítására vonatkozó szabályok:

Kirakat vitrin

- a) a közterületi homlokzatok falfelületén, az előkertek kerítésén, vagy az előkertben alakítható ki,
- b) szervesen illeszkedjen a homlokzatok, kerítések meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyen az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival,
- c) mérete nem haladhatja meg az 2,0 m² -t,
továbbá a dohánybolt kivételével
- d) üvegfelülete
 - da) nem átlátszó felületű anyaggal – fóliával, papírral, műanyaggal, festéssel vagy más dekorációs felülettel – nem takarható,
 - db) feliratokkal, reklámokkal és hirdetésekkel nem takarható,legfeljebb 30%-án alkalmazható homokfúvott vagy matt átlátszatlan felületkezelés.

Önálló reklámhordozó előírásai

88.§

Önálló reklámhordozót telken belül nem, közterületen az alábbiak szerint szabad elhelyezni:

- a) legfeljebb a rendezett terepszinttől számított 4,0 méteres legmagasabb ponttal, és
- b) csak a külön önkormányzati rendeletben szabályozott módon.

ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

89.§

(1) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az 5/2005.(XII.29.) ök. számú rendelettel elfogadott, többször módosított „Leányfalu Nagyközség Helyi Építési Szabályzata” és mellékleteit képező szabályozási tervlapok, továbbá a

33/2008.(XII.17.) A Móricz Zsigmond út – Gyulai Pál utca – Szent Imre herceg utcai vízmosás–meder által határolt terület szabályozási terve

1/2009.(I.28.) A Móricz Zsigmond út – Petőfi Sándor utca– Petőfi sétány – Névtelen utca által határolt terület szabályozási terve

Ök. számú rendeletek hatályukat veszítik.

(2) Jelen rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

Loszmann János
polgármester

dr. Filep Julianna
jegyző

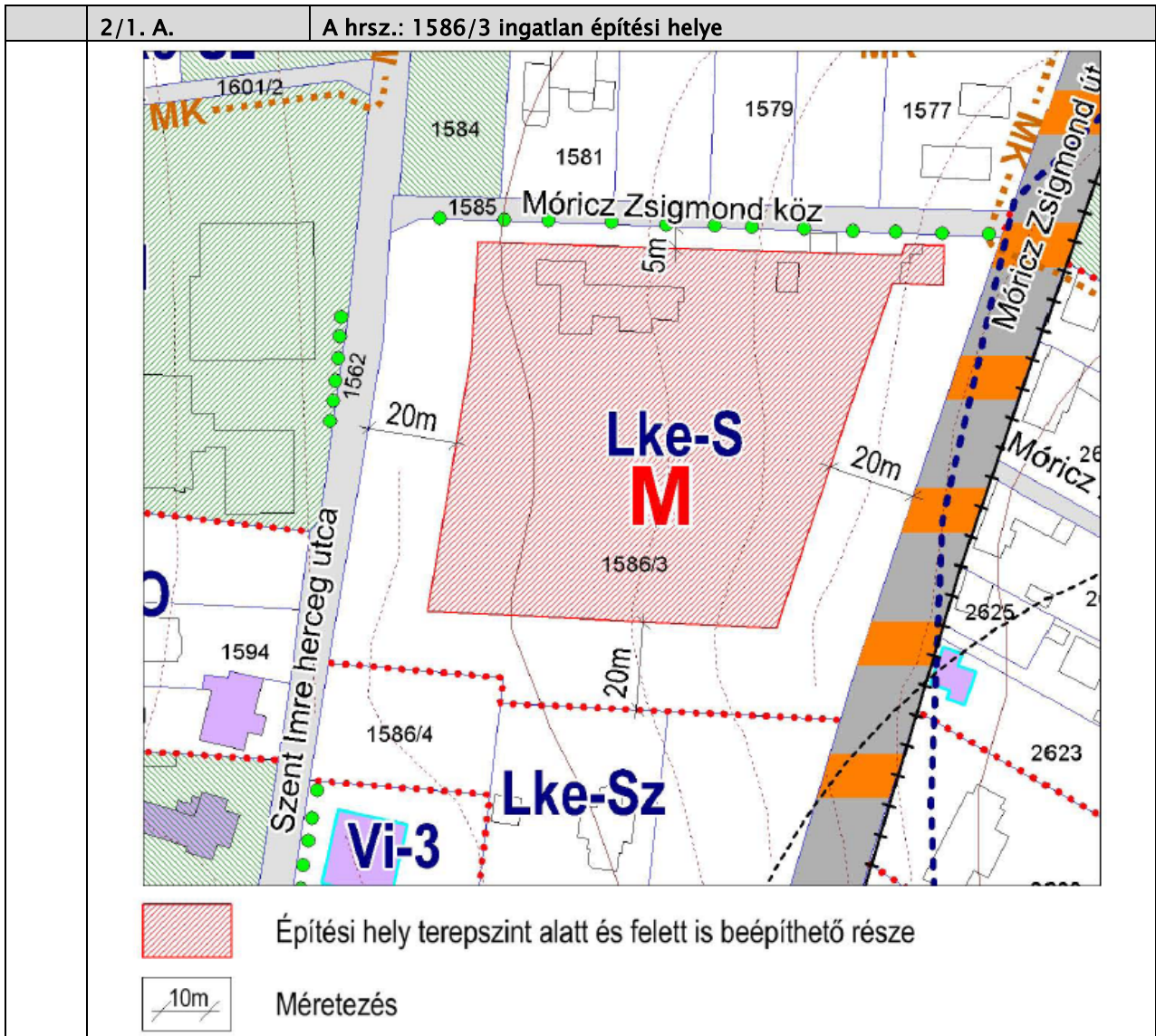
A rendelettervezet kifüggesztése 2017..... és 2017. között megtörtént.

dr. Filep Julianna
jegyző

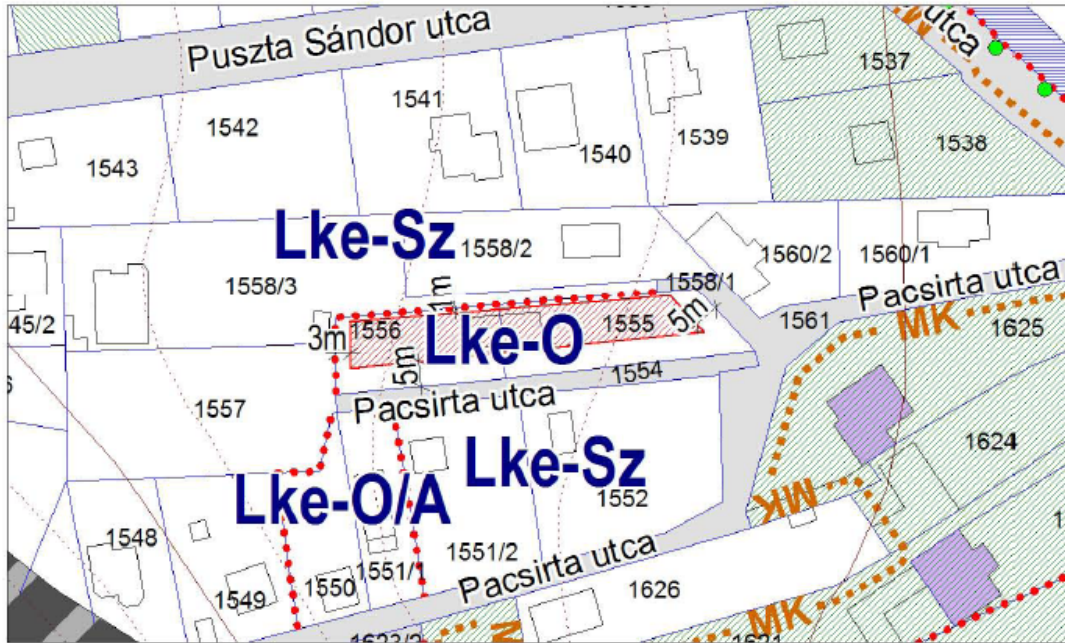
MELLÉKLETEK

1.	számú melléklet	Leányfalu Nagyközség Szabályozási terve M=1:4.000 léptékben (külön tervlapon)
2.	számú melléklet	Részletes szabályozású területek M=1:2.000 léptékben
2/1.	számú melléklet	Eltérő építési helyek
	2/1.A.	A hrsz.: 1586/3 ingatlan építési helye
	2/1.B.	A hrsz.: 1555 és 1556 ingatlanok építési helye
	2/1.C.	A hrsz.: 179/1 ingatlan építési helye
2/2.	számú melléklet	A Móricz Zsigmond út – Gyulai Pál utca – Szent Imre herceg utcai vízmosás-meder által határolt területre vonatkozó részletes szabályozás (külön tervlapon)
2/3.	számú melléklet	A Móricz Zsigmond út – Petőfi Sándor utca– Petőfi sétány – Névtelen utca által határolt területre vonatkozó részletes szabályozás (külön tervlapon)
2/4.	számú melléklet	A Móricz Zsigmond út – Seres utca – a hrsz.:2832 közterület – a hrsz.:2830 ingatlan északi telekhatára által határolt területre vonatkozó részletes szabályozás (külön tervlapon)

2.	számú melléklet	Részletes szabályozású területek M=1:2.000 léptékben
2/1.	számú melléklet	Eltérő építési helyek



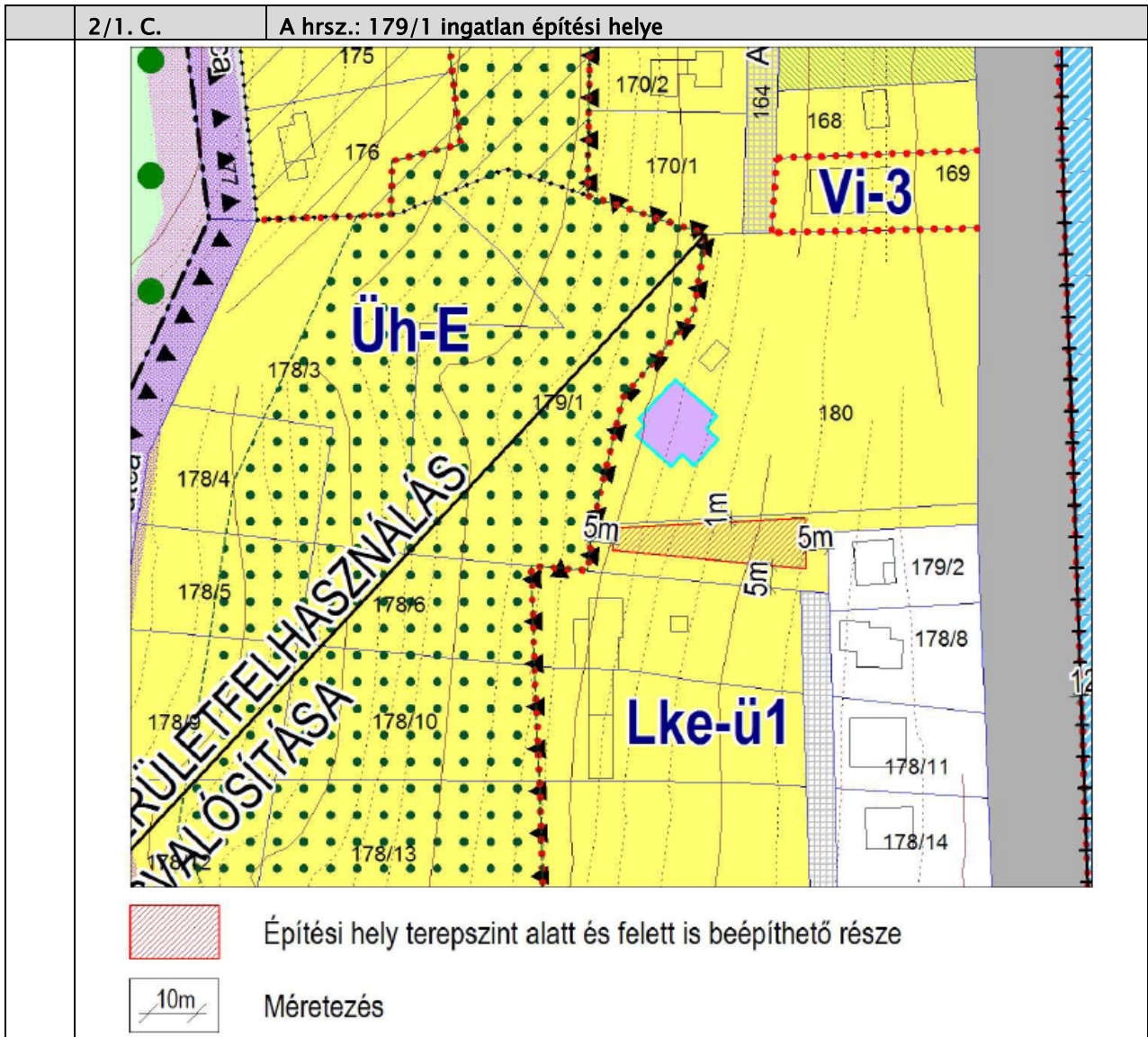
2/1. B. A hrsz.: 1555 és 1556 ingatlanok építési helye



Építési hely terepszint alatt és felett is beépíthető része



Méretezés



3. számú melléklet Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok

	A				B	C	D	
1	1.számú táblázat							
2	AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:					Lke-SZ/A	Lke-O/A	
3	1.	A TELEK MEGENGEDETT			mértékegység	megengedett érték		
4		legkisebb kialakítható	területe		m ²	500	400	
5			szélessége		m	14	14	
6			mélysége		m	20	20	
7		számításba vehető	területe		m ²	nem korlátozott	nem korlátozott	
8		legnagyobb	beépítési mértéke		%	20	25	
9			szintterületi mutatója		m ² / m ²	0,25	0,35	
10			terepszint alatti beépítési mértéke		%	30	30	
11		legkisebb	zöldfelületi mértéke		%	50	50	
12	2.	A FŐÉPÍTMÉNY MEGENGEDETT MÉRETEI			mértékegység	megengedett érték		
13		legnagyobb	épületmagassága (+ oromfalas épület magassági kedvezménye)	ha a tereplejtés < 15%	m	4,5	4,5	
14				ha a tereplejtés ≥ 15%	m	5	5	
15			a lejtő felőli homlokzat F/L magassági értéke	ha a tereplejtés ≥ 15%	m	6	6	
16			beépített területe (a megengedett beépítési mértékén belül sem meghaladható érték)		m ²	150	150	
17	3.	KÖZMŰELLÁTÁS MÉRTÉKE ÉS MÓDJA						
18		Az építési övezetben a közművesítettség mértéke					teljes vagy kielégítő a 23.§ (2) szerint	
19	4.	A TELKEN ELHELYEZHETŐ			mértékegység	megengedett érték		
20		4.1. főépítmények száma			db épület	1	1	
21		ha a telekterület	<		db épület	-	-	
22			≥		db épület	-	-	
23		4.2. egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozások						
24		lakások száma			db lakás	1	1	
25		ha a telekterület	<		db lakás	-	-	
26			≥		db lakás	-	-	
27		szállás jellegű rendeltetés				nem létesíthető		
28		o esetén maximálisan létesíthető vendégszobák száma			db szoba	-	-	
29		ha a telekterület	<		db szoba	-	-	
30			≥		db szoba	-	-	
31		kereskedelmi rendeltetés				nem létesíthető		
32		o esetén maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szintterület			m ²	-	-	
33		4.3. kiszolgáló épület megengedett						
34		o rendeltetése			rendeltetés	gépjárműtároló, egyéb tároló		
35		o száma			db épület	1	1	
36		o beépíthető területből elfoglalt legnagyobb aránya			%	25	25	
37	5.	A TELEK ÉPÍTÉSI HELYÉNEK MEGHATÁROZÁSA			beépítési mód	szabadonálló	oldalhatáron álló	
38		általános esetben a legkisebb	előkert		m	5	5	
39			hátsókert	ha a telekmélység	≥ 20 m	m	6	6
40					< 20 m		4	4
41			oldalkert	ha telekszélesség	≤ 25 m	m	3	4,5
42					> 25 m t			6

	A				B	C	D	
1	2.számú táblázat							
2	AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:					Lke-SZ	Lke-O	
3	1.	A TELEK MEGENGEDETT			mértékegység	megengedett érték		
4		legkisebb kialakítható	területe		m ²	800	700	
5			szélessége		m	16	14	
6			mélysége		m	30	25	
7		számításba vehető	területe		m ²	nem korlátozott	nem korlátozott	
8		legnagyobb	beépítési mértéke		%	15	20	
9			szintterületi mutatója		m ² / m ²	0,25	0,3	
10			terepszint alatti beépítési mértéke		%	30	35	
11		legkisebb	zöldfelületi mértéke		%	50	50	
12	2.	A FŐÉPÍTMÉNY MEGENGEDETT MÉRETEI			mértékegység	megengedett érték		
13		legnagyobb	épületmagassága (+oromfalas épület magassági kedvezménye)	ha a tereplejtés	< 15%	m	4,5	4,5
14				≥ 15%	m	5	5	
15			a lejtő felőli homlokzat F/L magassági értéke	ha a tereplejtés	≥ 15%	m	6	6
16			beépített területe (a megengedett beépítési mértékén belül sem meghaladható érték)	ha a telekterület	< 2400 m ²	m ²	200	200
17		≥ 2400 m ²			300		300	
18	3.	A KÖZMŰELLÁTÁS MÉRTÉKE ÉS MÓDJA						
19		Az építési övezetben a közművesítettség mértéke				46.§ (5) szerint		
20	4.	A TELKEN ELHELYEZHETŐ			mértékegység	megengedett érték		
21		4.1. főépítmények száma			db épület	1	1	
22		ha a telekterület	<		db épület	-	-	
23			≥		db épület	-	-	
24		4.2. egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozások						
25		lakások száma			db lakás	2	1	
26		ha a telekterület	<		db lakás	-	-	
27			≥		db lakás	-	-	
28		szállás jellegű rendeltetés						
29		o esetén maximálisan létesíthető vendégszobák száma			db szoba			
30		ha a telekterület	< 800 m ²		db szoba	nem létesíthető	nem létesíthető	
31			≥ 800 m ²		db szoba	6	6	
32		kereskedelmi rendeltetés						
33		o esetén maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szintterület			m ²	50	50	
34		4.3. kiszolgáló épület megengedett						
35		o rendeltetése			rendeltetés	gépjárműtároló, egyéb tároló		
36		o száma			db épület	1	1	
37		o beépíthető területtől elfoglalt legnagyobb aránya			%	25	25	
38	5.	A TELEK ÉPÍTÉSI HELYÉNEK MEGHATÁROZÁSA			beépítési mód	szabadonálló	oldalhatáron álló	
39		általános esetben a legkisebb	előkert		m	5	5	
40			hátsókert	ha a telekmélység	≥ 20 m	m	6	6
41				< 20 m	4		4	
42			oldalkert	ha telekszélesség	≤ 25 m	m	3	5
43		> 25 m		3	6			

	A			B	C	
1	3.számú táblázat					
2	AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:				Lke-Z	
3	1.	A TELEK MEGENGEDETT		mértékegység	megengedett érték	
4		legkisebb kialakítható	területe	m ²	500	
5			szélessége	m	14/KA	
6			mélysége	m	20/KA	
7		számításba vehető	területe	m ²	nem korlátozott	
8		legnagyobb	beépítési mértéke	< 600 m ² telekterület	%	40
9				≥ 600 m ² telekterület		30
10			szintterületi mutatója	< 600 m ² telekterület	m ² / m ²	0,5
11				≥ 600 m ² telekterület		0,3
12			terepszint alatti beépítési mértéke		%	40
13			legkisebb	zöldfelületi mértéke	%	30
14	2.	A FŐÉPÍTMÉNY MEGENGEDETT MÉRETEI			mértékegység	megengedett érték
15		legnagyobb	épületmagassága (+oromfalas épület magassági kedvezménye)	ha a tereplejtés < 15%	m	4,5
16				ha a tereplejtés ≥ 15%	m	4,5
17			a lejtő felőli homlokzat F/L magassági értéke	ha a tereplejtés ≥ 15%	m	-
18			beépített területe (a megengedett beépítési mértékén belül sem meghaladható érték)		m ²	nem korlátozott
19	3.	A KÖZMŰELLÁTÁS MÉRTÉKE ÉS MÓDJA				
20		Az építési övezetben a közművesítettség mértéke				teljes vagy kielégítő a 23.§ (2) szerint
21	4.	A TELKEN ELHELYEZHETŐ			mértékegység	megengedett érték
22		4.1. főépítmények száma			db épület	1
23		ha a telekterület	<	db épület	-	
24			≥	db épület	-	
25		4.2. egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozások				
26		lakások száma			db lakás	
27		ha a telekterület	<600 m ²	db lakás	1	
28			≥600 m ²	db lakás	2	
29		szállás jellegű rendeltetés				nem létesíthető
30		o esetén maximálisan létesíthető vendégszobák száma			db szoba	-
31		ha a telekterület	<	db szoba	-	
32			≥	db szoba	-	
33		kereskedelmi rendeltetés				nem létesíthető
34		o esetén maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szintterület			m ²	
35		4.3. kiszolgáló épület megengedett				kizárólag a helyi területi védelemmel érintett telkeken
36		o rendeltetése			rendeltetés	gépjárműtároló
37		o száma			db épület	1
38		o beépíthető területből elfoglalt legnagyobb aránya			%	25
39	5.	A TELEK ÉPÍTÉSI HELYÉNEK MEGHATÁROZÁSA			beépítési mód	zárt sorú
40		általános esetben a legkisebb	előkert	m	47.§(9)	
41			hátsó kert	m	47.§(9)	
42			oldalkert	m	-	

	A			B	C	
1	4.számú táblázat					
2	AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:				Lke-S	
3	1.	A TELEK MEGENGEDETT			mértékegység	megengedett érték
4		legkisebb kialakítható	területe		m ²	10.000
5			szélessége		m	60
6			mélysége		m	100
7		számításba vehető	területe		m ²	korlátozott
8		legnagyobb	beépítési mértéke		%	10
9			szintterületi mutatója		m ² / m ²	0,2
10			terepszint alatti beépítési mértéke		%	15
11		legkisebb	zöldfelületi mértéke		%	70
12	2.	A FŐÉPÍTMÉNY MEGENGEDETT MÉRETEI			mértékegység	megengedett érték
13		legnagyobb	épületmagassága (+oromfalas épület magassági kedvezménye)	ha a tereplejtés < 15%	m	6,5
14				ha a tereplejtés ≥ 15%	m	7,5
15			a lejtő felőli homlokzat F/L magassági értéke	ha a tereplejtés ≥ 15%	m	7,5
16			beépített területe (a megengedett beépítési mértékén belül sem meghaladható érték)			m ²
17	3.	A KÖZMŰELLÁTÁS MÉRTÉKE ÉS MÓDJA				
18		Az építési övezetben a közművesítettség mértéke				teljes vagy kielégítő a 23.§ (2) szerint
19	4.	A TELKEN ELHELYEZHETŐ			mértékegység	megengedett érték
20		4.1. főépítmények száma			db épület	3
21		ha a telekterület	<	db épület	-	
22			≥	db épület	-	
23		4.2. egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozások				
24		lakások száma			db lakás	6
25		ha a telekterület	<	db lakás	-	
26			≥	db lakás	-	
27		szállás jellegű rendeltetés				
28		o esetén maximálisan létesíthető vendégszobák száma			db szoba	-
29		ha a telekterület	< 4000 m ²	db szoba	10	
30			≥4000 m ²	db szoba	20	
31		kereskedelmi rendeltetés				nem létesíthető
32		o esetén maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szintterület			m ²	-
33		4.3. kiszolgáló épület megengedett				
34		o rendeltetése			rendeltetés	gépjárműtároló, egyéb tároló
35		o száma			db épület	3
36		o beépíthető területből elfoglalt legnagyobb aránya			%	25
37	5.	A TELEK ÉPÍTÉSI HELYÉNEK MEGHATÁROZÁSA			beépítési mód	szabadonálló
38		általános esetben a legkisebb	előkert		m	15
39			hátsóker		m	20
40			oldalkert		m	15

	A			B	C		
1	5.számú táblázat						
2	AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:				Lke-S/I		
3	1.	A TELEK MEGENGEDETT			mértékegység	megengedett érték	
4		legkisebb kialakítható	területe		m ²	900	
5			szélessége		m	25	
6			mélysége		m	30	
7		számításba vehető	területe		m ²	nem korlátozott	
8		legnagyobb	beépítési mértéke		%	30	
9			szintterületi mutatója		m ² / m ²	0,65	
10			terepszint alatti beépítési mértéke		%	30	
11		legkisebb	zöldfelületi mértéke		%	50	
12	2.	A FŐÉPÍTMÉNY MEGENGEDETT MÉRETEI			mértékegység	megengedett érték	
13		legnagyobb	épületmagassága (+oromfalas épület magassági kedvezménye)	ha a tereplejtés	< 15%	m	6,5
14				≥ 15%	m	7,5	
15			a lejtő felőli homlokzat F/L magassági értéke	ha a tereplejtés	≥ 15%	m	7,5
16			beépített területe (a megengedett beépítési mértékén belül sem meghaladható érték)			m ²	250
17	3.	A KÖZMŰELLÁTÁS MÉRTÉKE ÉS MÓDJA					
18		Az építési övezetben a közművesítettség mértéke				teljes vagy kielégítő a 23.§ (2) szerint	
19	4.	A TELKEN ELHELYEZHETŐ			mértékegység	megengedett érték	
20		4.1. főépítmények száma			db épület		
21		ha a telekterület	< 2000 m ²		db épület	1	
22			≥ 2000 m ²		db épület	2	
23		4.2. egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozások					
24		lakások száma			db lakás		
25		ha a telekterület	< 2000 m ²		db lakás	4	
26			≥ 2000 m ²		db lakás	6	
27		szállás jellegű rendeltetés					
28		o esetén maximálisan létesíthető vendégszobák száma			db szoba	-	
29		ha a telekterület	< 4000 m ²		db szoba	12	
30			≥ 4000 m ²		db szoba	24	
31		kereskedelmi rendeltetés					
32		o esetén maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szintterület			m ²	100	
33		4.3. kiszolgáló épület megengedett				nem létesíthető	
34		o rendeltetése			rendeltetés	-	
35		o száma			db épület	-	
36		o beépíthető területből elfoglalt legnagyobb aránya			%	-	
37	5.	A TELEK ÉPÍTÉSI HELYÉNEK MEGHATÁROZÁSA			beépítési mód	szabadonálló	
38		általános esetben a legkisebb	előkert		m	5	
39			hátsóker		m	6	
40			oldalkert	az egyik oldalon		m	4
41				a másik oldalon			6

	A			B	C	D	
1	6.számú táblázat						
2	AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:				Lke-ü1	Lke-ü2	
3	1.	A TELEK MEGENGEDETT			mértékegység	megengedett érték	
4		legkisebb kialakítható	területe		m ²	800	800
5			szélessége		m	20	20
6			mélysége		m	30	30
7		számításba vehető	területe		m ²	korlátozott	korlátozott
8		legnagyobb	beépítési mértéke		%	15	15
9			szintterületi mutatója		m ² / m ²	0,25	0,2
10			terepszint alatti beépítési mértéke		%	20	20
11		legkisebb	zöldfelületi mértéke		%	60	60
12	2.	A FŐÉPÍTMÉNY megengedett méretei			mértékegység	megengedett érték	
13		legnagyobb	épületmagassága (+oromfalas épület magassági kedvezménye)	ha a tereplejtés < 15%	m	4,5	4,5
14				ha a tereplejtés ≥ 15%	m	5	5
15			a lejtő felőli homlokzat F/L magassági értéke	ha a tereplejtés ≥ 15%	m	6	6
16			beépített területe (a megengedett beépítési mértékén belül sem meghaladható érték)		m ²	180	150
17	3.	A KÖZMŰELLÁTÁS MÉRTÉKE ÉS MÓDJA					
18		Az építési övezetben a közművesítettség mértéke				teljes vagy kielégítő a 23.§ (2) szerint	
19	4.	A TELKEN ELHELYEZHETŐ			mértékegység	megengedett érték	
20		4.1. főépítmények száma			db épület		
21		ha a telekterület	< 1600 m ² (Lke-ü1)	< 2000 m ² (Lke-ü2)	db épület	1	1
22			≥ 1600 m ² (Lke-ü1)	≥ 2000 m ² (Lke-ü2)	db épület	2	2
23			≥ 4000 m ² (Lke-ü1)			3	
24		4.2. egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozások					
25		lakások száma			db lakás		
26		ha a telekterület	< 1600 m ²	< 2000 m ² (Lke-ü2)	db lakás	1	1
27			≥ 1600 m ²	≥ 2000 m ² (Lke-ü2)	db lakás	2	2
28			≥ 4000 m ²			3	
29		szállás jellegű rendeltetés					nem létesíthető
30		o esetén maximálisan létesíthető vendégszobák száma			db szoba		
31		ha a telekterület	< 2000 m ²		db szoba	nem létesíthető	-
32			< 4000 m ²		db szoba	6	-
33			≥ 4000 m ²			12	-
34		kereskedelmi rendeltetés					nem létesíthető
35		o esetén maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szintterület			m ²	50	-
36		4.3. kiszolgáló épület megengedett					nem létesíthető
37		o rendeltetése			rendeltetés	gépjárműtároló, egyéb tároló	-
38		o száma			db épület	1	-
39		o beépíthető területből elfoglalt legnagyobb aránya			%	25	-
40	5.	A TELEK ÉPÍTÉSI HELYÉNEK MEGHATÁROZÁSA			beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
41		általános esetben a legkisebb	előkert		m	5	5
42			hátsókert		m	6	6
43			oldalkert		m	5	5

	A			B	C	
1	7.számú táblázat					
2	AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:				Lke-ü/N	
3	1.	A TELEK MEGENGEDETT		mértékegység	megengedett érték	
4		legkisebb kialakítható	területe	m ²	2.000	
5			szélessége	m	40	
6			mélysége	m	50	
7		számításba vehető	területe	m ²	nem korlátozott	
8		legnagyobb	beépítési mértéke	%	10	
9			szinterületi mutatója	m ² / m ²	0,15	
10			terepszint alatti beépítési mértéke	%	15	
11		legkisebb	zöldfelületi mértéke	%	60	
12	2.	A FŐÉPÍTMÉNY MEGENGEDETT MÉRETEI			mértékegység	megengedett érték
13		legnagyobb	épületmagassága (+oromfalas épület magassági kedvezménye)	ha a tereplejtés < 15%	m	4,5
14				ha a tereplejtés ≥ 15%	m	5
15			a lejtő felőli homlokzat F/L magassági értéke	ha a tereplejtés ≥ 15%	m	6
16			beépített területe (a megengedett beépítési mértékén belül sem meghaladható érték)		m ²	180
17	3.	A KÖZMŰELLÁTÁS MÉRTÉKE ÉS MÓDJA				
18		Az építési övezetben a közművesítettség mértéke				teljes vagy kielégítő a 23.§ (2) szerint
19	4.	A TELKEN ELHELYEZHETŐ			mértékegység	megengedett érték
20		4.1. főépítmények száma			db épület	
21		ha a telekterület	< 3000 m ²	db épület	1	
22			≥ 3000 m ²	db épület	2	
23		4.2. egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozások				
24		lakások száma			db lakás	1
25		ha a telekterület	<	db lakás	-	
26			≥	db lakás	-	
27		szállás jellegű rendeltetés				
28		o esetén maximálisan létesíthető vendégszobák száma			db szoba	-
29		ha a telekterület	< 3000 m ²	db szoba	6	
30			≥ 3000 m ²	db szoba	12	
31		kereskedelmi rendeltetés				nem létesíthető
32		o esetén maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szininterület			m ²	-
33		4.3. kiszolgáló épület megengedett				
34		o rendeltetése			rendeltetés	gépjárműtároló, egyéb tároló
35		o száma			db épület	1
36		o beépíthető területből elfoglalt legnagyobb aránya			%	25
37	5.	A TELEK ÉPÍTÉSI HELYÉNEK MEGHATÁROZÁSA			beépítési mód	szabadonálló
38		általános esetben a legkisebb	előkert	m	5	
39			hátsóker	m	6	
40			oldalkert	az egyik oldalon	m	3
41				a másik oldalon		6

	A			B	C		
1	8.számú táblázat						
2	AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:				Lke-ü/E		
3	1.	A TELEK MEGENGEDETT			mértékegység	megengedett érték	
4		legkisebb kialakítható	területe		m ²	2.000	
5			szélessége		m	30	
6			mélysége		m	50	
7		számításba vehető	területe		m ²	nem korlátozott	
8		legnagyobb	beépítési mértéke		%	7,5	
9			szintterületi mutatója		m ² / m ²	0,15	
10			terepszint alatti beépítési mértéke		%	10	
11		legkisebb	zöldfelületi mértéke		%	80	
12	2.	A FŐÉPÍTMÉNY MEGENGEDETT MÉRETEI			mértékegység	megengedett érték	
13		legnagyobb	épületmagassága (+oromfalas épület magassági kedvezménye)	ha a tereplejtés	< 15%	m	4,5
14				≥ 15%	m	5	
15			a lejtő felőli homlokzat F/L magassági értéke	ha a tereplejtés	≥ 15%	m	5,5
16			beépített területe (a megengedett beépítési mértékén belül sem meghaladható érték)			m ²	70
17	3.	A KÖZMŰELLÁTÁS MÉRTÉKE ÉS MÓDJA					
18		Az építési övezetben a közművesítettség mértéke					teljes vagy kielégítő a 23.§ (2) szerint
19	4.	A TELKEN ELHELYEZHETŐ			mértékegység	megengedett érték	
20		4.1. főépítmények száma			db épület	1	
21		ha a telekterület	<		db épület	-	
22			≥		db épület	-	
23		4.2. egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozások					
24		lakások száma			db lakás	1	
25		ha a telekterület	<		db lakás	-	
26			≥		db lakás	-	
27		szállás jellegű rendeltetés				nem létesíthető	
28		o esetén maximálisan létesíthető vendégszobák száma			db szoba	-	
29		ha a telekterület	<		db szoba	-	
30			≥		db szoba	-	
31		kereskedelmi rendeltetés				nem létesíthető	
32		o esetén maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szintterület			m ²	-	
33		4.3. kiszolgáló épület megengedett				nem létesíthető	
34		o rendeltetése			rendeltetés	-	
35		o száma			db épület	-	
36		o beépíthető területből elfoglalt legnagyobb aránya			%	-	
37	5.	A TELEK ÉPÍTÉSI HELYÉNEK MEGHATÁROZÁSA			beépítési mód	szabadonálló	
38		általános esetben a legkisebb	előkert		m	3	
39			hátsóker		m	telekmélység-25 m	
40			oldalkert		m	3	

	A			B	C	D	E	
1	9.számú táblázat							
2	AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:				Vt-1	Vt-2	Vt-3	
3	1.	A TELEK MEGEGEDETT			mértékegység	megengedett érték		
4		legkisebb kialakítható	területe		m ²	1.000	1.000	2.000
5			szélessége		m	20	20	20
6			mélysége		m	–	–	–
7		számításba vehető	területe		m ²	nem korlátozott	nem korlátozott	nem korlátozott
8		legnagyobb	beépítési mértéke		%	50	50	25
9			szintterületi mutatója		m ² / m ²	1,5	1,5	1,0
10			terepszint alatti beépítési mértéke		%	60	60	50
11		legkisebb	zöldfelületi mértéke		%	25	25	40
12	2.	A FŐÉPÍTMÉNY MEGEGEDETT MÉRETEI			mértékegység	megengedett érték		
13		legnagyobb	épületmagassága (+oromfalas épület magassági kedvezménye)	ha a tereplejtés < 15%	m	7,5	7,5	7,5
14				ha a tereplejtés ≥ 15%	m	–	–	–
15			a lejtő felőli homlokzat F/L magassági értéke	ha a tereplejtés ≥ 15%	m	–	–	–
16			beépített területe (a megengedett beépítési mértékén belül sem meghaladható érték)			m ²	–	–
17	3.	A KÖZMŰELLÁTÁS MÉRTÉKE ÉS MÓDJA						
18		Az építési övezetben a közművesítettség mértéke				teljes vagy kielégítő a 23.§ (2) szerint		
19	4.	A TELKEN ELHELYEZHETŐ			mértékegység	megengedett érték		
20		4.1. főépítmények száma			db épület	nem korlátozott		
21		ha a telekterület	<		db épület			
22			≥		db épület			
23		4.2. egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozások						
24		lakások száma			db lakás	8	8	8
25		ha a telekterület	<		db lakás	–	–	–
26			≥		db lakás	–	–	–
27		szállás jellegű rendeltetés						
28		o esetén maximálisan létesíthető vendégszobák száma			db szoba	nem korlátozott		
29		ha a telekterület	<		db szoba	–	–	–
30			≥		db szoba	–	–	–
31		kereskedelmi rendeltetés						
32		o esetén maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szintterület			m ²	2.000	2.000	–
33		4.3. kiszolgáló épület megengedett			nem létesíthető			
34		o rendeltetése			rendeltetés	–	–	–
35		o száma			db épület	–	–	–
36		o beépíthető területtől elfoglalt legnagyobb aránya			%	–	–	–
37	5.	A TELEK ÉPÍTÉSI HELYÉNEK MEGHATÁROZÁSA			beépítési mód	zárt sorú	szabadonálló	
38		általános esetben a legkisebb	előkert		m	0	SZT szerint	SZT szerint*
39			hátsó kert		m	0	SZT szerint	–
40			oldalkert		m	–	SZT szerint	3,75
41								

* a Móricz Zsigmond út felől

** a Petőfi sétány (Duna-part) felől

	A			B	C	
1	10.számú táblázat					
2	AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:				Vt-4	
3	1.	A TELEK MEGENGEDETT		mértékegység	megengedett érték	
4		legkisebb kialakítható	területe	m ²	2.800	
5			szélessége	m	-	
6			mélysége	m	-	
7		számításba vehető	területe	m ²	nem korlátozott	
8		legnagyobb	beépítési mértéke	%	15	
9			szintterületi mutatója	m ² / m ²	0,2	
10			terepszint alatti beépítési mértéke	%	10	
11		legkisebb	zöldfelületi mértéke	%	35	
12	2.	A FŐÉPÍTMÉNY MEGENGEDETT MÉRETEI		mértékegység	megengedett érték	
13		legnagyobb	épületmagassága (+oromfalas épület magassági kedvezménye)	ha a tereplejtés < 15%	m	7,5
14				ha a tereplejtés ≥ 15%	m	-
15			a lejtő felőli homlokzat F/L értéke	ha a tereplejtés ≥ 15%	m	-
16			beépített területe (a megengedett beépítési mértékén belül sem meghaladható érték)		m ²	-
17	3.	A KÖZMŰELLÁTÁS MÉRTÉKE ÉS MÓDJA				
18		Az építési övezetben a közművesítettség mértéke			teljes vagy kielégítő a 23.§ (2) szerint	
19	4.	A TELKEN ELHELYEZHETŐ		mértékegység	megengedett érték	
20		4.1. főépítmények száma		db épület	1	
21		ha a telekterület	<	db épület	-	
22			≥	db épület	-	
23		4.2. egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozások				
24		lakások száma		db lakás	nem létesíthető	
25		ha a telekterület	<	db lakás	-	
26			≥	db lakás	-	
27		szállás jellegű rendeltetés			nem létesíthető	
28		o esetén maximálisan létesíthető vendégszobák száma		db szoba	-	
29		ha a telekterület	<	db szoba	-	
30			≥	db szoba	-	
31		kereskedelmi rendeltetés			nem korlátozott	
32		o esetén maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szintterület		m ²	-	
33		4.3. kiszolgáló épület megengedett			nem létesíthető	
34		o rendeltetése		rendeltetés	-	
35		o száma		db épület	-	
36		o beépíthető területből elfoglalt legnagyobb aránya		%	-	
37	5.	A TELEK ÉPÍTÉSI HELYÉNEK MEGHATÁROZÁSA		beépítési mód	szabadonálló	
38		általános esetben a legkisebb	előkert	m	SZT szerint	
39			hátsóker	m	SZT szerint	
40			oldalkert	m	SZT szerint	

	A				B	C	D	
1	11.számú táblázat							
2	AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:					Vi-1	Vi-2	
3	1.	A TELEK MEGENGEDETT			mértékegység	megengedett érték		
4		területe			m ²	5.000	5.000	
5		legkisebb kialakítható	szélessége		m	20	20	
6			mélysége		m	–	–	
7		számításba vehető	területe		m ²	nem korlátozott	nem korlátozott	
8		legnagyobb	beépítési mértéke	ha a telekterület	<3000 m ²	%	20	25
9				≥3000 m ²	25		30	
10			szintterületi mutatója	ha a telekterület	<3000 m ²	m ² / m ²	0,6	0,7
11					≥3000 m ²		0,7	0,9
12		terepszint alatti beépítési mértéke			%	30	35	
13		legkisebb	zöldfelületi mértéke		%	50	50	
14	2.	A FŐÉPÍTMÉNY MEGENGEDETT MÉRETEI			mértékegység	megengedett érték		
15		legnagyobb	épületmagassága (+oromfalas épület magassági kedvezménye)	ha a tereplejtés	< 15%	m	7,5	8
16				≥ 15%	m	8	9	
17			a lejtő felőli homlokzat F/L magassági értéke	ha a tereplejtés	≥ 15%	m	8	9
18		beépített területe (a megengedett beépítési mértékén belül sem meghaladható érték)			m ²	nem korlátozott	nem korlátozott	
19	3.	A KÖZMŰELLÁTÁS MÉRTÉKE ÉS MÓDJA						
20		Az építési övezetben a közművesítettség mértéke					teljes vagy kielégítő a 23.§ (2) szerint	
21	4.	A TELKEN ELHELYEZHETŐ			mértékegység	megengedett érték		
22		4.1. főépítmények száma			db épület	több épület	több épület	
23		ha a telekterület	<		db épület	–	–	
24			≥		db épület	–	–	
25		4.2. egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozások						
26		lakások száma			db lakás	1 db szolgálati	1 db szolgálati	
27		ha a telekterület	<		db lakás	–	–	
28			≥		db lakás	–	–	
29		szállás jellegű rendeltetés						
30		o esetén maximálisan létesíthető vendégszobák száma			db szoba	nem korlátozott	nem korlátozott	
31		ha a telekterület	<		db szoba	–	–	
32			<		db szoba	–	–	
33		kereskedelmi rendeltetés						
34		o esetén maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szintterület			m ²	150	150	
35		4.3. kiszolgáló épület megengedett						
36		o rendeltetése			rendeltetés	gépjárműtároló, műterem, egyéb tároló		
37		o száma			db épület	nem korlátozott	nem korlátozott	
38		o beépíthető területből elfoglalt legnagyobb aránya			%	25	25	
39	5.	A TELEK ÉPÍTÉSI HELYÉNEK MEGHATÁROZÁSA			beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	
40		általános esetben a legkisebb	előkert		m	10 / 2*	10 / 2*	
41			hátsókert		m	10	10	
42			oldalkert		m	4,5	4,5	

* Kizárólag a Móricz Zsigmond út menti telkek esetében kereskedelmi rendeltetés esetén

	A			B	C	
1	12.számú táblázat					
2	AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:				Vi-3	
3	1.	A TELEK MEGENGEDETT			mértékegység	megengedett érték
4		legkisebb kialakítható	területe		m ²	1.500
5			szélessége		m	20
6			mélysége		m	-
7		számításba vehető	területe		m ²	nem korlátozott
8		legnagyobb	beépítési mértéke	ha a telekterület < 1000 m ²	%	35
9				≥ 1000 m ²		30
10			szintterületi mutatója		m ² / m ²	0,7
11		terepszint alatti beépítési mértéke		%	35	
12		legkisebb	zöldfelületi mértéke		%	50
13	2.	A FŐÉPÍTMÉNY MEGENGEDETT MÉRETEI			mértékegység	megengedett érték
14		legnagyobb	épületmagassága (+oromfalas épület magassági kedvezménye)	ha a tereplejt és < 15%	m	8,5
15				≥ 15%	m	9
16			a lejtő felőli homlokzat F/L magassági értéke	ha a tereplejt és ≥ 15%	m	9
17		beépített területe (a megengedett beépítési mértékén belül sem meghaladható érték)			m ²	nem korlátozott
18	3.	A KÖZMŰELLÁTÁS MÉRTÉKE ÉS MÓDJA				
19		Az építési övezetben a közművesítettség mértéke				teljes vagy kielégítő a 23.§ (2) szerint
20	4.	A TELKEN ELHELYEZHETŐ			mértékegység	megengedett érték
21		4.1. főépítmények száma			db épület	több épület
22		ha a telekterület	<		db épület	-
23			≥		db épület	-
24		4.2. egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozások				
25		lakások száma			db lakás	1 db szolgálati
26		ha a telekterület	<		db lakás	-
27			≥		db lakás	-
28		szállás jellegű rendeltetés				
29		o esetén maximálisan létesíthető vendégszobák száma			db szoba	nem korlátozott
30		ha a telekterület	<		db szoba	-
31			≥		db szoba	-
32		kereskedelmi rendeltetés				nem korlátozott
33		o esetén maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szintterület			m ²	-
34		4.3. kiszolgáló épület megengedett				
35		o rendeltetése			rendeltetés	gépjárműtároló, műterem, egyéb tároló
36		o száma			db épület	nem korlátozott
37		o beépíthető területből elfoglalt legnagyobb aránya			%	25
38	5.	A TELEK ÉPÍTÉSI HELYÉNEK MEGHATÁROZÁSA			beépítési mód	szabadonálló
39		általános esetben a legkisebb	előkert		m	10 / 2*
40			hátsóker		m	10/KA
41			oldalkert		m	4,5

* Kizárólag a Móricz Zsigmond út menti és a Hunyadi János utca telkek esetében kereskedelmi rendeltetés esetén

	A			B	C	
1	13.számú táblázat					
2	AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:				VI-Z	
3	1. A TELEK MEGENGEDETT			mértékegység	megengedett érték	
4	legkisebb kialakítható	területe		m ²	10.000	
5		szélessége		m	-	
6		mélysége		m	-	
7	számításba vehető	területe		m ²	nem korlátozott	
8	legnagyobb	beépítési mértéke		%	15	
9		szintterületi mutatója		m ² / m ²	0,35	
10		terepszint alatti beépítési mértéke		%	20	
11	legkisebb	zöldfelületi mértéke		%	65	
12	2. A FŐÉPÍTMÉNY MEGENGEDETT MÉRETEI			mértékegység	megengedett érték	
13	legnagyobb	épületmagassága (+oromfalas épület magassági kedvezménye)	ha a tereplejtés	< 15%	m	7,5
14				≥ 15%	m	8
15		a lejtő felőli homlokzat F/L magassági értéke	ha a tereplejtés	≥ 15%	m	8
16		beépített területe (a megengedett beépítési mértékén belül sem meghaladható érték)			m ²	nem korlátozott
17	3. A KÖZMŰELLÁTÁS MÉRTÉKE ÉS MÓDJA					
18	Az építési övezetben a közművesítettség mértéke				teljes vagy kielégítő a 23.§ (2) szerint	
19	4. A TELKEN ELHELYEZHETŐ			mértékegység	megengedett érték	
20	4.1. főépítmények száma			db épület	több épület	
21	ha a telekterület	<		db épület	-	
22		≥		db épület	-	
23	4.2. egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozások					
24	lakások száma			db lakás	1 db szolgálati	
25	ha a telekterület	<		db lakás	-	
26		≥		db lakás	-	
27	szállás jellegű rendeltetés					
28	o esetén maximálisan létesíthető vendégszobák száma			db szoba	nem korlátozott	
29	ha a telekterület	<		db szoba	-	
30		≥		db szoba	-	
31	kereskedelmi rendeltetés				nem korlátozott	
32	o esetén maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szintterület			m ²	-	
33	4.3. kiszolgáló épület megengedett					
34	o rendeltetése			rendeltetés	gépjárműtároló, műterem, egyéb tároló	
35	o száma			db épület	nem korlátozott	
36	o beépíthető területből elfoglalt legnagyobb aránya			%	25	
37	5. A TELEK ÉPÍTÉSI HELYÉNEK MEGHATÁROZÁSA			beépítési mód	szabadonálló	
38	általános esetben a legkisebb	előkert		m	10	
39		hátsókert		m	10	
40		oldalkert		m	4,5	

	A			B	C	
1	14.számú táblázat					
2	AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:				VI-L	
3	1.	A TELEK MEGENGEDETT		mértékegység	megengedett érték	
4	legkisebb kialakítható	területe		m ²	2.500	
5		szélessége		m	16	
6		mélysége		m	100	
7	számításba vehető	területe		m ²	nem korlátozott	
8	legnagyobb	beépítési mértéke		%	15	
9		szintterületi mutatója		m ² / m ²	0,4	
10		terepszint alatti beépítési mértéke		%	20	
11	legkisebb	zöldfelületi mértéke		%	50	
12	2.	A FŐÉPÍTMÉNY MEGENGEDETT MÉRETEI			mértékegység	megengedett érték
13	legnagyobb	épületmagassága (+oromfalas épület magassági kedvezménye)	ha a tereplejtés	< 15%	m	4,5
14				≥ 15%	m	-
15		a lejtő felőli homlokzat F/L magassági értéke	ha a tereplejtés	≥ 15%	m	-
16		beépített területe (a megengedett beépítési mértékén belül sem meghaladható érték)			m ²	nem korlátozott
17	3.	A KÖZMŰELLÁTÁS MÉRTÉKE ÉS MÓDJA				
18	Az építési övezetben a közművesítettség mértéke				teljes	
19	4.	A TELKEN ELHELYEZHETŐ			mértékegység	megengedett érték
20	4.1. főépítmények száma			db épület	1	
21	ha a telekterület	<		db épület	-	
22		≥		db épület	-	
23	4.2. egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozások					
24	lakások száma			db lakás	2	
25	ha a telekterület	<		db lakás	-	
26		≥		db lakás	-	
27	szállás jellegű rendeltetés					
28	o esetén maximálisan létesíthető vendégszobák száma			db szoba	nem korlátozott	
29	ha a telekterület	<		db szoba	-	
30		≥		db szoba	-	
31	kereskedelmi rendeltetés					
32	o esetén maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szintterület			m ²	200	
33	4.3. kiszolgáló épület megengedett					
34	o rendeltetése			rendeltetés	nem létesíthető	
35	o száma			db épület	-	
36	o beépíthető területből elfoglalt legnagyobb aránya			%	-	
37	5.	A TELEK ÉPÍTÉSI HELYÉNEK MEGHATÁROZÁSA			beépítési mód	zárt sorú
38	általános esetben a legkisebb	előkert		m	SZT szerint	
39		hátsó kert		m	SZT szerint	
40		oldalkert		m	-	

	A			B	C	
1	15.számú táblázat					
2	AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:				VI-S	
3	1.	A TELEK MEGENGEDETT			mértékegység	megengedett érték
4	legkisebb kialakítható	területe		m ²	20.000	
5		szélessége		m	-	
6		mélysége		m	-	
7	számításba vehető	területe		m ²	nem korlátozott	
8	legnagyobb	beépítési mértéke		%	20	
9		szintterületi mutatója		m ² / m ²	0,7	
10		terepszint alatti beépítési mértéke		%	40	
11	legkisebb	zöldfelületi mértéke		%	60	
12	2.	A FŐÉPÍTMÉNY MEGENGEDETT MÉRETEI			mértékegység	megengedett érték
13	legnagyobb	épületmagassága (+oromfalas épület magassági kedvezménye)	ha a tereplejtés	< 15%	m	10,5*
14				≥ 15%	m	-
15		a lejtő felőli homlokzat F/L magassági értéke	ha a tereplejtés	≥ 15%	m	-
16		beépített területe (a megengedett beépítési mértékén belül sem meghaladható érték)			m ²	nem korlátozott
17	3.	A KÖZMŰELLÁTÁS MÉRTÉKE ÉS MÓDJA				
18	Az építési övezetben a közművesítettség mértéke				teljes	
19	4.	A TELKEN ELHELYEZHETŐ			mértékegység	megengedett érték
20	4.1. főépítmények száma			db épület	nem korlátozott	
21	ha a telekterület	<		db épület	-	
22		≥		db épület	-	
23	4.2. egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozások					
24	lakások száma			db lakás	szolgálati a 61.§ (4) szerint	
25	ha a telekterület	<		db lakás	-	
26		≥		db lakás	-	
27	szállás jellegű rendeltetés					
28	o esetén maximálisan létesíthető vendégszobák száma			db szoba	nem korlátozott	
29	ha a telekterület	<		db szoba	-	
30		≥		db szoba	-	
31	kereskedelmi rendeltetés					
32	o esetén maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szintterület			m ²	100	
33	4.3. kiszolgáló épület megengedett					
34	o rendeltetése			rendeltetés	gépjárműtároló, működéshez szükséges építmény	
35	o száma			db épület	nem korlátozott	
36	o beépíthető területből elfoglalt legnagyobb aránya			%	-	
37	5.	A TELEK ÉPÍTÉSI HELYÉNEK MEGHATÁROZÁSA			beépítési mód	szabodonálló
38	általános esetben a legkisebb	előkert		m	SZT szerint	
39		hátsóker		m	SZT szerint	
40		oldalkert		m	SZT szerint	

*Móricz Zs. út felőli homlokzat párkánymagassága a homlokzat hossz legfeljebb 50 %-án elérheti a 12,5 m

	A			B	C	D		
1	16.számú táblázat							
2	AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:				Üh-L	Üh-L/O		
3	1.	A TELEK MEGEGEDETT			mértékegység	megengedett érték		
4		legkisebb kialakítható	területe		m ²	800	800	
5			szélessége		m	20	20	
6			mélysége		m	30	30	
7		számításba vehető	területe		m ²	korlátozott	korlátozott	
8		legnagyobb	beépítési mértéke		%	15	15	
9			szintterületi mutatója		m ² / m ²	0,25	0,25	
10			terepszint alatti beépítési mértéke		%	20	20	
11		legkisebb	zöldfelületi mértéke		%	60	60	
12	2.	A FŐÉPÍTMÉNY MEGEGEDETT MÉRETEI			mértékegység	megengedett érték		
13		legnagyobb	épületmagassága (+oromfalas épület magassági kedvezménye)	ha a tereplejtés	< 15%	m	4,5	4,5
14				≥ 15%	m	5	5	
15			a lejtő felőli homlokzat F/L magassági értéke	ha a tereplejtés	≥ 15%	m	6	6
16			beépített területe (a megengedett beépítési mértékén belül sem meghaladható érték)			m ²	180	180
17	3.	A KÖZMŰELLÁTÁS MÉRTÉKE ÉS MÓDJA						
18		Az építési övezetben a közművesítettség mértéke				teljes vagy kielégítő a 23.§ (2) szerint		
19	4.	A TELKEN ELHELYEZHETŐ			mértékegység	megengedett érték		
20		4.1. főépítmények száma			db épület			
21		ha a telekterület	< 1600 m ²		db épület	1	1	
22			≥ 1600 m ²		db épület	2	1	
23		4.2. egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozások						
24		lakások száma					db lakás	
25		ha a telekterület	< 500 m ²		db lakás	nem létesíthető	nem létesíthető	
26			≥ 500 m ²		db lakás	1	1	
27		szállás jellegű rendeltetés					nem létesíthető	nem létesíthető
28		o esetén maximálisan létesíthető vendégszobák száma			db szoba	-	-	
29		ha a telekterület	<		db szoba	-	-	
30			<		db szoba	-	-	
31		kereskedelmi rendeltetés					nem létesíthető	
32		o esetén maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szintterület			m ²	50		
33		4.3. kiszolgáló épület megengedett						
34		o rendeltetése			rendeltetés	gépjárműtároló, egyéb tároló		
35		o száma			db épület	1	1	
36		o beépíthető területből elfoglalt legnagyobb aránya			%	25	25	
37	5.	A TELEK ÉPÍTÉSI HELYÉNEK MEGHATÁROZÁSA			beépítési mód	szabadonálló	oldalhatáron álló	
38		általános esetben a legkisebb	előkert		m	5	5	
39			hátsókert		m	6	6	
40			oldalkert	< 25 m telekszélesség		m	3	4,5
41				≥ 25 m telekszélesség				6

	A			B	C	
1	17.számú táblázat					
2	AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:				Üh-H	
3	1.	A TELEK MEGENGEDETT			mértékegység	megengedett érték
4		legkisebb terület		m ²	800	
5		kialakítható szélessége		m	20	
6		mélysége		m	30	
7		számításba vehető terület		m ²	korlátozott	
8		legnagyobb beépítési mértéke		%	15	
9		szintterületi mutatója		m ² / m ²	0,2	
10		terepszint alatti beépítési mértéke		%	20	
11		legkisebb zöldfelületi mértéke		%	60	
12	2.	A FŐÉPÍTMÉNY MEGENGEDETT MÉRETEI			mértékegység	megengedett érték
13		legnagyobb épületmagassága (+oromfalas épület magassági kedvezménye)	ha a tereplejtés < 15%	m	4,5	
14			ha a tereplejtés ≥ 15%	m	5	
15			a lejtő felőli homlokzat F/L magassági értéke	ha a tereplejtés ≥ 15%	m	6
16			beépített területe (a megengedett beépítési mértékén belül sem meghaladható érték)		m ²	150
17	3.	A KÖZMŰELLÁTÁS MÉRTÉKE ÉS MÓDJA				
18		Az építési övezetben a közművesítettség mértéke			teljes vagy kielégítő a 23.§ (2) szerint	
19	4.	A TELKEN ELHELYEZHETŐ			mértékegység	megengedett érték
20		4.1. főépítmények száma			db épület	
21		ha a telekterület	< 2000 m ²	db épület	1	
22			≥ 2000 m ²	db épület	2	
23		4.2. egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozások				
24		lakások száma			db lakás	nem létesíthető
25		ha a telekterület	<	db lakás	-	
26			≥	db lakás	-	
27		szállás jellegű rendeltetés				nem létesíthető
28		o esetén maximálisan létesíthető vendégszobák száma			db szoba	
29		ha a telekterület	<	db szoba	-	
30			≥	db szoba	-	
31		kereskedelmi rendeltetés				nem létesíthető
32		o esetén maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szintterület			m ²	-
33		4.3. kiszolgáló épület megengedett				nem létesíthető
34		o rendeltetése			rendeltetés	-
35		o száma			db épület	-
36		o beépíthető területből elfoglalt legnagyobb aránya			%	-
37	5.	A TELEK ÉPÍTÉSI HELYÉNEK MEGHATÁROZÁSA			beépítési mód	szabodonálló
38		általános esetben a legkisebb	előkert	m	5	
39			hátsókert	m	6	
40			oldalkert	m	3	

	A			B	C		
1	18.számú táblázat						
2	AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:				Üh-E		
3	1.	A TELEK MEGENGEDETT			mértékegység	megengedett érték	
4		legkisebb kialakítható	területe		m ²	2.000	
5			szélessége		m	30	
6			mélysége		m	50	
7		számításba vehető	területe		m ²	nem korlátozott	
8		legnagyobb	beépítési mértéke		%	7,5	
9			szintterületi mutatója		m ² / m ²	0,15	
10			terepszint alatti beépítési mértéke		%	10	
11		legkisebb	zöldfelületi mértéke		%	80	
12	2.	A FŐÉPÍTMÉNY MEGENGEDETT MÉRETEI			mértékegység	megengedett érték	
13		legnagyobb	épületmagassága (+oromfalas épület magassági kedvezménye)	ha a tereplejtés	< 15%	m	4,5
14				ha a tereplejtés	≥ 15%	m	5
15			a lejtő felőli homlokzat F/L magassági értéke	ha a tereplejtés	≥ 15%	m	5,5
16			beépített területe (a megengedett beépítési mértékén belül sem meghaladható érték)			m ²	70
17	3.	A KÖZMŰELLÁTÁS MÉRTÉKE ÉS MÓDJA					
18		Az építési övezetben a közművesítettség mértéke				teljes vagy kielégítő a 23.§ (2) szerint	
19	4.	A TELKEN ELHELYEZHETŐ			mértékegység	megengedett érték	
20		4.1. főépítmények száma			db épület	1	
21		ha a telekterület	<		db épület	–	
22			≥		db épület	–	
23		4.2. egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozások					
24		lakások száma			db lakás	nem létesíthető	
25		ha a telekterület	<		db lakás	–	
26			≥		db lakás	–	
27		szállás jellegű rendeltetés				nem létesíthető	
28		o esetén maximálisan létesíthető vendégszobák száma			db szoba		
29		ha a telekterület	<		db szoba	–	
30			≥		db szoba	–	
31		kereskedelmi rendeltetés				nem létesíthető	
32		o esetén maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szintterület			m ²	–	
33		4.3. kiszolgáló épület megengedett				nem létesíthető	
34		o rendeltetése			rendeltetés	–	
35		o száma			db épület	–	
36		o beépíthető területből elfoglalt legnagyobb aránya			%	–	
37	5.	A TELEK ÉPÍTÉSI HELYÉNEK MEGHATÁROZÁSA			beépítési mód	szabadonálló	
38		általános esetben a legkisebb	előkert		m	3	
39			hátsóker		m	telekmélység – 25	
40			oldalkert		m	3	

	A			B	C		
1	19.számú táblázat						
2	AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:				Üü-S		
3	1.	A TELEK MEGEGEDETT			mértékegység	megengedett érték	
4		legkisebb kialakítható	területe		m ²	15.000	
5			szélessége		m	120	
6			mélysége		m	200	
7		számításba vehető	területe		m ²	korlátozott	
8		legnagyobb	beépítési mértéke		%	15	
9			szintterületi mutatója		m ² / m ²	0,3	
10			terepszint alatti beépítési mértéke		%	20	
11		legkisebb	zöldfelületi mértéke		%	60	
12	2.	A FŐÉPÍTMÉNY MEGEGEDETT MÉRETEI			mértékegység	megengedett érték	
13		legnagyobb	épületmagassága (+oromfalas épület magassági kedvezménye)	ha a tereplejtés	< 15%	m	5,5
14				≥ 15%	m	6,5	
15			a lejtő felőli homlokzat F/L magassági értéke	ha a tereplejtés	≥ 15%	m	7,5
16			beépített területe (a megengedett beépítési mértékén belül sem meghaladható érték)			m ²	nem korlátozott
17	3.	A KÖZMŰELLÁTÁS MÉRTÉKE ÉS MÓDJA					
18		Az építési övezetben a közművesítettség mértéke				teljes vagy kielégítő a 23.§ (2) szerint	
19	4.	A TELKEN ELHELYEZHETŐ			mértékegység	megengedett érték	
20		4.1. főépítmények száma			db épület	nem korlátozott	
21		ha a telekterület	<		db épület	-	
22			≥		db épület	-	
23		4.2. egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozások					
24		lakások száma			db lakás	1 db szolgálati	
25		ha a telekterület	<		db lakás	-	
26			≥		db lakás	-	
27		szállás jellegű rendeltetés				nem korlátozott	
28		o esetén maximálisan létesíthető vendégszobák száma			db szoba		
29		ha a telekterület	<		db szoba	-	
30			≥		db szoba	-	
31		kereskedelmi rendeltetés					
32		o esetén maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szintterület			m ²	200	
33		4.3. kiszolgáló épület megengedett					
34		o rendeltetése			rendeltetés	gépjárműtároló, műterem, működéshez szükséges építmény	
35		o száma			db épület	3	
36		o beépíthető területből elfoglalt legnagyobb aránya			%	25	
37	5.	A TELEK ÉPÍTÉSI HELYÉNEK MEGHATÁROZÁSA			beépítési mód	szabadonálló	
38		általános esetben a legkisebb	előkert		m	10	
39			hátsókert		m	10	
40			oldalkert		m	10	

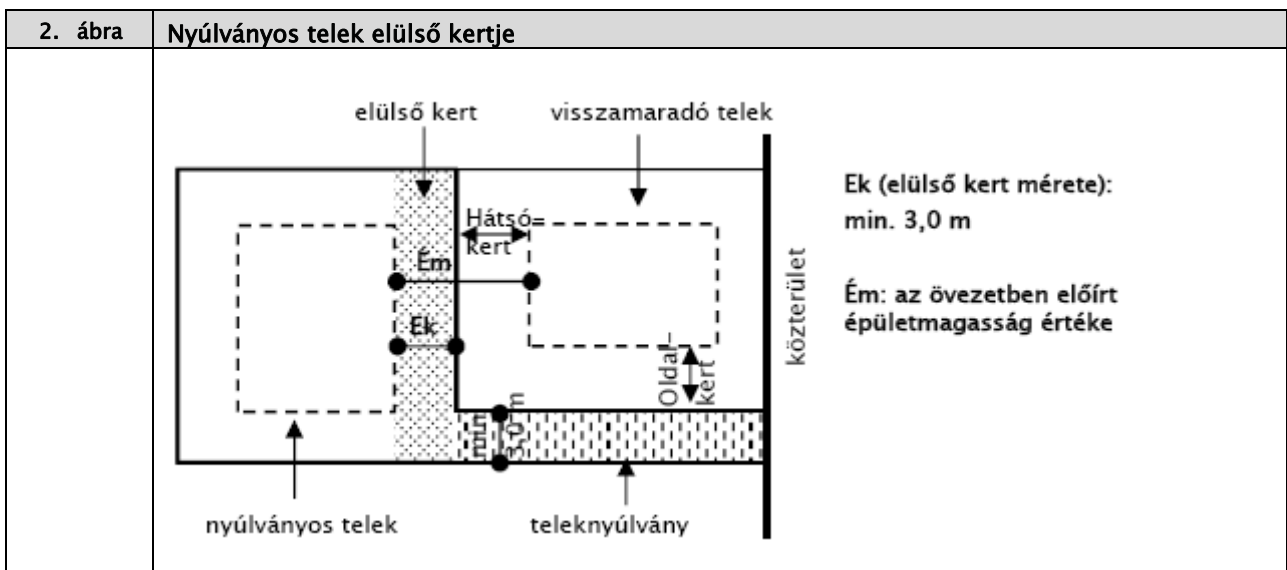
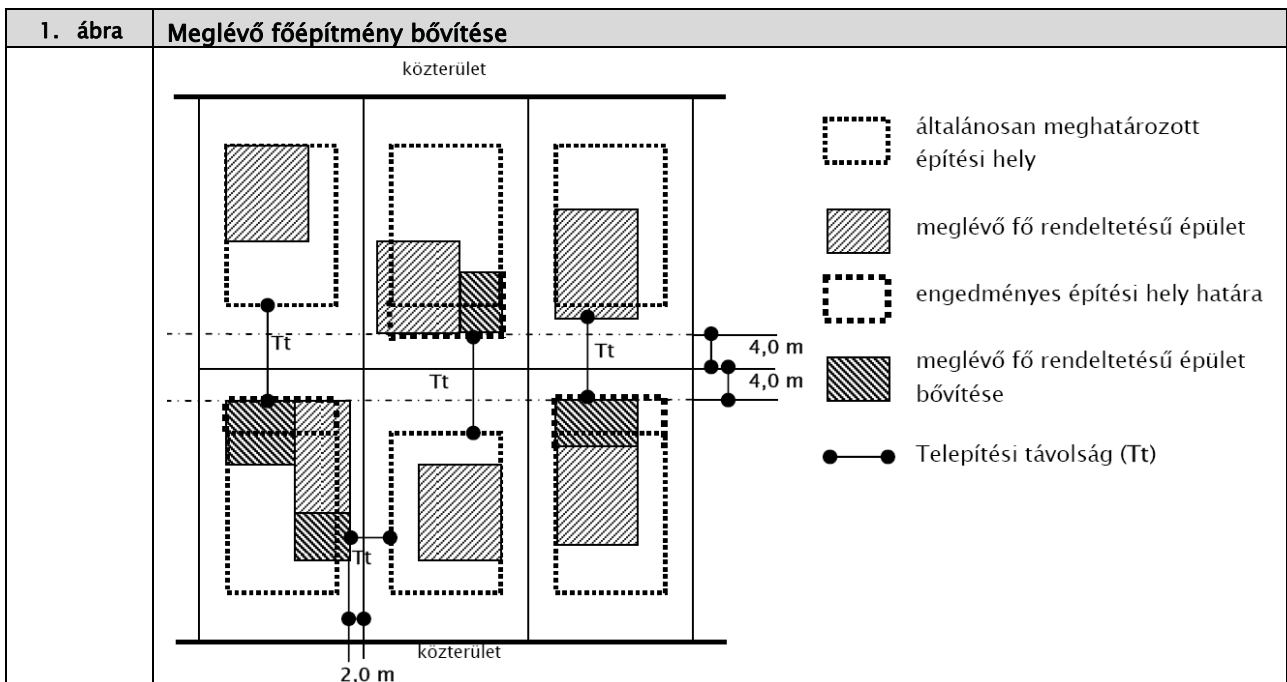
	A			B	C	
1	20.számú táblázat					
2	AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:				Üü-K	
3	1.	A TELEK MEGEGEDETT			mértékegység	megengedett érték
4		legkisebb kialakítható	területe		m ²	10.000
5			szélessége		m	300
6			mélysége		m	70
7		számításba vehető	területe		m ²	nem korlátozott
8		legnagyobb	beépítési mértéke		%	10
9			szintterületi mutatója		m ² / m ²	0,15
10			terepszint alatti beépítési mértéke		%	15
11		legkisebb	zöldfelületi mértéke		%	60
12	2.	A FŐÉPÍTMÉNY MEGEGEDETT MÉRETEI			mértékegység	megengedett érték
13		legnagyobb	épületmagassága (+oromfalas épület magassági kedvezménye)	ha a tereplejtés < 15%	m	6,5*
14				ha a tereplejtés ≥ 15%	m	-
15			a lejtő felőli homlokzat F/L magassági értéke	ha a tereplejtés ≥ 15%	m	-
16			beépített területe (a megengedett beépítési mértékén belül sem meghaladható érték)		m ²	300
17	3.	A KÖZMŰELLÁTÁS MÉRTÉKE ÉS MÓDJA				
18		Az építési övezetben a közművesítettség mértéke				teljes
19	4.	A TELKEN ELHELYEZHETŐ			mértékegység	megengedett érték
20		4.1. főépítmények száma			db épület	nem korlátozott
21		ha a telekterület	<	db épület	-	
22			≥	db épület	-	
23		4.2. egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozások				
24		lakások száma			db lakás	1 db szolgálati
25		ha a telekterület	<	db lakás	-	
26			≥	db lakás	-	
27		szállás jellegű rendeltetés				nem korlátozott
28		o esetén maximálisan létesíthető vendégszobák száma			db szoba	
29		ha a telekterület	<	db szoba	-	
30			≥	db szoba	-	
31		kereskedelmi rendeltetés				
32		o esetén maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szintterület			m ²	300
33		4.3. kiszolgáló épület megengedett				
34		o rendeltetése			rendeltetés	gépjárműtároló, műterem, működéshez szükséges építmény
35		o száma			db épület	nem korlátozott
36		o beépíthető területből elfoglalt legnagyobb aránya			%	25
37	5.	A TELEK ÉPÍTÉSI HELYÉNEK MEGHATÁROZÁSA			beépítési mód	szabadonálló
38		általános esetben a legkisebb	előkert	m	10	
39			hátsókert	m	10	
40			oldalkert	m	10	

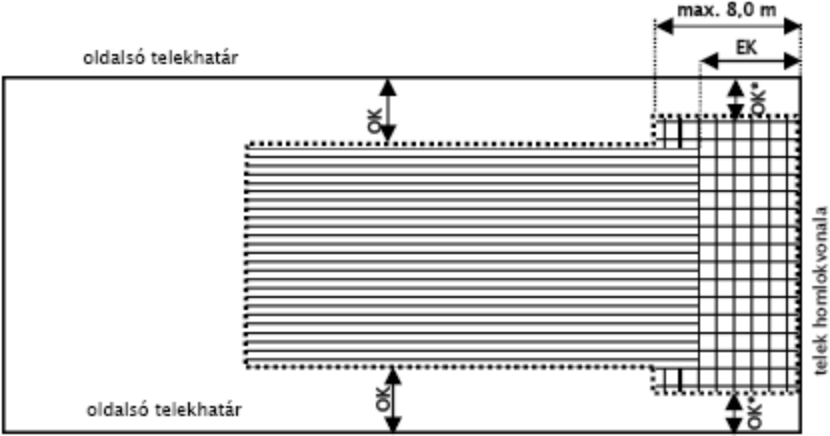
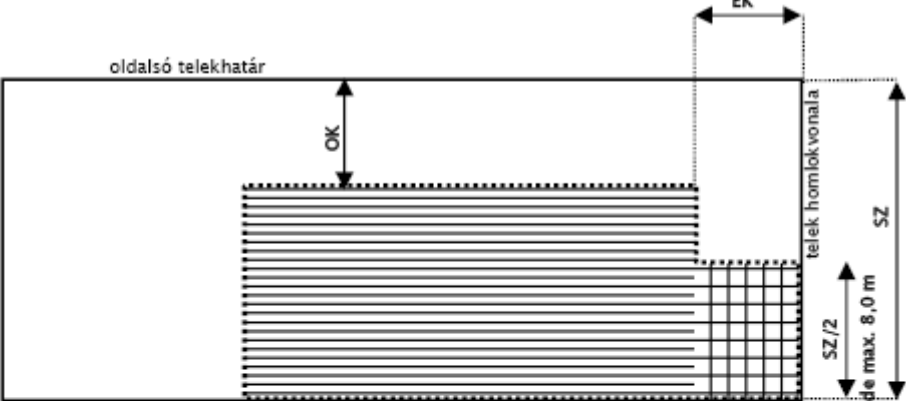
*Homlokzat F/L magassági értéke 7,5 m lehet

	A			B	C	
1	21.számú táblázat					
2	AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:				K-TF	
3	1.	A TELEK MEGENGEDETT			mértékegység	megengedett érték
4		legkisebb kialakítható	területe		m ²	20.000
5			szélessége		m	-
6			mélysége		m	-
7		számításba vehető	területe		m ²	nem korlátozott
8		legnagyobb	beépítési mértéke		%	20
9			szintterületi mutatója		m ² / m ²	0,7
10			terepszint alatti beépítési mértéke		%	40
11		legkisebb	zöldfelületi mértéke		%	70
12	2.	A FŐÉPÍTMÉNY MEGENGEDETT MÉRETEI			mértékegység	megengedett érték
13		legnagyobb	épületmagassága (+oromfalas épület magassági kedvezménye)	ha a tereplejtés < 15%	m	9
14				ha a tereplejtés ≥ 15%	m	-
15			a lejtő felőli homlokzat F/L magassági értéke	ha a tereplejtés ≥ 15%	m	-
16			beépített területe (a megengedett beépítési mértékén belül sem meghaladható érték)			m ²
17	3.	A KÖZMŰELLÁTÁS MÉRTÉKE ÉS MÓDJA				
18		Az építési övezetben a közművesítettség mértéke				teljes
19	4.	A TELKEN ELHELYEZHETŐ			mértékegység	megengedett érték
20		4.1. főépítmények száma			db épület	nem korlátozott
21		ha a telekterület	<		db épület	-
22			≥		db épület	-
23		4.2. egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozások				
24		lakások száma			db lakás	1 szolgálati
25		ha a telekterület	<		db lakás	-
26			≥		db lakás	-
27		szállás jellegű rendeltetés				nem korlátozott
28		o esetén maximálisan létesíthető vendégszobák száma			db szoba	
29		ha a telekterület	<		db szoba	-
30			≥		db szoba	-
31		kereskedelmi rendeltetés				
32		o esetén maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szintterület			m ²	500
33		4.3. kiszolgáló épület megengedett				
34		o rendeltetése			rendeltetés	gépjárműtároló, működéshez szükséges építmény
35		o száma			db épület	nem korlátozott
36		o beépíthető területből elfoglalt legnagyobb aránya			%	-
37	5.	A TELEK ÉPÍTÉSI HELYÉNEK MEGHATÁROZÁSA			beépítési mód	szabadonálló
38		általános esetben a legkisebb	előkert		m	5
39			hátsóker		m	-
40			oldalkert		m	-

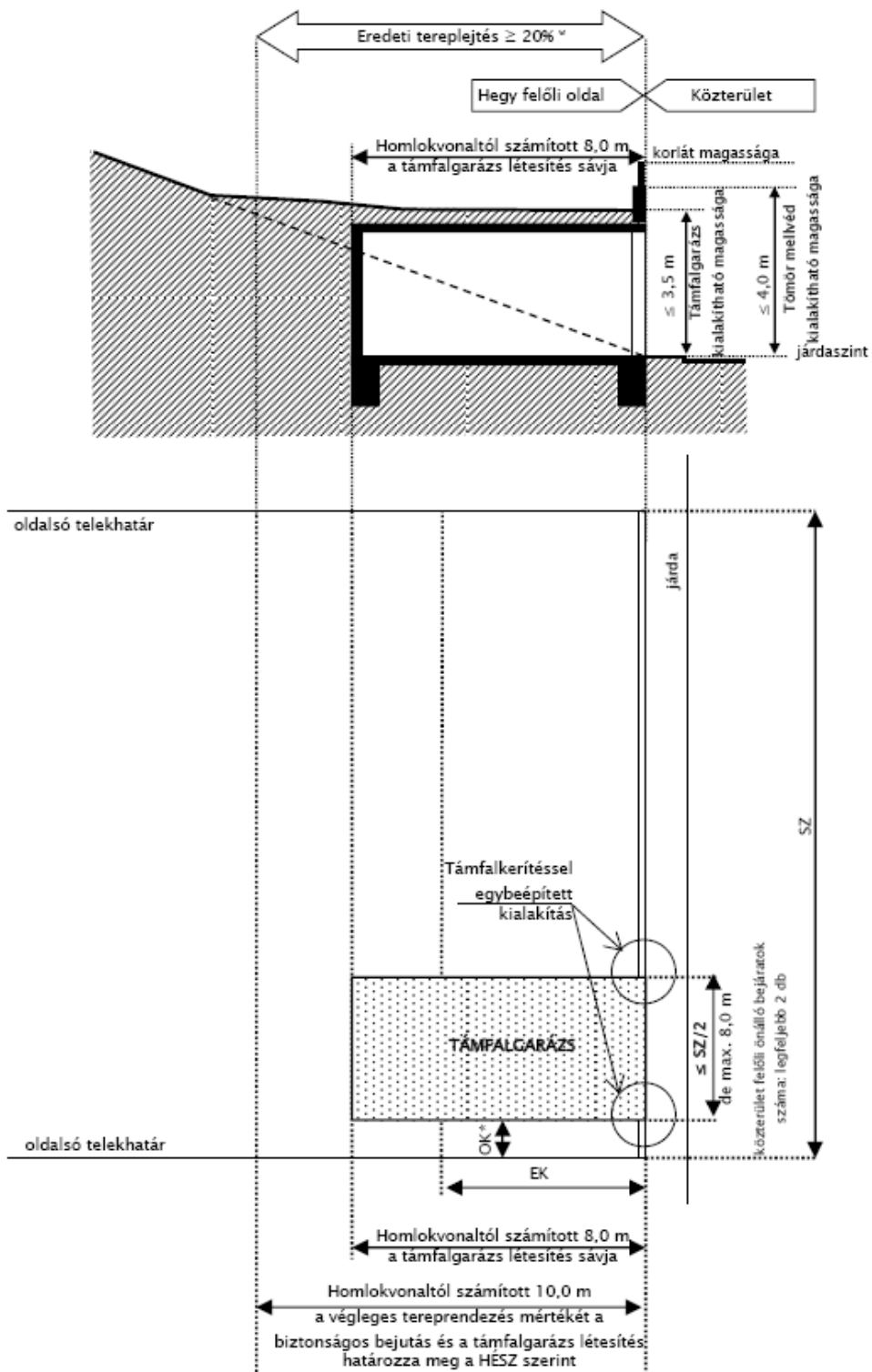
	A			B	C	
1	22.számú táblázat					
2	AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:				K-Rek	
3	1.	A TELEK MEGEGEDETT			mértékegység	megengedett érték
4		legkisebb kialakítható	területe		m ²	8.000
5			szélessége		m	100
6			mélysége		m	60
7		számításba vehető	területe		m ²	nem korlátozott
8		legnagyobb	beépítési mértéke		%	5
9			szintterületi mutatója		m ² / m ²	0,03
10			terepszint alatti beépítési mértéke		%	0
11		legkisebb	zöldfelületi mértéke		%	80
12	2.	A FŐÉPÍTMÉNY MEGEGEDETT MÉRETEI			mértékegység	megengedett érték
13		legnagyobb	épületmagassága (+oromfalas épület magassági kedvezménye)	ha a tereplejtés < 15%	m	4,5
14				ha a tereplejtés ≥ 15%	m	-
15			a lejtő felőli homlokzat F/L magassági értéke	ha a tereplejtés ≥ 15%	m	-
16			beépített területe (a megengedett beépítési mértékén belül sem meghaladható érték)			m ²
17	3.	A KÖZMŰELLÁTÁS MÉRTÉKE ÉS MÓDJA				
18		Az építési övezetben a közművesítettség mértéke				teljes
19	4.	A TELKEN ELHELYEZHETŐ			mértékegység	megengedett érték
20		4.1. főépítmények száma			db épület	1
21		ha a telekterület	<		db épület	-
22			≥		db épület	-
23		4.2. egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozások				
24		lakások száma			db lakás	nem létesíthető
25		ha a telekterület	<		db lakás	-
26			≥		db lakás	-
27		szállás jellegű rendeltetés				nem létesíthető
28		o esetén maximálisan létesíthető vendégszobák száma			db szoba	
29		ha a telekterület	<		db szoba	-
30			≥		db szoba	-
31		kereskedelmi rendeltetés				nem létesíthető
32		o esetén maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szintterület			m ²	-
33		4.3. kiszolgáló épület megengedett				
34		o rendeltetése			rendeltetés	működéshez szükséges építmény
35		o száma			db épület	nem korlátozott
36		o beépíthető területből elfoglalt legnagyobb aránya			%	-
37	5.	A TELEK ÉPÍTÉSI HELYÉNEK MEGHATÁROZÁSA			beépítési mód	szabadonálló
38		általános esetben a legkisebb	előkert		m	5
39			hátsóker		m	-
40			oldalkert		m	-

4. számú melléklet Magyarázó ábrák



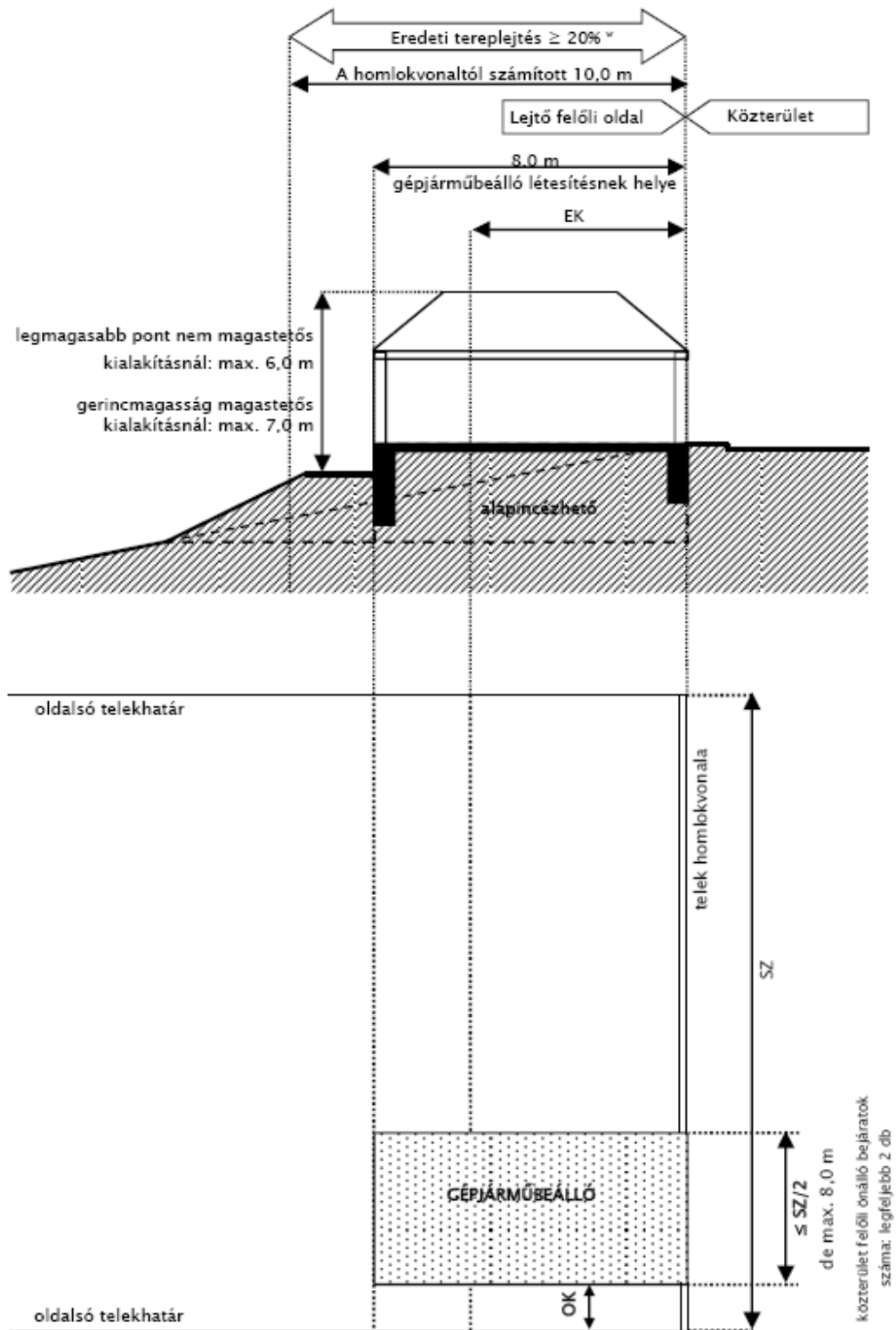
3. ábra	Az építési hely kizárólag támfalgarázs és gépjárműbeálló elhelyezésére szolgáló része (gépjárműtárolás építési helye)
3.a	szabadonálló beépítési mód esetén
	 <p>oldalsó telekhatár</p> <p>max. 8,0 m</p> <p>EK</p> <p>OK</p> <p>OK*</p> <p>OK</p> <p>OK</p> <p>telek homlokvonal</p> <p>oldalsó telekhatár</p> <p>OK: Oldalkert az általános előírások szerint</p> <p>OK*: Oldalkert az építési hely kizárólag támfalgarázs és gépjárműbeálló elhelyezésére szolgáló részénél</p> <p>EK: Előkert az általános előírások szerint</p> <p>Építési hely:</p> <p>Építési hely azon része, melyen az övezetben megengedett építmények helyezhetők el:</p> <p>Építési hely kizárólag támfalgarázs és gépjárműbeálló elhelyezésére szolgáló része (gépjárműtárolás építési helye).</p>
3.b	oldalhatáron álló beépítési mód esetén
	 <p>oldalsó telekhatár</p> <p>EK</p> <p>OK</p> <p>telek homlokvonal</p> <p>SZ</p> <p>SZ/2 de max. 8,0 m</p> <p>OK: Oldalkert az általános előírások szerint</p> <p>EK: Előkert az általános előírások szerint</p> <p>SZ: Telekszélesség az utca felől</p> <p>Építési hely:</p> <p>Építési hely azon része, melyen az övezetben megengedett építmények helyezhetők el:</p> <p>Előkerti építési hely hely kizárólag támfalgarázs és gépjárműbeálló elhelyezésére szolgáló része (gépjárműtárolás építési helye).</p>

4. ábra Támfalgarázs hegy felőli oldalon



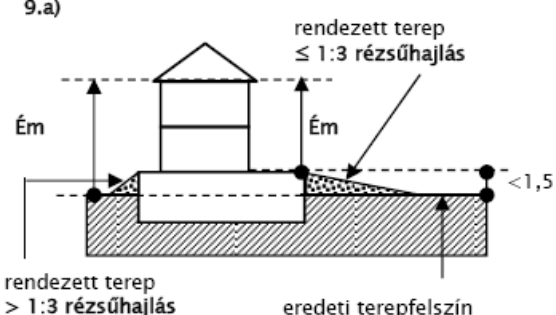
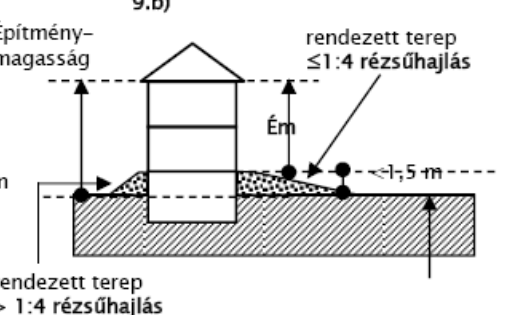
- OK^{*}: Oldalhatáros beépítési mód esetén: 0 m
 Szabadonálló beépítési mód esetén: $\geq 1,0$ m
 EK: Előkert az általános előírások szerint
 SZ: Telekszélesség az utca felől
^{*} vagy legalább 1,5 méteres szintkülönbség

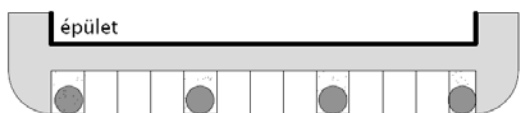

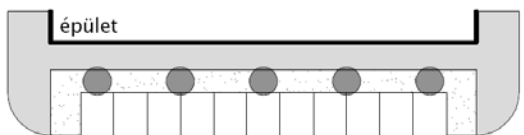
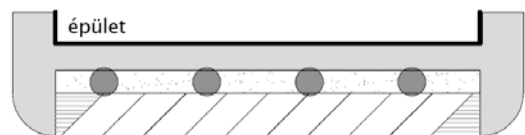
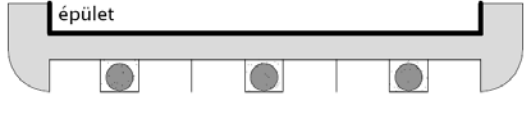
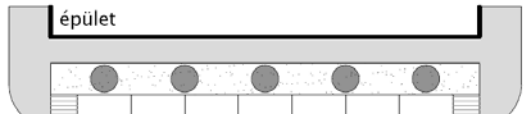
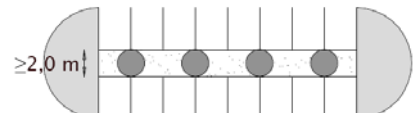
5. ábra Gépjárműbeálló lejtő felőli oldalon



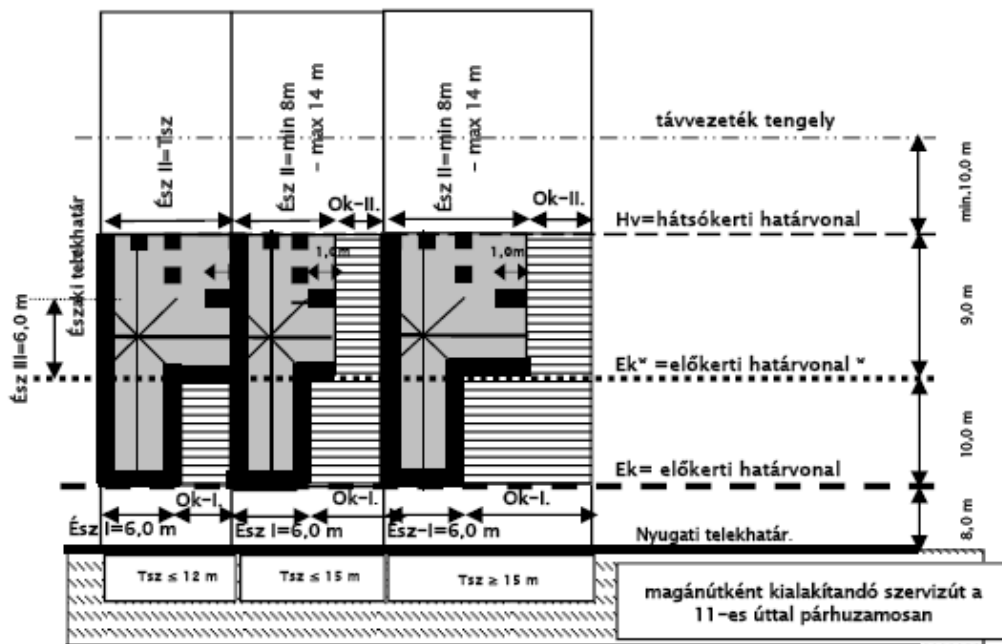
- OK: Oldalhatáros beépítési mód esetén: 0 m
Szabadonálló beépítési mód esetén: $\geq 1,0$ m
- EK: Előkert az általános előírások szerint
- SZ: Telekszélesség az utca felől
- * vagy legalább 1,5 méteres szintkülönbség

<p>6. ábra</p>	<p>Épület elhelyezése érdekében történő tereprendezés</p>
<p>7. ábra</p>	<p>Kert rendezése érdekében történő tereprendezés – rézsú kialakítás módja</p> <p>a rézsú lejtése nem lehet meredekebb 1:2-nél</p>
<p>8. ábra</p>	<p>Kert rendezése érdekében történő tereprendezés –támfal kialakítás módja</p>

9. ábra	Tereprendezés és épületmagasság
	<p>Ém = az épületmagasság számításánál az adott homlokzatfelület figyelembe veendő magassága</p> <p>9.a)</p>  <p>rendezett terep $\le 1:3$ rézsűhajlás</p> <p>Ém</p> <p>Ém</p> <p>$< 1,5\text{ m}$</p> <p>rendezett terep $> 1:3$ rézsűhajlás</p> <p>eredeti terepfelszín</p> <p>9.b)</p>  <p>Építmény-magasság</p> <p>Ém</p> <p>Ém</p> <p>$< 1,5\text{ m}$</p> <p>rendezett terep $\le 1:4$ rézsűhajlás</p> <p>rendezett terep $> 1:4$ rézsűhajlás</p>

10. ábra	Felszíni parkoló fásítása	
egyoldali merőleges, 45° vagy 60°-os beállítás esetén		
járda-sáv parkoló-sáv		
járda-sáv zöldsáv parkoló-sáv		
egyoldali párhuzamos beállítás esetén		
járda-sáv parkoló-sáv		
járda-sáv zöldsáv parkoló-sáv		
középső zöldsávval kialakított parkolósziget esetén		
parkoló-sáv zöldsáv parkoló-sáv	 <p>$\ge 2,0\text{ m}$</p>	

11. ábra Vi-L építési övezetben az építési hely meghatározása



Épületszélességek:

Ész-I.: Épületszélesség az Ek és Ek* közötti szakaszon: 6,0 m






Ész-II.: Legkisebb/nagyobb épületszélesség az Ek* és Hv közötti sávban min. 8,0 – max 14,0 m

Ész-III.: Keresztzárny épületszélessége: 6,0 m

Terepszint feletti építményre vonatkozó oldalkerti távolságok:

Ok-I : Telekszélesség(Tsz) – Ész-I, de min: 4,5 m, mely a 9,0 méternél nem keskenyebb telkek esetében legfeljebb 3,0 méterre csökkenthető

Ok-II : Ek* és Hv közötti sáv minimális oldalkerti mérete = 6,0 m ha Tsz>15,0 m
4,5 m ha Tsz<15,0 m
0 ha Tsz≤12,0

-  Építési hely terepszint felett is beépíthető része
-  Építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
-  Építési vonal
-  Irányadó építési vonal
-  Kötelező gerincirányok

5. számú melléklet Az elhelyezendő személygépkocsik számának megállapítása

	A	B
1.	Rendeltetés	Az OTÉK alapján számított személygépkocsi elhelyezési kötelezettségtől való %-os eltérés (%)
2.	lakás, és üdülő önálló rendeltetési egysége	0
3.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység	0
4.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység	0
5.	vendéglátó önálló rendeltetési egység	-50
6.	bölcsőde, alapfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység	-50
7.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység	-50
8.	sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egység	-50
9.	igazgatási, egészségügyi önálló rendeltetési egység	-50
10.	iroda, és egyéb önálló rendeltetési egység	-50
11.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység közhatalmatú park	-50
12.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona	-50

FÜGGELÉKEK

1.	számú függelék	Leányfalu Nagyközség Övezeti terve M=1:4.000 léptékben (külön tervlapon)
----	----------------	--

2. számú függelék 1:100 méretarányú javasolt általános mintakeresztelvények

Mintakeresztelvény mátrix

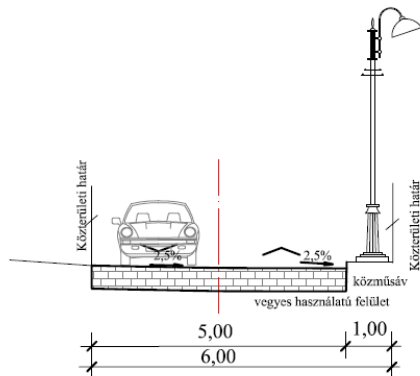
SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG ÉS ÚTKATEGÓRIA										
	6,0 m		8,0 m		10,0 m		10,0 m		14,0 m	
	B.V.c.D vagy B.VI.d.D		B.V.c.D vagy B.VI.d.D		B.V.c.D vagy B.VI.d.D		B.V.c.D vagy B.VI.d.D		B.V.c.D vagy B.VI.d.D	
	ZÁRT	NYÍLT	ZÁRT	NYÍLT	ZÁRT	NYÍLT	ZÁRT	NYÍLT	ZÁRT	NYÍLT
SÍK TEREP	Zárt csapadékvíz-elvezetéssel "A"-változat (sík terepviszonyok) 	Nyílt (felszíni) vízelvezetéssel "A"-változat (sík terepviszonyok) 	Zárt csapadékvíz-elvezetéssel "A"-változat (sík terepviszonyok) 	Nyílt vízelvezetéssel "A"-változat (sík terepviszonyok) 	Zárt csapadékvíz-elvezetéssel "A"-változat (sík terepviszonyok) 	Nyílt árkos vízelvezetéssel "A"-változat (sík terepviszonyok) 	Zárt csapadékvíz-elvezetéssel "A"-változat (sík terepviszonyok) 	Nyílt árkos vízelvezetéssel "A"-változat (sík terepviszonyok) 	Zárt csapadékvíz-elvezetéssel "A"-változat (sík terepviszonyok) 	Nyílt árkos vízelvezetéssel "A"-változat (sík terepviszonyok)
LEJÁTÓ TEREP		"B"-változat 	"B"-változat 	"B"-változat 	"B"-változat 	"B"-változat 	"B"-változat 	"B"-változat 	"B"-változat 	"B"-változat
		"B1"-változat 	"B1"-változat 	"B1"-változat 						
BEVÁGÁSBAN		"C"-változat 	"C"-változat 	"C"-változat 	"C"-változat 	"C"-változat 	"C"-változat 	"C"-változat 	"C"-változat 	"C"-változat

Mintakeresztmetszvények

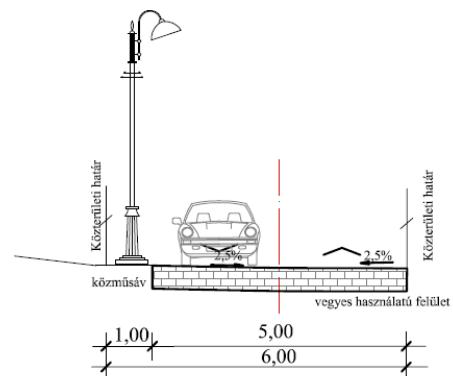
6,0 méter szabályozási szélesség

B.V.c.D vagy B.VI.d.D útkategória

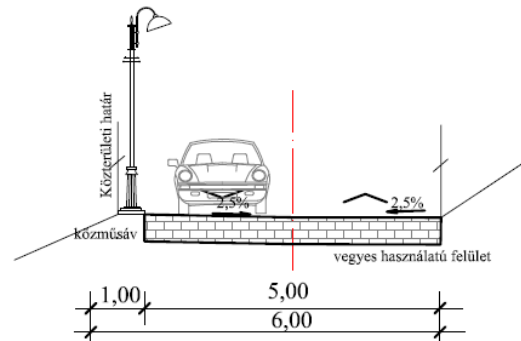
Zárt csapadékvíz-elvezetéssel
"A"-változat (sík terepviszonyok)



Nyílt (felszíni) vízelvezetéssel
"A"-változat (sík terepviszonyok)

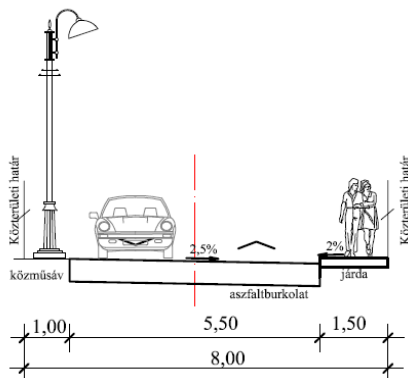


"B"-változat



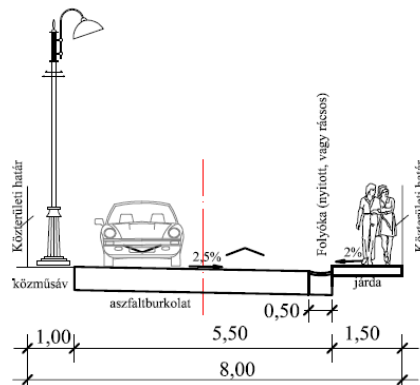
8,0 méter szabályozási szélesség **B.V.c.D vagy B.VI.d.D útkategória**

Zárt csapadékvíz-elvezetéssel
"A"-változat (sík terepviszonyok)

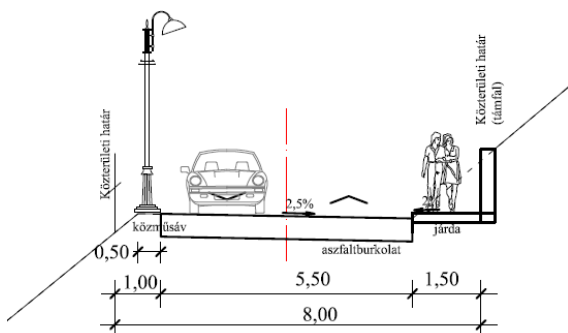


"B"-változat

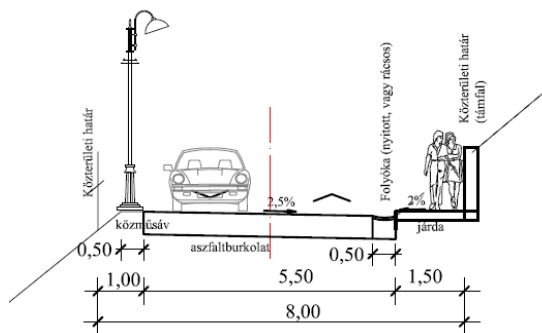
Nyílt vízvezetéssel
"A"-változat (sík terepviszonyok)



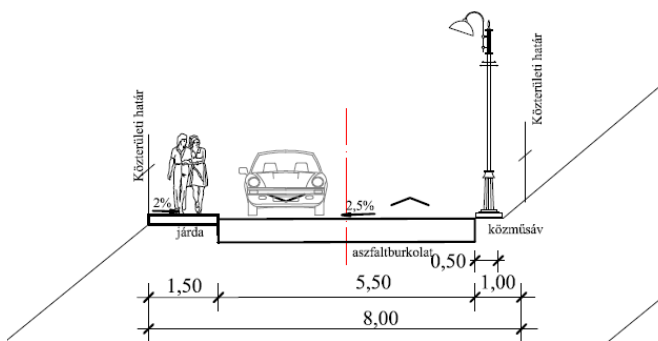
"B"-változat



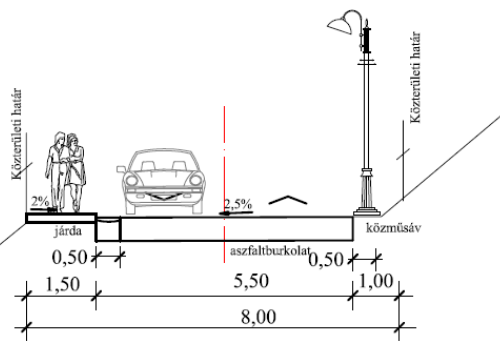
"B1"-változat



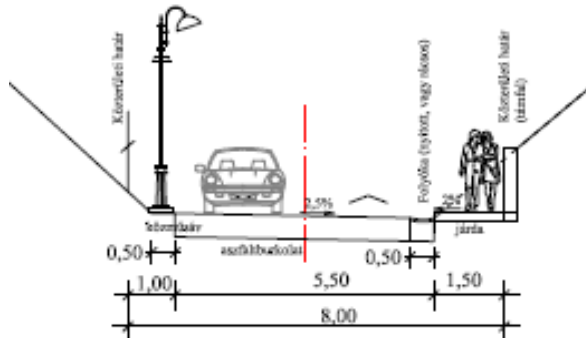
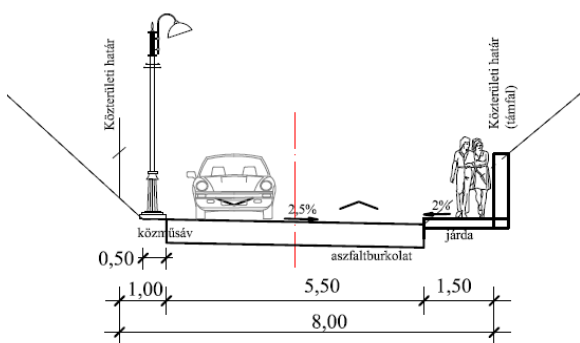
"B1"-változat



"C"-változat



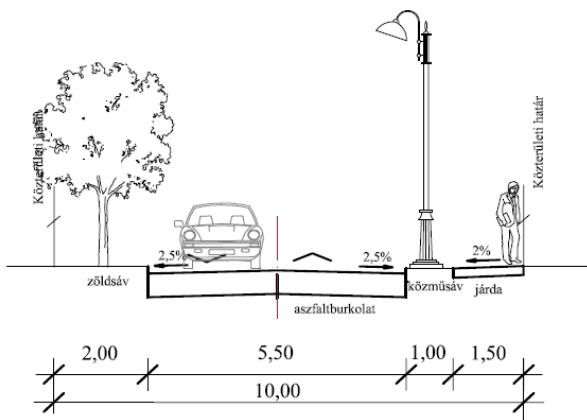
"C"-változat



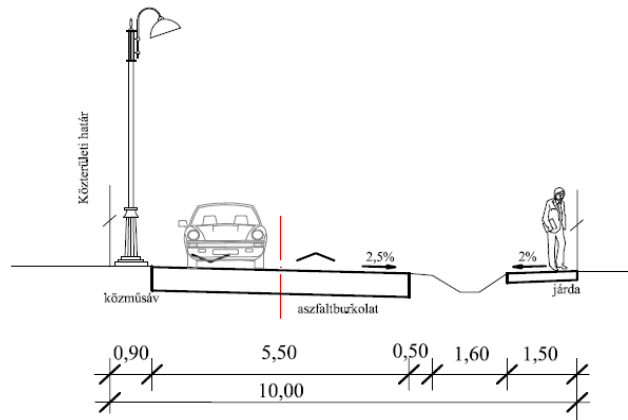
10,0 méter szabályozási szélesség

B.V.c.D vagy B.VI.d.D útkategória

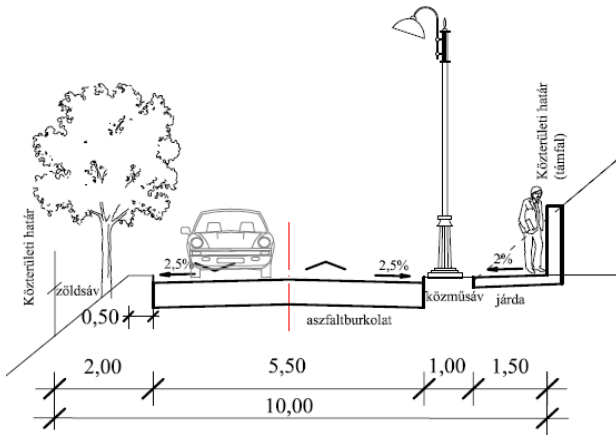
Zárt csapadékvíz-elvezetéssel
"A"-változat (sík terepviszonyok)



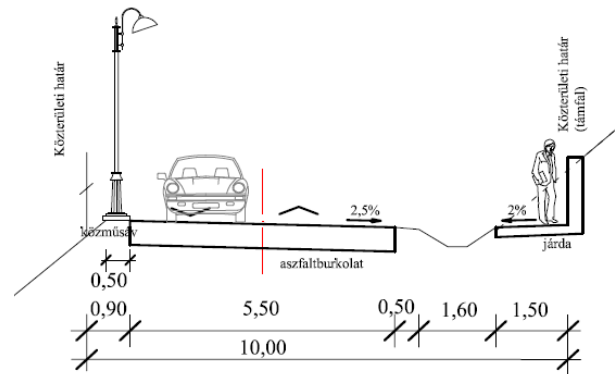
Nyílt árkos vízvezetéssel
"A"-változat (sík terepviszonyok)



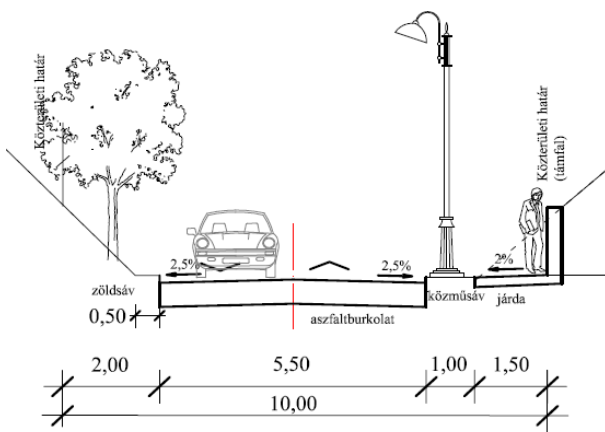
"B"-változat



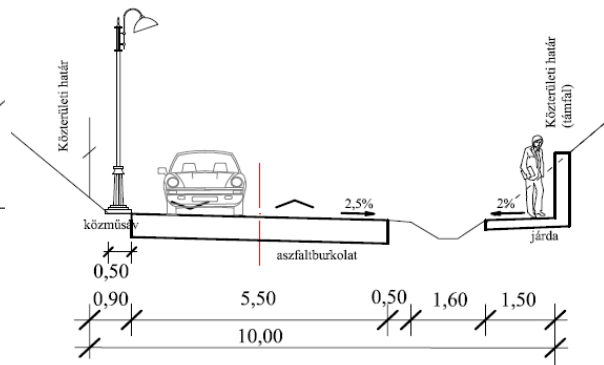
"B"-változat



"C"-változat



"C"-változat

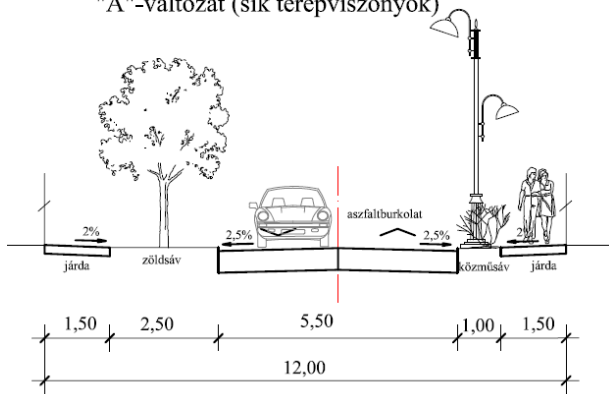


12,0 méter szabályozási szélesség

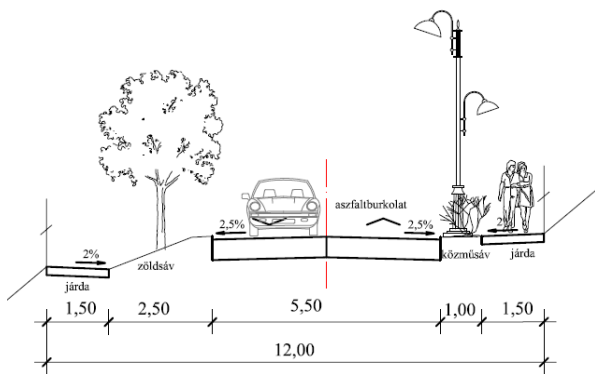
B.V.c.D vagy B.VI.d.D útkategória

Zárt csapadékvíz-elvezetéssel

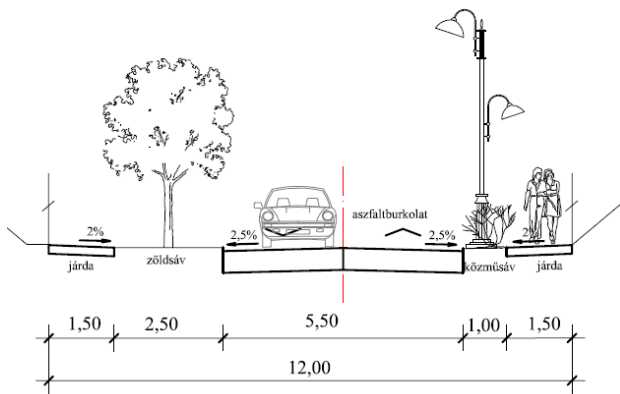
"A"-változat (síktérfelületek)



"B"-változat

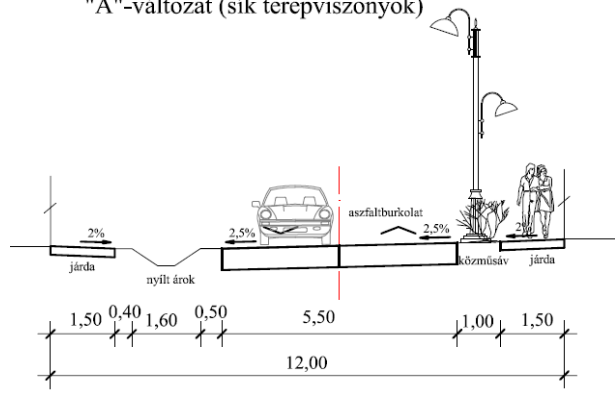


"C"-változat

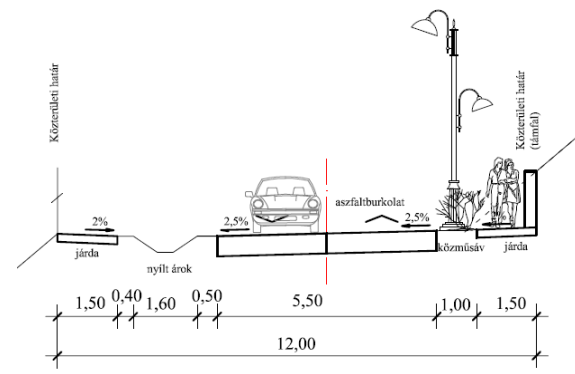


Nyílt árkos vízelvezetéssel

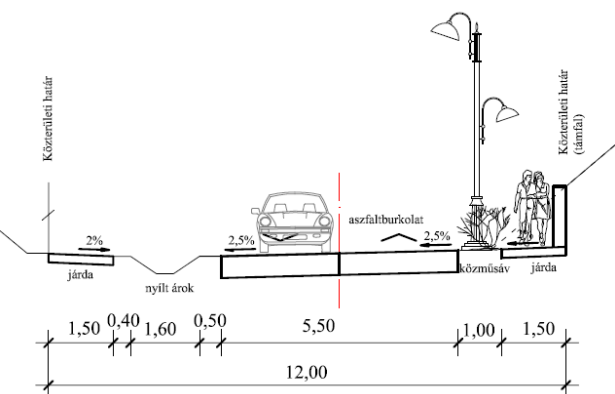
"A"-változat (síktérfelületek)



"B"-változat



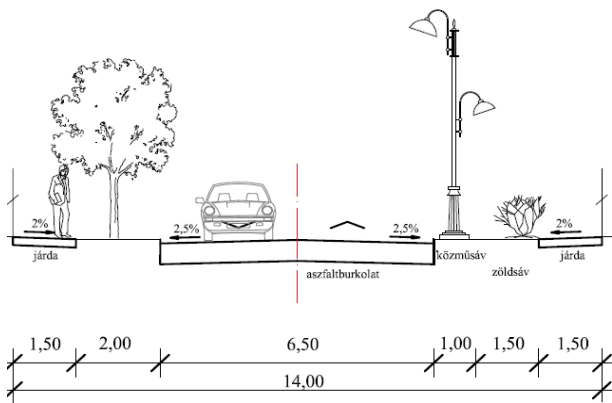
"C"-változat



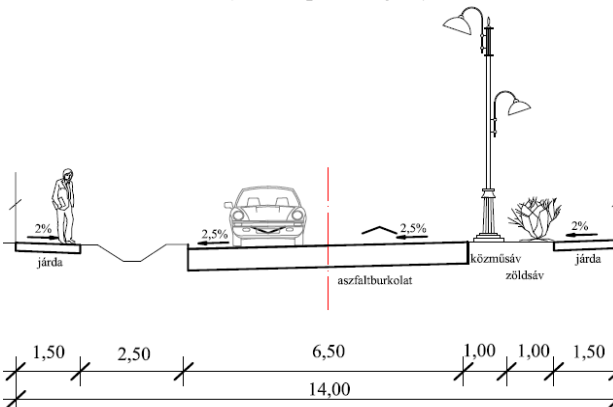
14,0 méter szabályozási szélesség

B.V.c.D vagy B.VI.d.D útkategória

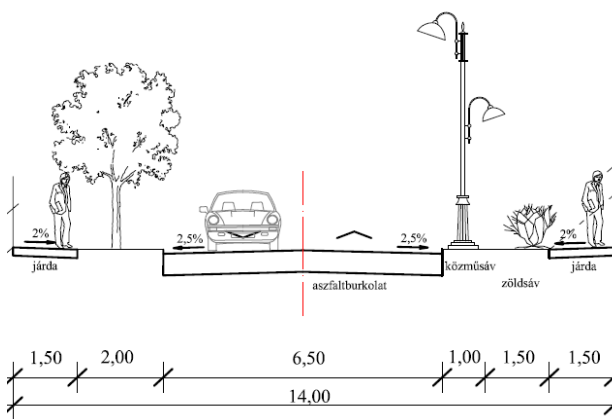
Zárt csapadékvíz-elvezetéssel
"A"-változat (sík terepviszonyok)



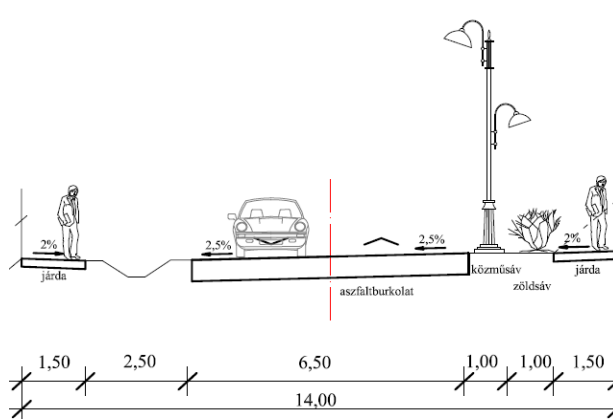
Nyílt árkos vízelvezetéssel
"A"-változat (sík terepviszonyok)



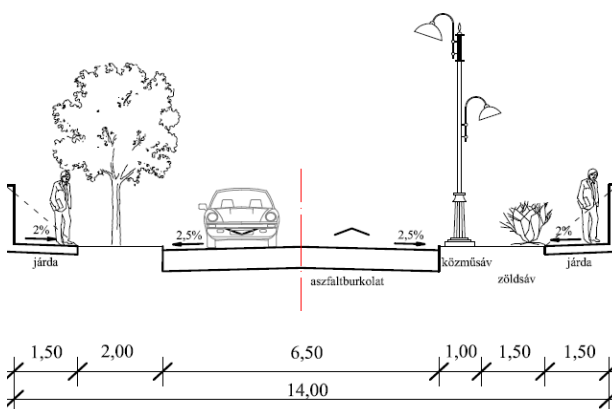
"B"-változat



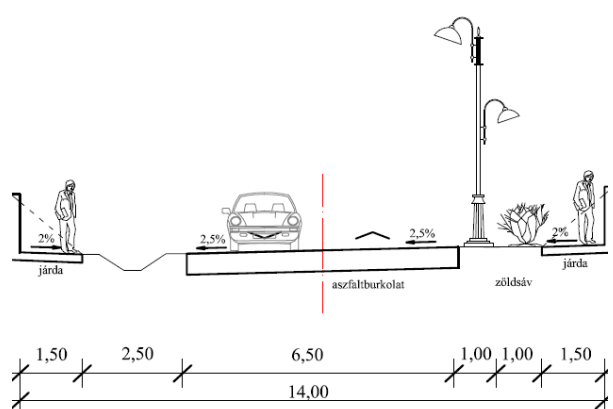
"B"-változat



"C"-változat



"C"-változat



3.	számú függelék	Közművezetékek legkisebb távolsága épületektől		
-----------	-----------------------	---	--	--

	A	B	C	D
1.	közmű megnevezése		védelem nélkül	védelemben helyezve
2.	vízvezeték	DN300mm-ig	3,0m	nincs megkötés
3.	vízelvezetés	gravitációs csatorna	3,0m	2,0m
4.		nyílt árok	7,0m	nincs megkötés
5.		nyomóvezeték	mint a vízvezeték	
6.	villamos energia ellátási kábel		0,5m	0,3m
7.	távközlési kábel	földbe fektetve	1,0m	nincs megkötés
8.		védőcsőben	0,5m	
9.	földgázvezeték	kisnyomású	2,0m	1,0m
10.		középnomású	4,0m	2,0m
11.		nagyközépnomású	5,0m	2,5m

4.	számú függelék	Országos védelem alatt álló ingatlanok és területek jegyzéke
-----------	-----------------------	---

4/1. Leányfalu Nagyközség Műemlékei

	A	B	C	D
1.		Helyrajzi szám	Megnevezés	Törzsszám
2.	1.	1586/3	Móricz-villa	10638 (7111)
3.	2.	1431	Római őrtorony romjai	7092 (7110)
4.	3.	2100	Sorg-villa melléképületei	15476
5.		2100	Sorg-villa	15477
6.		2100	Sorg-villa kertje	15478
7.		2100	Sorg-villa, melléképületei és kertje	11051 (11313)
8.	4.	1564; 1565/2	Szent Anna kápolna	11362 (12377)

4/2. Leányfalu Nagyközség Nyilvántartott régészeti lelőhelyek

	A	B
1.	Megnevezés	Azonsító
2.	Római őrtorony	10674
3.	Móricz Zsigmond út 169.	10675
4.	Pekár-villa	10676
5.	Móricz Zsigmond út 143.	10677
6.	Rigó utca	10678
7.	Őreg Dunára dűlő	10679
8.	Hunyadi utca	10680
9.	Dér-dűlő	10681

4/3. Leányfalu Nagyközség Duna-Ipoly Nemzeti Park hatálya alá eső ingatlanai

	A
1.	Helyrajzi szám
2.	033
3.	032
4.	031
5.	026
6.	027
7.	030/2
8.	030/1
9.	025
10.	028/1
11.	018/3
12.	018/4
13.	024
14.	023
15.	019/2
16.	022
17.	020
18.	028/2
19.	016/2
20.	018/2

21.	017/4
22.	017/5
23.	016/1

**4/4. Leányfalu Nagyközség
Pilis – Visegrádi- hegység (HUDI20039) Natura 2000 Kiemelt jelentőségű
természet-megőrzési területek alá eső ingatlanai**

	A
1.	Helyrajzi szám
2.	033
3.	032
4.	031
5.	026
6.	027
7.	030/2
8.	030/1
9.	025
10.	028/1
11.	018/3
12.	018/4
13.	024
14.	023
15.	022
16.	020
17.	018/2
18.	012/10
19.	017/4
20.	014/23
21.	017/3
22.	017/2
23.	017/1
24.	017/5

4/5. Leányfalu Nagyközség Duna és ártere (HUDI20034) Natura 2000 Kiemelt jelentőségű természet-megőrzési területek alá eső ingatlanai

	A
1.	Helyrajzi szám
2.	06/1
3.	04/7

4/6. Leányfalu Nagyközség Börzsöny és Visegrádi-hegység (HUDI10002) Natura 2000 hatálya Különleges madárvédelmi területek alá eső ingatlanai

	A
1.	Helyrajzi szám
2.	033
3.	032
4.	031
5.	026
6.	027
7.	030/2
8.	030/1
9.	025
10.	028/1
11.	018/3
12.	018/4
13.	024
14.	023
15.	022
16.	020
17.	018/2
18.	012/10
19.	017/4
20.	014/23
21.	017/3
22.	017/2
23.	017/1
24.	017/5

5. számú függelék Helyi védelem alatt álló ingatlanok és területek jegyzéke*

* A Leányfalu Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2016.(VII.21.) ök. rendelete az épített örökség helyi védelméről és 11/2016.(VII.12.) ök. rendelete a helyi természeti értékek védelméről alapján

5/1. Leányfalu helyi védett épület 1. kategória (egyedi védelem)

	A	B	C	D
1.	hrsz	utca	házzám	megnevezés
2.	2008	Erkel Ferenc köz	1.	Eleőd-Kovácsy-Fábró villa
3.	1851, 1852, 1853	Gyöngyvirág utca – épület keleti homlokzata	7.	Faragó-Vancsó-villa
4.	1426/5	Gyulai Pál utca	11.	Szendrey-Gyulai villa
5.	1444	Gyulai Pál utca	25.	Péteri (Pfeffer)-villa
6.	1325	Gyulai Pál utca	40.	Brooser-Konkoly-villa
7.	1009/1	Mátyás király utca	10.	Szitányi-Schäffner-Kisfaludy
8.	1021	Mátyás király utca	18.	Vadászház
9.	1034/1	Mátyás király utca	26.	Szabados-Nagy -villa
10.	1035/4	Mátyás király utca	28.	Glósz-villa
11.	1393	Mátyás király utca	34a	Wabrosch-villa
12.	1387	Mátyás király utca	36b.	Szendrey-ház
13.	1214	Mátyás király utca	52.	Bradách-villa
14.	1202	Mátyás király utca	56.	Millennium-ház
15.	2591	Móricz Zsigmond út	76.	Marschalkó-(Karinthy)-villa
16.	2151/2	Móricz Zsigmond út	95-97.	Sarudy-Lingel-villa
17.	2653	Móricz Zsigmond út	124.	Varjassy-Klein-villa
18.	2091	Móricz Zsigmond út	125.	Rausch-Sperling-villa
19.	1996	Móricz Zsigmond út	153.	"Sicc"-villa Móricz-Károlyi-nyaraló
20.	1430	Móricz Zsigmond út	163c	Szenes-Pekár-Haggenmacher-villa
21.	981/1	Móricz Zsigmond út	173a.	Tóth-villa
22.	918	Móricz Zsigmond út	185.	Hamar-Vámosy-ház
23.	1336	Nap utca	2.	Keszits-Benes-villa
24.	2636	Petőfi sétány	23.	Lakóház
25.	2663	Petőfi sétány (hajóállomás)	-	Hajóállomás
26.	487	Rózsahegy Kálmán utca	5.	Rózsahegy-nyaraló
27.	1590	Szent Imre herceg utca	1.	Áprily-villa-Filadelfia Diakonissza Egyesület üdülője
28.	1591	Szent Imre herceg utca	3.	Schmidt-villa
29.	1595	Szent Imre herceg utca	7.	Sztehlo-Hetényi-Magyar
30.	1599	Szent Imre herceg utca	13.	Rausch-Vámosy-villa óvoda
31.	1606/1	Szent Imre herceg utca	15.	Présház Vámosy-nyaraló
32.	1606/3	Szent Imre herceg utca	17.	Vámosy-villa
33.	1607	Szent Imre herceg utca	19.	Pórfi-Helvey nyaraló
34.	1620	Szent Imre herceg utca	25-27.	Marton-Rauscher-villa
35.	1622	Szent Imre herceg utca	29.	Szászy-Siklóssy-villa
36.	1625	Szent Imre herceg utca	33.	Belleagh-Delmár-Péteri-villa

5/2. Leányfalu helyi védett épület 2. kategória (egyedi védelem)

	A	B	C	D
1.	hrsz	utca	házzám	megnevezés
2.	477	Alszeghy Kálmán tér	3.	Alszeghy-villa
3.	413/1; 415	Csaba utca	11.	Eisler-Redő-villa
4.	2473	Határ utca Rigó utca	11.	Szedonya-Patik-villa
5.	1862	Hegyalja utca	1.	Ravasz László háza

6.	500	Hunyadi János utca	6b.	Hettyey-villa
7.	952	Komáromi köz	12.	Parasztház
8.	959	Komáromi utca	19.	Présház-lakóház
9.	815	Kossuth Lajos utca	13.	Benisch-Jankó-villa
10.	1194/1	Mátyás király utca	44a.	Présház
11.	1195	Mátyás király utca	46.	Présház
12.	1351	Mátyás király utca	66.	Présház
13.	2229	Móricz Zsigmond út	63.	Lamotte-villa
14.	2003/1, /2	Móricz Zsigmond út	149.	Buzay-Lingel-nyaraló
15.	980	Móricz Zsigmond út	175.	Feleky-Frankfurt-nyaraló
16.	915	Móricz Zsigmond út	189.	Golisz-Nádor-villa
17.	914	Móricz Zsigmond út	191.	Lakóház
18.	891	Móricz Zsigmond út	195.	Présház lakóház
19.	872	Móricz Zsigmond út	199.	Présház lakóház
20.	1574	Petőfi Sándor utca	13.	Lakóház
21.	1569	Szent Imre herceg utca	6.	Lakóház
22.	1568	Szent Imre herceg utca	8.	Lakóház
23.	1566	Szent Imre herceg utca	12.	Lakóház

5/3. Leányfalu helyi védett épület 3. kategória (egyedi védelem)

	A	B	C	D
1.	hrsz	utca	házzszám	megnevezés
2.	389/3	Erdész utca	1c	Emeletes parasztház
3.	307	Erdész utca	12.	Parasztház
4.	2013	Erkel Ferenc köz Árnyas utca	8.	(Gross-Tompa) lakóház
5.	1589	Erkel Ferenc utca – Szent Imre herceg utca sarok	-	Református templom
6.	2321/2	Kilátók útja	6.	-
7.	826	Kossuth Lajos utca	17.	Présház
8.	835	Kossuth Lajos utca	23.	Présház
9.	1033/1	Mátyás király utca	24.	Présház
10.	976	Mókus utca	5.	Ármay-Tetmajer-Székely-villa
11.	2560	Móricz Zsigmond út	48.	Déry-Háy-Szeberényi művészház
12.	2561	Móricz Zsigmond út	50.	-
13.	2623	Móricz Zsigmond út	104.	Kanis-nyaraló
14.	2028/14	Móricz Zsigmond út	137.	Tornácos lakóház
15.	2028/10	Móricz Zsigmond út	139a.	Tornácos parasztház
16.	2678	Móricz Zsigmond út – Gyulai Pál utca sarok	-	Trafóház
17.	1586/3	Móricz Zsigmond út	155a	Móricz-villához tartozó kiszolgáló épület
18.	846	Móricz Zsigmond út	237.	Présház lakóház
19.	180	Móricz Zsigmond út	265.	Cserny-Mattyasovszky-kúria - főépület
20.	1521	Temető u.	6.	Lakóház; ún. Kati-villa
21.	1618	Szent Imre herceg utca	23.	Présház

5/4. Leányfalu helyi védett objektum (egyedi védelem)

	A	B	C	D
1.	hrsz	utca	házzszám	megnevezés
2.	980	Móricz Zsigmond út	175.	Nepomuki Szent János szoborfülke
3.	1444	Gyulai Pál u.	25	Gyulai Pál u. 25. kerítésénél kőkereszt
4.	1431	Móricz Zsigmond út		tóban elhelyezett női akt szobor

5.	1431	Móricz Zsigmond út		I. és II. világháborús hősök és áldozatok emlékműve
6.	1565/2	Petőfi S. u.		festett korpuszos kőkereszt
7.	1565/2	Petőfi S. u.		A római katolikus templom előtt álló Szűz Mária szobor
8.	1565/2	Petőfi S. u.		A római katolikus templom és plébánia között álló Szent Ferenc szobor
9.	1994	Móricz Zsigmond út		A múzeum előtti parkban álló Millenniumi emlékmű
10.	1996	Erkel F. u.		A múzeum előtti parkban álló Móricz Zs. szobor
11.	1996	Erkel F. u.		A múzeum előtti parkban álló 1848–49-es szabadságharc emlékére állított kopjafa
12.	2129	Kálvária utca		kálvária
13.	2650/4	Petőfi sétány		A révnél található kopjafa Szigeti József emlékére
14.	2677	Gyulai Pál utca		tűzoltó hősi emlékmű
15.	018/3			Gyulai Pál kilátó
16.	1860	Hegyalja u.		kopjafa Ravasz László emlékére

5/5. Leányfalu helyi területi védelem alatt álló épület védett utcakép

	A	B	C	D
1.	hrsz	utca	házsám	megnevezés
2.	849	Móricz Zsigmond út	233.	Présház
3.	850	Móricz Zsigmond út	231.	Présház
4.	852	Móricz Zsigmond út	227.	Présház
5.	853	Móricz Zsigmond út	225.	Présház
6.	858	Móricz Zsigmond út	219.	Présház
7.	860	Móricz Zsigmond út	217.	Présház
8.	861	Móricz Zsigmond út	215.	Présház
9.	863	Móricz Zsigmond út	213.	Présház
10.	864	Móricz Zsigmond út	211.	Présház
11.	865	Móricz Zsigmond út	209.	Présház
12.	868	Móricz Zsigmond út	207.	Présház
13.	869	Móricz Zsigmond út	205.	Présház
14.	870	Móricz Zsigmond út	203.	Présház
15.	871	Móricz Zsigmond út	201.	Présház

5/6. Helyi jelentőségű gyógyforrás–lelőhely

	A	B	C	D
1.	hrsz	közterület neve	megnevezés	megjegyzés
2.	1366	Pándi Lajos utca 3.	gyógyforrás	Önkormányzati tulajdon

5/7. Helyi védelem alatt álló településképi jelentőségű vízmosások

	A	B	C	D
1.	hrsz	legközelebbi közterület neve	megnevezés	megjegyzés
2.	012/6	Cseresznye utca vízmosás leányfalui külterületi szakasza.	vízmosás	Önkormányzati tulajdon
3.	151/2; 172	Fácán utca	vízmosás	Önkormányzati tulajdon
4.	222	Seres utca	vízmosás	Önkormányzati tulajdon
5.	640; 610; 466; 462	Felső Erdő utca – Hunyadi János utca – Szerves utca – Őz utca – Jázmin utca – Rózsahegy utca – Alszeghy Kálmán tér	vízmosás	Önkormányzati tulajdon Nem folytonos, közbülső szakaszairól a vízmosás jel törlésre került
6.	663/1; 1080	Hunyadi János utca – Panoráma utca	vízmosás	Önkormányzati tulajdon Nem folytonos, közbülső szakaszairól a vízmosás jel törlésre került
7.	1220	Mátyás király utca	vízmosás	Önkormányzati tulajdon
8.	1257	Gyulai Pál utca	vízmosás	Önkormányzati tulajdon
9.	1441/1; 1441/2; 1433; 2649	Szendrey Júlia utca – Temető utca – Szent Imre herceg utca – Petőfi Sándor utca	Dóra-patak	Önkormányzati tulajdon
10.	1981; 2029; 2009	Ravasz László püspök utca – Erkel Ferenc utca	vízmosás	Önkormányzati tulajdon
11.	2170	Napsugár utca	vízmosás	Önkormányzati tulajdon
12.	2189; 2571	Vadrózsa utca	vízmosás	Önkormányzati tulajdon
13.	2381; 2548	Akácós utca	patak	Önkormányzati tulajdon

**5/8. Helyi védelem alatt álló településképi jelentőségű parkok,
intézménykertek**

	A	B	C	D
1.	hrsz	közterület neve	megnevezés	megjegyzés
2.	1996; 1994		Helytörténeti Gyűjtemény kertje és az előtte található park	
3.	2653		Klein villa és Könyvtár kertje	
4.	2654; 2656		Faluház kertje és az előtte található park	
5.	1431		Településközponti park (Szent Erzsébet park)	
6.	1599		Móricz Zsigmond Általános Iskola és Tündérvilla Óvoda kertje	
7.	2684/4	Móricz Zsigmond út	Termálfürdő	

5/9. Helyi védelem alatt álló településképi jelentőségű fasorok

	A	B	C	D
1.	hrsz	közterület neve	megnevezés	megjegyzés
2.	1419	Gyulai Pál utca	vadgesztenye	
3.	1352	Mátyás király utca	vadgesztenye	
4.	1585	Móricz Zsigmond köz	japánakác	
5.	1	Móricz Zsigmond út (strand előtt)	vadgesztenye	
6.	1565/1	Petőfi Sándor utca	vegyes	
7.	2648/2; 2650/1	Petőfi sétány	vegyes	
8.	2660	Sportpálya mellett	vadgesztenye; kisleveleű hárs	
9.	1562	Szent Imre herceg utca	hárs; vadgesztenye	

6.	számú függelék	Leányfalui vízbázis felszín alatti hidrogeológiai védőterülete, védőövezete
-----------	-----------------------	--

A Közép–Dunavölgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség KTVF: 6003–3/2010. iktató számú határozata szerint módosítva (2010.08.11.)

BELSŐ VÉDŐÖVEZET

04/7	2731	2736	2742	2764/3	2764/8	2764/15
06/1	2732	2737	2743	2764/4	2764/9	
07/2	2733	2738	2763	2764/5	2764/10	
2650/4	2734	2739	2764/1	2764/6	2764/13	
2729	2735	2741	2764/2	2764/7	2764/14	

KÜLSŐ VÉDŐÖVEZET

06/1	2711/2	2722	2750	2764/17	2832	2815
07/1	2712/2	2723	2751	2764/18	2829	2814
07/2	2713/2	2724	2752	2764/19	2828	2813
2650/4	2714/4	2725/2	2753	2764/20	2827	2812
2693	2714/5	2726	2754	2764/21	2826	2811
1	2714/6	2727/1	2755	2764/22	2823	2810
2699/1	2714/7	2728/2	2756	2764/23	2822	2809
2701/1	2716/2	2729	2757/1	2764/24	2821	2808
2701/2	2717	2730	2757/2	2764/25	2820	2807
2702	2718/1	2740	2758	2764/26	2804	2805
2703	2718/4	2742	2759	2764/27	2824	2806
2704	2719	2744	2760	2764/28	2825	
2705	2720/1	2745	2761	2764/29	2801	
2706/2	2720/3	2746	2762/1	2764/30	2803	
2708/2	2721/1	2747	2762/2	2764/31	2802	
2709/2	2721/3	2748	2763	2764/32	2817	
2710/2	2721/4	2749	2764/16	2830	2816	

HIDROGEOLOGIAIA VÉDŐÖVEZET „A”

06/1	46/2	130	178/4	325	472	836/3
06/2	47	131	178/5	326	473	836/4
06/3	48	132	178/6	327	474	836/5
016/1	49	133	178/7	328	475	837
1	50	134	178/8	329	476	838
2	51	135	178/9	330	477	839
3	52	136/1	178/10	331	478	840
4	59/1	136/2	178/11	332	479	841
5	65	137	178/12	333	480	842
6	66	138	178/13	335	481	843
7	67	139	178/14	336/1	482	844
8	68	140	179/1	336/2	484	845/1
9	69	149	179/2	337	486	845/2
10	70	150	180	338	487	846
00	71	151/1	187/3	339	488	847/1
12	72	151/2	188	340	489	847/2
13	73	152/1	189	341	555	848
14	74	152/2	190	342	796	849
15	75	153/1	193	343/1	797/2	850
16	76	153/2	194	343/2	798	851
17	77	154	195	345	799	852
18	79	155	196	346	804	853
19	80	156	197	347	805	854
20/1	81	157	198	348	806	855
20/2	82	158	199	349	807	856/1
21	83	159	200	350	808	856/2
22	84/1	160	201	351	809	856/3
25	84/2	161	202	352	810	858
26	85	162	203	353	811	859
27	86	163	204	354	812	860
28/1	91	164	205	355	813	861
28/2	92	165	206	360	814	863
29	93	166	207	361	815	864
30/1	94	167	208	362	817	865
30/2	95	168	209	363	818	866
30/3	97	169	210	364	819	867
31	100/1	170/1	211	365	821	868
33	100/3	170/2	222	366	823	869
35	100/4	170/3	313	367	824	870
36	100/5	170/5	314	368	826	871
37/2	101	170/6	315	369	827	872
38/2	102	171	316	370	828	873
39/2	103	172	317	371	829	874
40	104	173	318	372	830	875
41	105	174	319	466	831	876
42	106	175	320	467	832	877
43	119	176	321	468	833	878
44	127	177	322	469	834	881/1
45	128	178/1	323	470	835	881/2
46/1	129	178/3	324	471	836/1	886/1

886/2	2706/1	2714/4	2722	2829	2801	2810
886/3	2708/1	2716/1	2723	2828	2803	2809
886/4	2709/1	2716/2	2724	2827	2802	2808
887	2710/1	2717	2725/1	2826	2817	2807
888/3	2711/1	2718/2	2726	2823	2816	2805
2650/4	2712/1	2718/3	2727/2	2822	2815	
2650/6	2713/1	2719	2728/2	2821	2814	
2693	2714/1	2720/1	2729	2820	2813	
2697/4	2714/2	2720/2	2740	2804	2812	
2698/4	2714/3	2721/2	2830	2824	2811	

HIDROGEOLÓGIAIA VÉDŐÖVEZET „B”

08	014/25	113	223	260	294/1	382/1
09/1	015	114	224	261	294/2	382/2
09/2	016/1	115	225	262	295	383
09/3	016/2	116	226	263	296	384
09/4	017/1	117	227	264	297	385
09/5	017/2	118	228	265	298	386
09/7	017/2	119	229	266	299	387
09/8	017/4	120	231	267	300	388
09/10	017/5	121	232	268	301	389/1
09/11	018/2	122	233/1	269	302	389/2
09/12	018/4	123	233/2	270	303	389/3
010/1	23	124	234	271	304	389/5
010/2	24	125	235	272	305	389/6
011/1	32	126	237	273	306	390
011/2	34	141/1	238	274	307	391/1
012/4	53	141/2	239	275/1	308	391/2
012/5	54	144	240/1	275/2	309/1	392/1
012/6	55	145	240/2	276	309/2	392/2
012/7	56	146/1	241	277/3	310	392/3
012/8	57	146/2	242	278/1	311	393/1
012/9	58	147	243	278/2	312	393/2
012/10	59/1	148	244	279	325	394/1
012/11	59/2	151/1	245	280	334	394/2
013	60	151/2	246	281	341	395/1
014/5	61	187/3	247	282	344/1	395/2
014/8	62	211	248	283	344/2	396
014/11	63	212	249	284	361	397
014/12	64	213	250	285	373	398
014/13	90/4	214	251	286	374	399
014/14	90/6	215	252	287/1	375/1	400
014/15	90/7	216/1	253	287/2	375/2	401
014/16	98	216/2	254	287/3	376	402
014/18	99	217/1	255	287/4	377	403
014/19	107	217/3	256/1	288	378	404
014/20	108	217/4	256/3	289	379	405
014/21	109	217/5	256/4	290	380/1	406
014/22	110	219/1	257	291	380/2	407
014/23	111	219/2	258	292	381/1	408
014/24	112	222	259	293	381/2	409

410	442	500	536/2	741/1	777	956
411	443	501	536/3	741/2	778	957
412	444	502/1	539	742	779	958
413/1	445	502/2	540	743	780	959
413/2	446	502/3	541/1	744	781	960
413/3	447	503	541/2	745	782	1035/6
413/4	448	504	541/3	746	783	1035/7
415	449	505/1	541/4	747	784	1035/13
416/1	450	505/2	541/5	748	785	1035/14
416/2	451	506/1	541/6	749	786	1035/15
417	452	507/1	544	750	787	1035/16
418	453	507/2	545	751	788	1035/17
419	454	508	546	752	789	1037
420	455	509	547	753	790	1057
421	456	510	548	754	791	1058
422	457	511	549	755	792	1059
423	458	512	555	756	794	1060/1
424/1	459	513	571/2	757	795	1060/2
424/2	460	514	572	758	797/1	1061
425/1	461	515	573	759	800	1062
425/2	462	516	575	760	801	1063
425/3	463	517	578	761	803	1064
426/1	464	518	579	762	873	1065
426/2	465	519	580	763	879/2	1067
427	466	520	581	764/1	880	1068/2
428	467	521	582	764/2	881/1	1068/3
429	475	523	725	765	881/2	1069
431	476	524	726	766	882	1070
432	490	525	727	767	883	2765
433	491	526	728/1	768	884	2766
434	492	527	728/3	769/1	885/1	2767
435	493	528	728/4	770	885/2	2831/1
436	494	529	729	771	885/3	2831/2
437	495	530	735	772	901	2831/3
438	496	531	736	773	952	
439	497	532/1	738	774	953	
440	498	532/2	739	775	954	
441	499	536/1	740	776	955	

7.	számú függelék	Ajánlott növényfajták jegyzéke
-----------	-----------------------	---------------------------------------

7/1. Közterületre, parkokba, utcai fasorba ültethető fafajok jegyzéke
--

	A	B
	Latin név	Magyar név
1.	<i>Acer ginnala</i>	tűzvörös juhar
2.	<i>Acer platanoides</i>	korai juhar
3.	<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'	korai juhar
4.	<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'	oszlopos korai juhar
5.	<i>Acer platanoides</i> 'Crimson King'	vörös levelű korai juhar
6.	<i>Acer platanoides</i> 'Deborah'	vörös levelű korai juhar
7.	<i>Acer platanoides</i> 'Drummondii'	tarka levelű korai juhar
8.	<i>Acer platanoides</i> 'Globosum'	gömbjuhar
9.	<i>Acer pseudoplatanus</i>	hegyi juhar
10.	<i>Acer pseudoplatanus</i> 'Negenia'	hegyi juhar
11.	<i>Acer pseudoplatanus</i> 'Rotterdam'	hegyi juhar
12.	<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	oszlopos gyertyán
13.	<i>Catalpa bignonioides</i>	szivarfa
14.	<i>Catalpa bignonioides</i> 'Nana'	gömb szivarfa
15.	<i>Celtis occidentalis</i>	nyugati ostorfa
16.	<i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet'	piros virágú galagonya
17.	<i>Crataegus monogyna</i> 'Stricta'	oszlopos galagonya
18.	<i>Fraxinus americana</i>	amerikai kőris
19.	<i>Fraxinus excelsior</i>	magas kőris
20.	<i>Fraxinus excelsior</i> 'Jaspidea'	magas kőris
21.	<i>Fraxinus ornus</i>	virágos kőris
22.	<i>Fraxinus ornus</i> 'Mecsek'	gömbkőris
23.	<i>Koelreuteria paniculata</i>	csörgőfa
24.	<i>Malus</i> fajták	díszalmák
25.	<i>Prunus fruticosa</i> 'Globosa'	gömb csepleszmegegy
26.	<i>Prunus serrulata</i> 'Kanzan'	japáncseresznye
27.	<i>Pyrus callieriana</i> 'Chanticleer'	díszkörte
28.	<i>Sophora japonica</i> 'Regent'	japánakác
29.	<i>Sorbus thuringiaca</i> 'Fastigiata'	oszlopos berkenye
30.	<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'	kislevelű hárs
31.	<i>Tilia euchlora</i>	krími hárs
32.	<i>Tilia tomentosa</i> 'Szeleste'	ezüsthárs
33.	<i>Tilia tomentosa</i> 'Mari'	ezüsthárs
34.	<i>Tilia tomentosa</i> 'Teri'	ezüsthárs
35.	<i>Tilia tomentosa</i> 'Zentai Ezüst'	ezüsthárs

7/2. Koronaátmérők – Lombos fák

	A	B	C
1.	Latin név	Magyar név	koronaátmérő
2.	Acer campestre	mezei juhar	6m
3.	Acer ginnala	tűzvörös juhar	5m
4.	Acer negundo 'Flamingo'	tarka levelű zöld juhar	4m
5.	Acer platanoides	korai juhar	8m
6.	Acer platanoides 'Cleveland'	korai juhar	6m
7.	Acer platanoides 'Columnare'	oszlopos korai juhar	4m
8.	Acer platanoides 'Faassens Black'	vörös levelű korai juhar	8m
9.	Acer pseudoplatanus	hegyi juhar	9m
10.	Acer pseudoplatanus 'Negenia'	oszlopos hegyi juhar	8m
11.	Betula pendula	nyírfa	6m
12.	Carpinus betulus	gyertyán	9m
13.	Carpinus betulus 'Fastigiata'	oszlopos gyertyán	4m
14.	Catalpa bignonioides	szivarfa	8m
15.	Celtis occidentalis	nyugati ostorfa	10m
16.	Cercis siliquastrum	júdasfa	5m
17.	Corylus colurna	törökmogyoró	6m
18.	Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	piros virágú galagonya	4m
19.	Crataegus monogyna 'Stricta'	oszlopos díszgalagonya	3m
20.	Fagus sylvatica	bükk	15m
21.	Fagus sylvatica 'Purpurea'	vérbükk	20m
22.	Fagus sylvatica 'Pendula'	csüngő ágú bükk	9m
23.	Fagus sylvatica 'Purpurea Pendula'	csüngő ágú vérbükk	5m
24.	Fraxinus angustifolia 'Raywood'	keskeny levelű kőris	12m
25.	Fraxinus excelsior	magas kőris	12m
26.	Fraxinus excelsior 'Pendula'	csüngő ágú kőris	6m
27.	Fraxinus ornus	virágos kőris	6m
28.	Fraxinus ornus 'Mecsek'	gömb virágos kőris	5m
29.	Juglans regia	közönséges dió	10m
30.	Koelreuteria paniculata	csörgőfa	5m
31.	Liquidambar styraciflua	ámbrafa	6m
32.	Liriodendron tulipifera	tulipánfa	8m
33.	Magnolia kobus	liliomfa	4m
34.	Malus fajok	díszalmák	4m
35.	Morus alba 'Pendula'	csüngő ágú eper	3m
36.	Platanus hybrida	platán	15m
37.	Prunus cerasifera 'Nigra'	vérszilva	5m
38.	Prunus fruticosa 'Globosa'	gömb csepleszmeleggy	3m
39.	Prunus serotina 'Amanogava'	oszlopos díszcseresznye	2m
40.	Prunus serotina 'Kanzan'	díszcseresznye	5m
41.	Prunus serotina 'Kiku-Shidare-Shakura'	csüngő ágú díszcseresznye	4m
42.	Prunus subhirtella 'Autumnalis'	díszcseresznye	4m
43.	Prunus subhirtella 'Pendula'	csüngő ágú díszcseresznye	3m
44.	Prunus yedonensis	díszcseresznye	5m

45.	<i>Pyrus callieriana</i> 'Chanticleer'	díszkörte	5m
46.	<i>Quercus cerris</i>	csertölgy	15m
47.	<i>Quercus petraea</i>	kocsánytalan tölgy	15m
48.	<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'	oszlopos tölgy	4m
49.	<i>Rhus typhina</i>	ecetfa	5m
50.	<i>Salix alba</i> 'Tristis'	szomorúfűz	15m
51.	<i>Salix matsudana</i> 'Tortuosa'	csavarfűz	6m
52.	<i>Sophora japonica</i>	japánakác	10m
53.	<i>Sophora japonica</i> 'Pendula'	csüngő japánakác	5m
54.	<i>Sorbus aucuparia</i>	madárberkenye	6m
55.	<i>Sorbus aucuparia</i> 'Fastigiata'	oszlopos madárberkenye	3m
56.	<i>Sorbus intermedia</i>	svéd berkenye	6m
57.	<i>Sorbus thuringiaca</i> 'Fastigiata'	oszlopos thüringiai berkenye	4m
58.	<i>Tilia cordata</i>	kislevelű hárs	7m
59.	<i>Tilia euchlora</i>	krimi hárs	8m
60.	<i>Tilia platyphyllos</i>	nagylevelű hárs	8m
61.	<i>Tilia tomentosa</i>	ezüsthárs	8m

7/3. Koronaátmérők – Fatermetű tűlevelű örökzöldek

	A	B	C
1.	Latin név	Magyar név	koronaátmérő
2.	<i>Abies</i> fajok	jegenyefenyők	4m
3.	<i>Cedrus atlantica</i>	atlaszcédrus	6m
4.	<i>Ginkgo biloba</i>	páfrányfenyő	8m
5.	<i>Larix decidua</i>	vörösfenyő	7m
6.	<i>Metasequoia glyptostroboides</i>	kínai mammutfenyő	6m
7.	<i>Picea abies</i>	lucfenyő	6m
8.	<i>Picea omorica</i>	szerbluc	3m
9.	<i>Picea pungens</i>	ezüstfenyő	4m
10.	<i>Pinus wallichiana</i>	himalájai selyemfenyő	9m
11.	<i>Pinus nigra</i>	feketefenyő	6m
12.	<i>Pinus sylvestris</i>	erdeifenyő	6m
13.	<i>Pseudotsuga mensiesii</i>	duglaszfenyő	4m
14.	<i>Sequoiadendron giganteum</i>	hegyi mammutfenyő	5m
15.	<i>Taxodium distichum</i>	mocsárciprus	5m

7/4. Sövénynek alkalmas növényfajok jegyzéke

	A	B	C
1.	Latin név	Magyar név	Magasság
2.	Fenyők		
3.	<i>Cupressocyparis leylandii</i>	leyland ciprus	10–15m
4.	<i>Juniperus chinensis</i> 'Keteleeri'	oszlopos boróka	
5.	<i>Juniperus chinensis</i> 'Obelisk'	boróka	3–5m
6.	<i>Picea omorica</i>	szerbluc	10–15m
7.	<i>Taxus baccata</i>	tiszafa	4–6m
8.	<i>Taxus baccata</i> 'Overeynderi'	oszlopos tiszafa	3–5m
9.	<i>Taxus x media</i> 'Hicksii'	tiszafa	1–2m

10.	<i>Thuja plicata</i> 'Atrovierens'	óriás tuja	15-20m
11.	Lomblevelűek		
12.	Latin név	Magyar név	Magasság
13.	<i>Berberis julianae</i>	júlia borbolya	1-2m
14.	<i>Carpinus betulus</i>	gyertyán	15-20m
15.	<i>Cornus mas</i>	som	3-5m
16.	<i>Cornus sanguinea</i>	veresgyűrűs som	3-5m
17.	<i>Cotoneaster bullatus</i>	hólyagoslevelű madárbirs	2-3m
18.	<i>Cotoneaster divaricatus</i>	ragyogó levelű madárbirs	2-3m
19.	<i>Deutzia scabra</i>	gyöngyvirágcserje	2-3m
20.	<i>Kolkwitzia amabilis</i>	viráglonc	2-3m
21.	<i>Ligustrum ovalifolium</i>	fagyal	2-3m
22.	<i>Pyracantha coccineum</i>	tűztövis	2-3m
23.	<i>Spiraea cinerea</i> 'Grefsheim'	gyöngyvessző	
24.	<i>Spiraea x vanhouttei</i>	gyöngyvessző	2-3m
25.	<i>Viburnum rhytidophyllum</i>	ráncos levelű bangita	2-3m

8. számú függelék Növénytelepítés ajánlott ültetési távolságai

	A	B	C	D
1.	fafajta	növényi magasság	ajánlott ültetési távolság	
			kerítéstől	szomszédos épülettől
2.	lombos cserjék és oszlopos növekedésű örökzöld cserjék	< 2,0 m	0,5 m	1,0 m
3.	lombos cserjék	> 2,0 m	1,5 m	2,0 m
4.	fatermetű fenyőfélék		2,0 m	2,5 m
5.	gyümölcs és egyéb fák	< 3,0 m	1,5 m	2,0 m
6.	lombos fa	> 3,0 m	3,0 m	3,0 m

9.	számú függelék	A felszín feletti közmű-műtárgyak telepítéséhez szükséges kiegészítő munkarészek
-----------	-----------------------	---

TULAJDONOSI HOZZÁJÁRULÁST IGÉNYLŐ KÖZTERÜLETI BERUHÁZÁSOK DOKUMENTÁCIÓINAK KÖVETELMÉNYEI			
SZÖVEGES LEÍRÁS TARTALMI ELVÁRÁSA			
Általános leírás	tervezett beruházás elhelyezkedése		
	közterületi beavatkozás milyensége	burkolatot érint	
		zöldterületet érint	
		növénykárt okoz	aljnövényzet
			facsonkítás
		fakivágás	
	műtárgy elhelyezés szükséges-e, ha igen, akkor hol	terepszint alatt	
		terepszint felett	
		épületen belül	
		épület homlokzaton	
	tervezett helyreállítás milyensége	burkolat helyreállítás	
		zöldkár helyreállítás	
RAJZI ELVÁRÁSOK			
Általános tartalmi követelmény	jelmagyarázat, meglévő és tervezett létesítmények feltüntetése, felszínalatti és feletti műtárgyak jelölése		
Áttekintő helyszínrajz	nyomvonal ábrázolás	alkalmazható lépték M 1:1000, 1:4000, 1:5000	
Burkolatszegélyes helyszínrajz	helyreállított felületek jelölése,	alkalmazható lépték M 1:500	
Felszín feletti műtárgy elhelyezése esetén	épület, épület bejáratok, kapubehajtók, burkolatszél, járdaszél, (sarok esetén beforduló), fák, növények, cserjék, füvesített területek, már meglévő műtárgyak ábrázolása	alkalmazható lépték M 1:100, 1:50	
Telepítési részlet rajzok	felszín felett alkalmazott műtárgy esetén, annak oldalnézetei, alaprajza kótázva, szín, anyag megjelöléssel, közterületi elhelyezkedés épület feltüntetéssel	alkalmazandó lépték M 1:50	
EGYÉB MELLÉKLETEK			
Típus műtárgy fotója			
a HÉSZ-ben lehatárolt területen belül tervezett műtárgy esetén	fotók a helyszínről az épülettel együtt		