

Telki község képviselő testületének 15/2016 (XII.13.) önkormányzati rendelete

Telki Község Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2016.(XII.13.) önkormányzati rendelete Telki Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről

Telki Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 36. § szerinti eljárási rend alapján a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet

- 38. § (2) bekezdés b) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró, részvételi szándékáról nyilatkozó államigazgatási szervek (Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály, Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Közép-Duna - völgyi Vízügyi Igazgatóság, Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala Kormány megbízott, Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály, Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogasztóvédelmi Főosztály, Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Örökségvédelmi Osztály, Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály, Budaörsi Rendőrkapitányság Budakeszi Rendőrőrs Rendészeti Alosztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Építmény Engedélyezési Osztály, Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat Országos Tisztifőorvosi Hivatal, Magyar Közút Nonprofit Zrt., Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ, Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.)

- 38. § (2) bekezdés c) pontjában biztosított, tájékoztatást adó érintett területi, települési önkormányzat (Pest Megye Főépítésze, Budajenő Polgármesteri Hivatal, Nagykovácsi Polgármesteri Hivatal, Páty Község Polgármesteri Hivatal, Tök Polgármesteri Hivatal)

- 38. § (2) bekezdés a) pontja alapján a partnerségi egyeztetésben rögzítettek szerinti partnerek (telki lakosok)

véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. Fejezet Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. §

E rendelet hatálya Telki Község teljes közigazgatási területére terjed ki.

2. Fogalommeghatározások

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. **Alapintézmény:** a lakosság átlagos életviteléhez szükséges, intézményes formában működő oktatási, nevelési, egészségügyi és szociális, a köz- és vagyonbiztonságot szolgáló, jellemzően önkormányzati kötelezettséggel járó intézmény (pl. óvoda, általános iskola, gyermek és felnőtt háziorvosi szolgálat, legalább ügyelet, időseket ellátó intézmény, mentők, rendőrség, tűzoltóság, stb.)
2. **Áttört kerítés:** olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága - eltérő övezeti előírás hiányában - 50%-nál nagyobb mértékben nem korlátozott
3. ¹
4. **Kézműipari építmény:** olyan kisipari vagy kisüzemi rendeltetésű építmény, amelyben a főhelyiségek összes alapterülete nem haladja meg a 150 m²-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.
5. **Magastetős épület:** ahol a bruttó beépített alapterület vetületének nagyobb mint 70%-a magastetővel fedett
6. **Épület lejtő felőli homlokzatának magassága:** a legalacsonyabb terepcsatlakozásra illesztett síkra vetített az épületmagasság szabályai szerint számított homlokzati felület és hosszának hányadosa (F/L.)
7. **Biohulladék-kezelő telep:** a biohulladék begyűjtésére, gyűjtésére, előkezelésére, hasznosítására szolgáló telephely, mely meghaladja a házi és közösségi komposztálás volumenét.
8. ²**Haszonállat:** gazdasági haszon céljára tartott:
 - a) nagytestű haszonállat: ló, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly,
 - b) közepes testű haszonállat: sertés, juh, kecske,
 - c) kistestű haszonállat: baromfi, galamb, házinyúl, nutria, róka, prémgörény, tenyésztési céllal eb és macska,
 - d) egyéb állat: az a)-c) pontban fel nem sorolt valamennyi emlős, hüllő, hal, madár.
9. ³**Üzemszerű állattartás:**
 - a) 5 vagy több nagytestű haszonállat tartása,
 - b) 15 vagy több közepes testű haszonállat tartása,
 - c) 150 darabnál több vegyes szárnyas tartása,
 - d) 50 darabnál több prémes állat tartása,
 - e) egyéb állat eladásra történő tenyésztése.

3. A szabályozási terv elemei

3. §

(1) A Szabályozási terv kötelező elemei:

1. szabályozási vonal;
2. szabályozási elemekre vonatkozó méretek;

1 A(z) 2.§ 3. pontot a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 1.§-a hatályon kívül helyezte.

2 A(z) 2.§ 8. pontját a(z)13/2020. (VII.16.) önkormányzati rendelet 1.§-a iktatta be.

3 A(z) 2.§ 9. pontját a(z)13/2020. (VII.16.) önkormányzati rendelet 1.§-a iktatta be.

3. építési övezet, övezet határa;
4. építési övezet, övezet jele;
5. építési hely;
6. építési vonal;
7. építési határvonal;
8. előkert építési határvonal, egyben az épület előkert felőli homlokzatának helye;
9. telek zöldfelületként fenntartandó területe;
10. megtartandó növényállomány;
11. közterület víztározó-kapacitás javítására kijelölt zöldfelületi része;
12. helybiztosítás csapadékvíz-átvezetés számára
13. nem beépíthető telekrész;
14. megőrzendő/pótlandó fasor;
15. megőrzendő, fejlesztendő mezővédő növényzóna (fasor és cserjesáv);
16. telepítendő mezővédő fásítás;
17. gépjármű és gyalogos közlekedés céljára biztosítandó terület;
18. védett tájhasználatú szőlőhegyi kertes mezőgazdasági terület övezetének beépíthető területe;
19. vegyeshasználatú út;
20. tervezett P+R parkoló és minimális kapacitása;
21. magánút;
22. közhasználatra átadandó terület megállapodás esetén;
23. védelmi rendeltetésű erdőterület övezete;
24. közjóléti rendeltetésű erdőterület övezete;
25. zöldterület - közpark övezete;
26. zöldterület - közkert övezete;
27. vízfolyások, árkok medre és parti sávja;
28. vízgazdálkodási üzemi területek;
29. állóvizek medre és parti sávja;
30. országos mellékutak övezete;
31. települési gyűjtőutak övezete;
32. települési kiszolgáló és egyéb utak övezete;
33. gyalogút, főbb gyalogos kapcsolat;
34. főbb gyalogos-kerékpáros kapcsolat;
35. kerékpáros infrastruktúra;
36. gyalogos és kerékpáros átközlekedés céljára legalább 3,0 m szélességben közhasználat céljára átadandó terület megállapodás esetén.

(2) A Szabályozási terv javasolt eleme:

1. beültetési kötelezettség;

(3) A Szabályozási terv más jogszabály által meghatározott tájékoztató elemei:

1. NATURA 2000 terület;
2. Budai Tájvédelmi Körzet;
3. Országos ökológiai hálózat - magterület;
4. Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó;
5. Országos ökológiai hálózat - puffertérlet;
6. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület;
7. országos erdőállomány adattár szerinti erdőterület;
8. FORSTER Központ által nyilvántartott régészeti lelőhely;
9. műemlék, műemlék telke;
10. ex-lege műemléki környezet;

(4) A Szabályozási terv tájékoztató elemei

1. tervezett települési gyűjtőút;
2. kökereszt;
3. köztéri kút;
4. hagyományos/karakteres építészeti jegyeket hordozó épületek;
5. helyi védett egyedi épület;
6. helyi művi értékvédelmi terület határa;
7. helyi védett pince-együttes;
8. védett utcakép;
9. védett utcakép kötelező oromfalas beépítéssel;
10. Kórház fasori értékes faegyedek;
11. Képesfa;
12. Anna vadászház és környezete;
13. védőtávolságok.

(5) A Szabályozási terv alaptérképi elemei:

1. közigazgatási határ;
2. belterületi határ;
3. telekhatár;
4. helyrajzi szám;
5. szintvonalak;
6. földhivatali alaptérképen szereplő épület;
7. földhivatali alaptérképen nem szereplő, be nem mért épület.

II. Fejezet

Közterületekre vonatkozó előírások

4. Közterületek

4. §

(1) A közterületet úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékkal és gyermekkoszival is használni lehessen.

(2) Gyalogos-átkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szegélyének sarokpontjától mért 15,0 méteren belül 0,5 méternél magasabb építmény, kilátást zavaró köztárgy, reklámhordozó, hirdető berendezés, hirdetőoszlop illetve növényzet nem állhat.

(3) Hirdető berendezés elhelyezése és működtetése nem zavarhatja a köz- és közlekedésbiztonságot.

(4) 500 m²-t meghaladó területű nem gépjármű közlekedésre szánt közterületet, közhasználatú területet átépíteni, átalakítani csak a vonatkozó jogszabály szerinti közterületalakítási terv alapján lehet.

III. Fejezet

Az épített környezet és a településképi alakítására vonatkozó előírások

5. Művi értékvédelem

5. §

(1) Az országos védelem alatt álló műemlékeket, ex-lege műemléki környezetet a szabályozási terv és e rendelet 1. függeléke tartalmazza.

(2) A nyilvántartott azonosított régészeti lelőhelyeket a szabályozási terv és e rendelet 1. függeléke tartalmazza. A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince- és mélygarázsépítés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés), illetve telekalakítás engedélyezési eljárása során a hatályos örökségvédelmi jogszabályok szerint kell eljárni.

(3)⁴

(4)⁵

(5)⁶

(6)⁷

(7)⁸

(8)⁹

(9)¹⁰

(10)¹¹

(11)¹²

(12)¹³

(13)¹⁴

(14)¹⁵

6. A településkép alakítására vonatkozó előírások

6. §¹⁶

IV. Fejezet

A táj és a természeti környezet alakítására vonatkozó előírások

7. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek előírásai

4 A(z) 5.§ (3) bek.-t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 2.§-a hatályon kívül helyezte.

5 A(z) 5.§ (4) bek.-t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 2.§-a hatályon kívül helyezte.

6 A(z) 5.§ (5) bek.-t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 2.§-a hatályon kívül helyezte.

7 A(z) 5.§ (6) bek.-t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 2.§-a hatályon kívül helyezte.

8 A(z) 5.§ (7) bek.-t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 2.§-a hatályon kívül helyezte.

9 A(z) 5.§ (8) bek.-t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 2.§-a hatályon kívül helyezte.

10 A(z) 5.§ (9) bek.-t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 2.§-a hatályon kívül helyezte.

11 A(z) 5.§ (10) bek.-t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 2.§-a hatályon kívül helyezte.

12 A(z) 5.§ (11) bek.-t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 2.§-a hatályon kívül helyezte.

13 A(z) 5.§ (12) bek.-t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 2.§-a hatályon kívül helyezte.

14 A(z) 5.§ (13) bek.-t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 2.§-a hatályon kívül helyezte.

15 A(z) 5.§ (14) bek.-t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 2.§-a hatályon kívül helyezte.

16 A(z) 6.§ -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 3.§-a hatályon kívül helyezte.

7. §

(1) A Szabályozási Terv jelöli a „Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek”-et, melyek:

- a) a Budai Tájképvédelmi Körzet területe a Natura2000 területekkel,
- b) a tájképvédelmi körzet DNY-i előterének tájképileg értékes cserjés-fás területei,
- c) a hagyományos tájhasználatú Telki szőlőhegy,
- d) a Legelődomb, volt Telki kórház környezete,
- e) a Budajenői-patak völgye.

(2)¹⁷

8. Tájképvédelem és természetvédelem

8. §

(1) A települést érintő magasabb szintű jogszabályokkal megállapított természetvédelemmel és ökológiai hálózati elemekkel érintett területeket a szabályozási terv tartalmazza, az alábbiak szerint.

- a) Nemzetközi védettség - Budai-hegység elnevezésű Natura2000 terület
- b) Országos jelentőségű természetvédelem
 - ba) Budai Tájképvédelmi Körzet,
 - bb) ex lege védett források.
- c) Egyedi tájértékek
 - ca) Kórház fasori értékes faegyedek,
 - cb) Képesfa,
 - cc) Anna vadászház és környezete
- d) Országos Ökológiai Hálózat elemei:
 - da) magterület – a település ÉK-i részének a Budai Tájképvédelmi Körzetbe tartozó erdőterületei,
 - db) ökológiai folyosó - Budajenői-patak külterületi szakasza a vízfolyást kísérő vízparti nádassal, gyeppel borított területekkel,
 - dc) puffer terület - a belterület ÉNy-i része felett a Budai TK előterében elhelyezkedő erdőterületek.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területek felhasználása, a területen építési tevékenység, változtatás a vonatkozó jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet.

9. Zöldfelületek általános előírásai

10. Közutak menti és egyéb közterületi zöldfelületek

9. §

(1) A kötelező legkisebb zöldfelület számításánál a víz- és légáteresztő burkolat, műanyag gyeprács, gyephezagosan kialakított szilárd burkolat nem vehető figyelembe.

(2)¹⁸

17 A(z) 7.§ (2) bek.-t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 4.§-a hatályon kívül helyezte.

18 A(z) 9.§ (2) bek.-t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 5.§-a hatályon kívül helyezte.

(3) A szabályozási tervlapon „Telek zöldfelületként fenntartandó területe” jelölésű területeken a meglévő zöldfelületi borítottság mértéke biztosítandó, a területek a telek zöldfelületeként alakítandók ki.

(4) A szabályozási tervlapon „Telepítendő mezővédő fásítás” jelölésű területeken 2 sor fából és cserjesávból álló növénytelepítés alakítandó ki a környezeti hatások mérséklésére.

(5) A szabályozási tervlapon jelölt „Megőrzendő, fejlesztendő mezővédő növény-sáv (fasor és cserjesáv)” megtartandó, szükség esetén kiegészítendő.

(6)¹⁹ A szabályozási tervlapon „Beültetési kötelezettség” jelölésű terület többszintes növényállományként alakítandó ki.

10. §²⁰

Szabályozási terven „közterület víztározó-kapacitás javítására kijelölt zöldfelületi része” jelölésű területek megközelítendő ingatlanonként egy darab legfeljebb 3 m széles burkolt sáv kivételével, növényzettel borított zöldfelületként tartandók fenn. Kivételt képeznek a 733/9 és 723/1 hrsz-ú közterületek, ahol a „közterület víztározó-kapacitás javítására kijelölt zöldfelületi része” jelölésű területek 50 méternél rövidebb szakasza egy helyen, 50 méternél hosszabb szakasza két helyen megszakítható legfeljebb 5 méter széles burkolt sávval.

11. Favédelmi előírások

11. §

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

V. Fejezet

Környezetvédelmi előírások

12. Általános környezetvédelmi előírások

12. §

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

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

13. A termőföld védelme

¹⁹ A(z) 9.§ (6) bek.-ét a(z)13/2020. (VII.16.) önkormányzati rendelet 2.§-a iktatta be.

²⁰ A(z) 10. § a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 6.§-ával megállapított szöveg. A 10. § a Telki Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2025. (V. 27.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

13. §

- (1) A termőföld minőségének védelme, az erózió veszély elkerülése érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó talajvédő gazdálkodást kell folytatni.
- (2) Termőföld művelés alóli kivonását a beépítés ütemének megfelelően kell végrehajtani, a beruházás megkezdéséig az eredeti művelési ágnak megfelelő területhasznosítást kell folytatni.
- (3) A termőföldön végzett beruházások esetében gondoskodni kell a humuszos termőrétteg megmentéséről, összegyűjtéséről és újrahasznosításról. Lehetséges mértékig helyben kell a letermelt humuszos termőrétteget felhasználni.

14. Talaj-, felszíni és felszín alatti vizek védelme

14. §

- (1) Tereprendezés, területfeltöltés során szennyezett talaj, hulladéknak minősülő anyag nem használható.
- (2) Élővízfolyás rendezése során környezet- és természetbarát mérnökbiológiai módszer alkalmazható.
- (3) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.
- (4) A közigazgatási területen a felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások védelme érdekében:
 - a) állattartó telep a vízfolyások legalább 200 m-es körzetén belül nem létesíthető;
 - b) a felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell;
 - c) a csapadékvíz-elvezető árkok rendszeres tisztításáról, karbantartásáról gondoskodni kell.

15. A levegő tisztaságának védelme

15. §

- (1) Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által meghatározott határértéket.
- (2) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védőterületet igénylő területhasználat nem folytatható, építmény nem létesíthető.

16. Zaj és rezgés elleni védelem

16. §

- (1) Úthálózat felújítása során, továbbá új közlekedési elem létesítése, kiépítése esetén a zaj- és rezgésterhelés csökkentése érdekében a hatályos követelményeknek legmegfelelőbb műszaki megoldásokat, illetve anyagokat kell alkalmazni.

(2) Meglévő, védendő funkciójú és határérték feletti zajnak kitett épületek felújításakor, átépítésekor biztosítani kell, az előírt belsőtéri zajterhelési határértékek teljesülését a zajtól védendő helyiség megfelelő tájolásával, vagy passzív akusztikai védelem alkalmazásával.

(3) A szórakoztató-, vendéglátó intézmények, tömeges sport és szórakoztató rendezvények környezetében a zajszint határértékeket a vonatkozó önkormányzati rendeletben foglaltak szerint kell megtartani.

17. Hulladékkezelés

17. §

(1) Lakó- és vegyes területek övezeteiben veszélyes hulladékot eredményező rendeltetés kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló létesítményekben folytathatók (pl.: fotólabor, gyógyszerár, fogászat, javítószolgáltatások stb.).

(2) A közigazgatási területen kívül keletkezett veszélyes hulladékok a közigazgatási területen nem tárolhatók és nem dolgozhatók fel.

(3) A településen biohulladék-kezelő (komposztáló) telep

a) a vízfolyások 50m-es körzetén belül,

b) a lakó és vegyes területek 200m-es körzetén belül
nem helyezhető el.

(4) A komposztáló telepen kizárólag a közigazgatási határon belül keletkezett mező- és erdőgazdasági tevékenység során keletkező biohulladék és kertészeti zöldhulladék kezelhető.

VI. Fejezet

Sajátos jogintézmények

18. Elővásárlási jog

18. §²¹

Telki Község Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg a Vt-Kt-AI, Vt-Kt-R, Vt-A2, Vt-A3 (1) és V-3 jelű építési övezetbe, övezetbe tartozó ingatlanokra és a nem önkormányzati tulajdonú közparkokra, közkertekre – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény, és a vonatkozó jogszabályok keretei között – az önkormányzati feladatok ellátása, valamint településfejlesztési célok megvalósítása érdekében. Az érintett ingatlanok felsorolását a 4. melléklet tartalmazza.

19. Településrendezési szerződés

19. §

A településszerkezeti tervben (a továbbiakban: TSZT) beépítésre szánt területként jelölt, de a HÉSZ-ben jelenleg még nem építési övezetbe sorolt területeknek a TSZT-ben szereplő területfelhasználásnak megfelelő építési övezetbe sorolása feltételeként, valamint az építési övezetbe sorolt területek övezeti paramétereinek telekérték-növelő megváltoztatása esetén a

21 A 18. § a Telki Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2025. (V. 27.) önkormányzati rendelete 3. §-ával megállapított szöveg.

települési önkormányzat az érintett ingatlanok tulajdonosával, vagy az ingatlanon beruházni szándékozóval településrendezési szerződést köthet a vonatkozó jogszabályok szerint, amelyben rögzíteni kell

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

VII. Fejezet *Közművek előírásai*

20. Közműellátás és hírközlés általános előírások

20. §

(1) A meglévő és a tervezett közüzemű:

- a) vízellátás,
- b) vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz),
- c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),
- d) elektronikus hírközlés

hálózatai és létesítményei, építményei továbbá azok ágazati előírások szerinti védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.

(3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni

- a) ²²
- b) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
- c) a hálózatokhoz való hozzáférhetőségre.

(4) Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt)

- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
- b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
- c) a csapadékvizek elvezetéséről,
- d) közforgalmú út esetén belterületen és külterület beépítésre szánt területén a közvilágítás kiépítéséről,
- e) magánút esetén kül- és belterület beépítésre szánt területén a térvilágítás megépítéséről

gondoskodni kell.

(5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor

²² A(z) 20.§ (3) bek. a) pontot a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 7.§ -a hatályon kívül helyezte.

- a) a feleslegessé vált hálózatot és létesítményt, építményt el kell bontani,
- b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
- c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.

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

- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
- b) ²³
 - ba) 10-12 m szabályozási szélesség közötti utcákban legalább egyoldali,
 - bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fásor telepítését ne akadályozzák meg.

21. Vízellátás

21. §

(1) Belterület beépítésre szánt területén új közüzemű vízelosztó hálózat:

- a) csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,
- b) fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően.

(2) Külterület beépítésre szánt és belterület, külterület beépítésre nem szánt területének vízellátása helyi vízbeszerzésről is biztosítható, ha azt az érintett hatóság ivóvízként elfogadja.

(3) Ha a közhálózatról a tűzivíz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzivíz tározó létesítése, vagy az épület megfelelő tűzszakaszolásával a tűzivíz igény csökkentése szükséges.

22. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés

22. §

(1) Új szennyvízelvezető hálózatot elválasztott rendszerrel szabad építeni.

(2) A település hidrogeológiai és geológiai adottsága miatt, valamint a talaj, talajvíz és a felszíni vizek védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz közvetlen, vagy drénhálózattal történő talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése a település teljes közigazgatási területén tilos.

(3) Beépítésre szánt területen:

- a) már csatornázott területen építeni csak a közcsatorna hálózatra történő csatlakozással lehet
- b) csatornázatlan területen építeni e rendeletben a szennyvízelvezetésre és szennyvíz elhelyezésre vonatkozó előírások teljesítésével lehet.

(4) Amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül, akkor a beépítésre szánt csatornázatlan és beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni. Az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni. A közműpótló medence használata

²³ A(z) 20.§ (6) bek. b) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 7.§-a hatályon kívül helyezte.

csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő paraméterű és kiépítettségű közhálózati útkapcsolat biztosított.

(5) Amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m^3 -t és a rendelkezésre álló közcsonatna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül, akkor a beépítésre szánt csatornázatlan és beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben külterületen keletkező szennyvizek tisztítására (napi 5 m^3 -t el nem érő esetben is) egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, ha

- a) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható (felszín alatti tisztított vízelhelyezés tilos),
- b) az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
- c) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
- d) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

(6) Amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m^3 -t, és a közcsonatna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül, akkor a beépítésre szánt csatornázatlan és beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, ha

- a) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll (felszín alatti tisztított víz elhelyezés tilos),
- b) az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
- c) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
- d) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
- e) a kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható építeni csak közcsonatna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

(7) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:

- a) hatóság által egyedileg megállapított és rögzített mérettel
- b) előzetes megállapítás nélkül: búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m

(8) Szennyvíztisztító telep védőtávolság igénye 80 m.

(9) Szennyvíztisztító telep és szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül:

- a) a már beépített lakó-, vegyes, különleges hasznosítású telken építési tevékenységet végezni csak a műtárgy védőtávolság okozta terhelésének a megszüntetését követően lehet a b) pontban leírtak figyelembe vételével:
 - aa) vagy a beépített telek telekhatáráig kell csökkenteni a műtárgy védőtávolság igényét (a műtárgy zajvédetté és búzzáróvá tételével, távvezérlésének megoldásával),
 - ab) vagy a műtárgy kiváltását kell megoldani.
- b) már beépített lakó-, vegyes, különleges hasznosítású telken levő beépítés felújításán és a meglévő épület kubatúráján belül történő átalakításán kívül építési tevékenység nem végezhető, többlet rendeltetési egység nem hozható létre.

23. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

23. §

(1) A felszíni vizek (vízfolyások vízfelületek, tavak) mederkarbantartó parti sávját közterületként kell szabadon hagyni, amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani. A biztosítandó parti sáv:

- a) a patakok mentén 6 m-es sáv
- b) a nyílt árkok mentén minimum 3 m-es sáv.

(2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetést kell kiépíteni.

(3) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét minden beruházásnál ellenőrizni kell és a beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal a közhálózatba, illetve a befogadóba bevezethető.

(4) Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását megoldani és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba (akár zárt csapadékcsontra, akár nyílt árkos a közcsatorna hálózat) kivezetni.

(5) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy

- a) az 3,5 m-nél szélesebb nem lehet
- b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével)
- c) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, és
- d) a vízszállítás akadálymentes legyen.

(6) Felszíni vízelvezetéssel kapcsolatos művelési ágú (kivett árok, vízfolyás, stb.) ingatlanok művelési ágának megváltoztatása csak az illetékes vízügyi szakhatósággal való egyeztetés alapján lehetséges.

24. Villamosenergia ellátás

24. §

(1)²⁴

(2)²⁵

(3) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(4) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha a hálózat kiépítésének nyomvonalát erdőterületen kellene átvezetni, akkor a hálózat számára olyan sávot (erdei, vagy közutat) kell választani, ahol fakivágás nélkül lehet elhelyezni, de oda is csak földalatti telepítéssel lehet építeni.

(5) Új épület építése esetén új villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

25. Földgázellátás

24 A(z) 24.§ (1) bek. -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 8.§-a hatályon kívül helyezte.

25 A(z) 24.§ (2) bek. -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 8.§-a hatályon kívül helyezte.

25. §²⁶

26. Megújuló energiatermelő létesítmények

26. §²⁷

Háztartási méretű kiserőmű kapacitását (50 kVA) meghaladó közcélú erőmű telepítése, csak arra kijelölt különleges energiatermelő övezetben helyezhető el.

27. Elektronikus hírközlés

27. §

Az elektronikus hírközlés lehet

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

28. Vezetékes elektronikus hírközlés

28. §²⁸

29. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

29. §²⁹

VIII. Fejezet

Építés általános szabályai

30. Telekalakítás

30. §

(1) A település igazgatási területén telket, építési telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírásoknak, a szabályozási tervnek és a vonatkozó egyéb általános jogszabályoknak is megfeleljen.

(2) Meglévő telektömbben az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is lehetséges, ha a közterületi szabályozással érintett telek területe az építési övezet vagy övezet előírásaiban meghatározott értéknél kisebb.

(3) Magánút kialakítása esetén az építési övezetre, övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekterület értékét nem kell figyelembe venni.

31. Általános beépítési előírások

26 A(z) 25.§-t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 9.§-a hatályon kívül helyezte.

27 A(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 10.§-ával megállapított szöveg.

28 A(z) 28.§ -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 11.§-a hatályon kívül helyezte.

29 A(z) 29.§ -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 12.§-a hatályon kívül helyezte.

31. §

- (1) Szálláshely-szolgáltatásként lakókocsi, vagy sátor, illetőleg huzamos tartózkodás célját szolgáló gépjármű, továbbá konténer nem helyezhető el.
- (2) Telkenként egy, több közterületi kapcsolattal rendelkező telek esetén közterületenként egy-egy gépkocsi behajtó létesíthető.
- (3) Építési helyen kívül - melléképítmény és műtárgy kivételével - építmény nem helyezhető el. Építési helyen kívül az elő-, oldal- és hátsó kert legkisebb méretén belül csak közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy és hulladéktartály-tároló helyezhető el.
- (4) Önálló terepszint alatti építmény - az építési övezetre, övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - a melléképítmények és a földdel borított pince kivételével nem létesíthető.
- (5) A telek természetes terepfelületét – az építési övezetekre, övezetekre vonatkozó eltérő előírás hiányában - kizárólag építmények megvalósítása érdekében lehet tereprendezéssel megváltoztatni, melynek során egy tagban legfeljebb 1,5 m-es feltöltések, ill. bevágások, valamint legfeljebb 35 fokos hajlásszögű részsík alakíthatók ki.
- (6) Tereprendezés esetén a természetes terepfelület megváltoztatása nem eredményezheti a csapadékvíz szomszédos telekre való átjutását. Építményt csak a természetes terepviszonyokhoz illeszkedő módon lehet elhelyezni.
- (7) Amennyiben az épület terepre illesztése szükségessé teszi - a környezethez való illeszkedés feltételével - a természetes terepfelszín magassága a telek lejtésének függvényében az alábbiak szerint módosítható:
- a) 5%-nál nagyobb átlagos lejtés esetén a módosítás mértéke legfeljebb 1,0 m,
 - b) 10%-nál nagyobb átlagos lejtés esetén a módosítás mértéke legfeljebb 1,5 m.
- (8) Amennyiben utcától lejtő telek esetén az épület terepre illesztése szükségessé teszi - a környezethez való illeszkedés feltételével - a telek utcai telekhatára és az előkerti határvonal közötti sávban a természetes terepfelszín magassága az alábbiak szerint módosítható:
- a) amennyiben a telek utcai telekhatára és az előkerti határvonal közötti terepfelszín átlagos eltérése nagyobb 3,0 m-nél, akkor a módosítás mértéke legfeljebb 2,0 m,
 - b) amennyiben a telek utcai telekhatára és az előkerti határvonal közötti terepfelszín átlagos eltérése nagyobb 4,0 m-nél, akkor a módosítás mértéke legfeljebb 2,5 m.
- (9) Természetes terepfelszín megváltoztatása csak úgy lehetséges, hogy a szomszéd telkeken kialakult, illetve tervezett terepfelszíntől a telekhatártól mért 1,0 m-en belül legfeljebb 0,5 m-rel lehet eltérni, továbbá gondoskodni kell a felszíni vizek telken belül tartásáról.
- (10) Tetőtér csak egy szintben építhető be.

(11)³⁰

(12)³¹

30 A(z) 31.§ (11) bek. -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 13.§-a hatályon kívül helyezte.

31 A(z) 31.§ (12) bek. -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 13.§-a hatályon kívül helyezte.

(13) Beépítésre szánt, már csatornázott területen a közművesítettség előírt mértéke: teljes. A szennyvíz-közcsonna hálózat kiépítéséig átmenetileg részleges közműellátás alkalmazására is sor kerülhet, de közműpótló csak a 23. § vonatkozó előírásainak a betartásával alkalmazható.

(14) Építési munka végzése során figyelembe kell venni a szabályozási terven feltüntetett, illetve egyéb jogszabályokban rögzített, továbbá a szakhatóságok által megszabott védőterületet, védőtávolságot, védősávot. Az érintett szakhatóságot, illetékes szerveket a védőtávolsággal összefüggő kérdésekben meg kell keresni.

(15) A Napsugár utca – Fő utca – Kórház fasor és az erdőövezet által határolt területen, a Kórház fasor délkeleti oldalán lévő Vt-A4 (2) jelű építési övezet területén, az Lke-L (Z) jelű építési övezetnek a Petőfi utca - Gábor Áron utca - Gábor Áron köz - belterületi határ - V-1 övezet által határolt területén, továbbá a K-Zi jelű építési övezet (volt hulladéklerakó) területén építési tevékenység kizárólag geotechnikai jelentés alapján végezhető.

(16) A talaj és felszíni vizek áramlását és minőségét veszélyeztető építés esetén építési munka csak az illetékes vízügyi hatóság engedélyével végezhető.

(17) Patak, csatorna, egyéb közcélú felszíni vízelvezető létesítmény, tavak mellett biztosítandó karbantartó sávot szabadon kell hagyni, az nem keríthető el és le nem zárható.

(18) Az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:

- a) az előkert mérete: 5,0 m, kivéve lakóterületek építési övezeteiben a szabályozási terven jelölt gyalogos és gyalogos-kerékpáros utak mentén, ahol a mérete 3,0 m;
- b) a hátsókert mérete: 6,0 m.

(19) A területen az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb:

- a) szabadon álló beépítési mód esetén
 - aa) sem az építési telekre előírt legnagyobb épületmagasság mértékének felénél,
 - ab) sem az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság mértékének felénél,
 - ac) sem 3,0 m-nél,
- b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén
 - ba) sem az építési telekre előírt legnagyobb épületmagasság mértékénél,
 - bb) sem az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság mértékénél.

(20) Kialakult (K) beépítési módú építési övezetben beépítetlen telek esetén a beépítési mód meghatározásánál a két oldalszomszédos telken kialakult beépítési mód tekintendő meghatározónak. Amennyiben a beépítés módja nem dönthető el fentiek alapján, akkor a beépítési mód szabadon álló, ha a telek utcavonalon mért szélessége legalább 18,0 m, ennél keskenyebb telek esetén a beépítési mód oldalhatáron álló.

(21)³² Oldalhatáron álló beépítési mód esetén - amennyiben a telepítési távolság lehetővé teszi, - az új épületet az oldalkerttel átellenes telekhatártól 1,0 m távolságra (csurgó távolságra) kell elhelyezni. Az épület ezen oldalhomlokzati felülete legalább 2/3-ad részének ezen építési határvonalon kell állnia, legfeljebb 1/3-ad részének pedig az építési határvonaltól (csurgó távolságtól) mért 1,9 m-en belül (azaz a telekhatártól mért 2,9 m-en belül) kell állnia. Fentiek nem vonatkoznak arra az esetre, ha az oldalkerttel átellenes telekhatárral szomszédos ingatlan utcafronti telekszélessége eléri a 30 m-t, továbbá nem alkalmazandók az Lke-A3 (1) és az Lke-A3 (2) építési övezetre. Védett utcakép esetén

32 A(z) 13/2020. (VII.16.) önkormányzati rendelet 3. §-ával megállapított szöveg.

az új épület teljes oldalhomlokzati felülete minden esetben a csurgó távolság menti építési határvonalon kell álljon.

(22) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén:

- a) beépített telken a fő rendeltetésű épület elhelyezkedésével átellenes oldalon kell tartani az oldalkertet,
- b) beépítetlen telken a szomszédos ingatlanokon kialakult állapot szerinti oldalon kell tartani az oldalkertet,
- c) ha a szomszédos telkeken eltérő a kialakult állapot, akkor az adott utcaszakaszon jellemző oldalon kell tartani az oldalkertet,

(23) Az építmények megengedett legmagasabb pontját (kémény nélkül) - eltérő övezeti előírás hiányában - a csatlakozó terepfelszíntől számítva az alábbiak szerint kell meghatározni:

- a) 3,5 m-es megengedett legnagyobb épületmagasság esetén legfeljebb 7,0 m,
- b) 4,5 m-es megengedett legnagyobb épületmagasság esetén legfeljebb 8,5 m,
- c) 6,0 m-es megengedett legnagyobb épületmagasság esetén legfeljebb 10,0 m,
- d) 7,0 m-es megengedett legnagyobb épületmagasság esetén legfeljebb 10,5 m,
- e) 7,5 m-es megengedett legnagyobb épületmagasság esetén legfeljebb 11,0 m.”

(24) Védő- és előtetők, háztartási szilárd hulladékgyűjtő, -tároló, valamint épületgépészeti berendezések kültéri egységei és az épület homlokzatán megjelenő egyéb berendezések elhelyezése csak az épület megjelenését károsan nem befolyásoló módon lehetséges. Klímaberendezések kültéri egységei a szomszédos telken álló épülettől (ennek hiányában a szomszédos telekre vonatkozó építési hely határától) mért 6,0 m távolságon belül nem helyezhető el.

(25)³³

(26) Beépítésre szánt területen a telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani csak akkor lehet, ha a magánút – az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között – közhasználat céljára átadott területként és a közutakra vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra.

(27) Amennyiben a szabályozási terv, vagy az építési övezeti előírások másképp nem rendelkeznek a rendszeres gépjárműforgalomra is tervezett magánutak legkisebb szélessége 8,0 m. Közterületi jellemzőkkel kialakított magánút - az önkormányzattal kötött megállapodás esetén – közterületté minősíthető.

(28) Beépítésre szánt területen nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki, kivéve, ha az övezeti előírások kifejezetten lehetővé teszik.

(29) Az építési övezetekben a közműellátás mértéke teljes, módját a VII. fejezet tartalmazza.

MÁSODIK RÉSZ RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

IX. Fejezet Beépítésre szánt területek

32. Beépítésre szánt területek építési övezetei

33 A(z) 31.§ (25) bek. -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 13.§-a hatályon kívül helyezte.

32. §

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

- a) Lakóterületek
 - aa) Kertvárosias lakóterület építési övezetei (Lke)
 - ab) Falusias lakóterület építési övezetei (Lf)
- b) Településközpont vegyes terület építési övezetei (Vt)
- c) Különleges területek
 - ca) Egészség-gazdaság területe (K-Egü)
 - cb) Kutatás-fejlesztés és rekreáció területe (K-Kfr)
 - cc) Kilátódomb területe (K-Kd)
 - cd) Zöldbe ágyazott vendéglátás és szálláshely-szolgáltatás területe (K-Zvsz)
 - ce) Jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények területe (K-Zi)
 - cf) Temető terület (K-T)
 - cg) Szennyvízkezelés területe (K-Szk)
 - ch) Egyedi funkcióval rendelkező intézmények területe (K-Ei)
 - ci) Szálláshely-szolgáltatás területe (K-Sz)

33. Lakóterületek építési övezeteinek általános előírásai

33. §

(1) Lakóterületek építési övezeteiben

- a) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszennyeződést) okozó tevékenység,
- b) a napi 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag- és áruszállítást igénylő tevékenység,
- c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló, vagy garázs, telephely),
- d) járműkarosszéria-lakatos és fényező, valamint üzemanyagtöltő és járműmosó tevékenység céljára terület nem használható, valamint ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető.

(2)³⁴ Lakóterületen a telekterület-mérettől függetlenül az épület bruttó alapterülete - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában – legfeljebb 500 m² lehet.

(3) Az épületek homlokzatmagassága – minden egyes homlokzatra vonatkozóan – nem haladhatja meg az építési övezetre előírt épületmagasság 1,3-szorosát, de legfeljebb 6,0 m lehet.

(4)³⁵

(5) Terepszint alatti építményt - a műtárgyak kivételével - csak úgy lehet kialakítani, hogy annak összes szerkezeti eleme az építési helyen belül marad. Épülethez közvetlenül nem csatlakozó terepszint alatti építményt - a műtárgyak kivételével - legalább 50 cm vastag földtakarással, növényzettel fedetten kell kialakítani.

(7)³⁶

34 A(z) 13/2020. (VII.16.) önkormányzati rendelet 4. §-ával megállapított szöveg.

35 A(z) 33.§ (4) bek. -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 14.§-a hatályon kívül helyezte.

36 A(z) 33.§ (7) bek. -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 14.§-a hatályon kívül helyezte.

(8) A lakóterület építési övezeteiben a zöldfelületek kialakításkor a telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét legalább kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. A be nem épített telekterület minden 150 m²-e után legalább 1 db fa ültetése szükséges.

(9)³⁷

(10)³⁸

34. Kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek általános előírásai

34. §

(1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, 6,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek telkein - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - lakóépületből legfeljebb egy darab helyezhető el, a lakások száma telkenként legfeljebb 2 darab lehet.

(3) A kertvárosias lakóterületek építési övezeteiben elhelyezhető épület az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:

- a) 1250 m²-nél kisebb telken legfeljebb 1 db lakó, 1250 m²-es, vagy annál nagyobb telken legfeljebb 2 db lakó;
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - c) egy darab, az övezeti előírásokban megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú szállás jellegű;
 - d) az a) és b) pont szerinti épületekkel egy tömegben a helyi lakosság ellátását szolgáló, legfeljebb 200m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, szolgáltató;
 - e) sport
- rendeltetést tartalmazhat.

(4) A kertvárosias lakóterületek építési övezeteiben - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában – telepengedély-köteles gazdasági tevékenység céljára terület nem használható, ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető. Telepbejelentés-köteles és a fentiek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység céljára terület - a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között - használható és ilyen tevékenység céljára építmény létesíthető, amennyiben a telken lakórendeltetés is van.

(5) A kertvárosias lakóterületek építési övezeteiben új épület esetén a fő rendeltetést kiszolgáló, illetve kiegészítő funkciók a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben helyezhetők el.

(6) A kertvárosias lakóterületek építési övezeteiben a (3) bekezdés a) pontjában foglaltak szerinti 2 lakásos lakóépület elhelyezése esetén a hátsó kert mérete 15 m. A két lakást egy egybefüggő és egységes tetőformájú épülettömegben kell elhelyezni oly módon, hogy mindkét lakásnak közel azonos szélességű utcafronttal kell rendelkeznie (legfeljebb 20%-os eltérés megengedett), az utca felől kvázi ikerház jelleggel.

37 A(z) 33.§ (9) bek. -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 14.§-a hatályon kívül helyezte.

38 A(z) 33.§ (10) bek. -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 14.§-a hatályon kívül helyezte.

(7) A kertvárosias lakóterületek építési övezeteiben elhelyezhető melléképítmények:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény,
- e) jégverem, zöldségverem,
- f) komposztáló.

(8) A kertvárosias lakóterületek építési övezeteiben - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában személygépkocsi-tároló csak a fő funkciót hordozó épület részeként, azzal egy tömegben alakítható ki, kivéve, ha:

- a) a meglévő épület elhelyezkedése, kialakítása nem teszi lehetővé az egy tömegben való megvalósítást, ekkor a gépkocsi-tároló az építési helyen belül, a telek homlokvonalától legalább 5 m-rel hátrább helyezhető el;
- b) a telek az utcától emelkedik, és a már meglévő vagy tervezett épület az utcai telekhatártól mért 15 m-nél távolabb kerül(t) elhelyezésre. Ebben az esetben a gépkocsitároló az építési helyen belül, a telek homlokvonalától legalább 5 m-rel hátrább, a csatlakozó terepszint alá süllyesztve, növényzettel borítottan valósítható meg.

(9)³⁹

(10) A kertvárosias lakóterületek az alábbi építési övezetekre tagozódnak:

- a) **Lke-K** jellemzően kialakult beépítés építési övezetei;
- b) **Lke-A** kialakult telekszerkezettel rendelkező, folyamatosan beépülő területek építési övezetei;
- c) **Lke-E** egyedi beépítésre alkalmas területek építési övezetei;
- d) **Lke-L(Z)** zöldfolyosó funkciót hordozó terület építési övezete;
- e) **Lke-L(Ü)** a korábbi üdülőterületi jelleget őrző terület építési övezete.

35. Kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek egyedi előírásai

35. §

(1)⁴⁰ A kertvárosias lakóterületek építési övezeteit, azok telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit az 1. táblázat tartalmazza:

1. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Lke-K1 (1)	K		K	30	4,5	60	
5	Lke-K1 (2)	K		K	30	6,0	60	
6	Lke-K1 (3)	K		O	30	4,5	60	

39 A(z) 34.§ (9) bek -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 15.§-a hatályon kívül helyezte.

40 A 35. § (1) bekezdése a Telki Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2025. (II. 25.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>	<i>H</i>
7	Lke-K2	1300		K	30	4,5	50	
8	Lke-K3	K		SZ	25	3,5	60	
9	Lke-A1	900	20	SZ	30	4,5	60	
10	Lke-A2 (1)	900	20	SZ	20	4,5	60	
11	Lke-A2 (2)	1300		SZ	30	4,5	50	
12	Lke-A3 (1)	1000	20	O	25	4,5	60	
13	Lke-A3 (2)	1500	20	O	20	4,5	60	
14	Lke-E1 (1)	3000	20	SZ	30	4,5	50	
15	Lke-E1 (2)	3000	20	SZ	30	6,0	50	
16	Lke-E2	900	20	SZ	30	4,5	50	
17	Lke-L(Z)	900		SZ	30	4,5	60	
18	Lke-L(Ü)	550	16	SZ	20	3,5	70	

O = oldalhatáron álló, *SZ* = szabadon álló, *K* = kialakult

(1a)⁴¹ Az Lke-K1 (1) és az Lke-A1 jelű építési övezetekben a szabályozási terven jelölt „Védett utcakép kötelezően oromfalas beépítéssel” érintett ingatlanok oromfalas beépítése esetén az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke 5,0 m.

(2) Az **Lke-K1 (1)**, **Lke-K1 (2)** és **Lke-K1 (3)** jelű építési övezetekben

- a) telekfelosztás és telekcsoporthoz újraosztása esetén az alakítható legkisebb telek méretrendjét (területméret, szélesség) a kialakult környezethez igazodó módon kell megállapítani,
- b) ⁴²Kialakult beépítési módú (K) építési övezetben – amennyiben a 31. § (20) bekezdésében foglaltak alapján a beépítetlen telekre oldalhatáron álló beépítési mód vonatkozik – az egységes utcakép védelme (kialakítása) érdekében az új épületet az építési hely határával közös telekhatártól 1,0 m távolságra kell elhelyezni.
- c) ⁴³
- d) ⁴⁴
 - ea) nyilvános telek kizárólag abban az esetben alakítható ki, amennyiben az a szabályozási terven jelölt gyalogos átközelkedés („gyalogos átközelkedés céljára legalább 3,0 m szélességben közhasználatra átadandó terület megállapodás esetén”) megvalósításával összefüggésben történik,
 - eb) telekcsoporthoz újraosztása esetén magánút kizárólag abban az esetben alakítható ki, amennyiben az a szabályozási terven jelölt gyalogos átközelkedés („gyalogos átközelkedés céljára legalább 3,0 m szélességben közhasználatra átadandó terület megállapodás esetén”) megvalósításával összefüggésben történik, a magánút telkének szélessége nem lehet kevesebb 6 m-nél.

(3)⁴⁵ Az **Lke-K2** jelű építési övezetben

- a) épületenként legfeljebb 4 db lakás helyezhető el, az 1500 m²-nél kisebb, vagy a gépjárművel kizárólag zsákutcából megközelíthető telkek kivételével, ahol legfeljebb 2 lakás létesíthető,
- b) telekfelosztás és telekcsoporthoz újraosztása esetén az alakítható legkisebb telek méretrendjét (területméret, szélesség) a kialakult környezethez igazodó módon kell megállapítani,

41 A(z) 35.§ (1a) bek.-ét a(z)13/2020. (VII.16.) önkormányzati rendelet 5.§-a iktatta be.

42 A(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 16.§ -val megállapított szöveg.

43 A(z) 35.§ (2) c) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 16.§-a hatályon kívül helyezte.

44 A(z) 35.§ (2) d) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 16.§-a hatályon kívül helyezte.

45 A 35. § (3) bekezdése a Telki Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2025. (II. 25.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

- c) az előkert mérete a telken, - annak hiányában az építési övezetben az érintett tömb adott utcaszakaszán - kialakult méretű, de annak mérete nem lehet kisebb, mint 5,0 m, az ettől eltérő esetekben megtartandó előkert méretét a szabályozási tervlap rögzíti.
- d) telkenként legfeljebb a lakásszámnak megfelelő számú gépkocsi behajtó létesíthető.

(4) Az **Lke-K3** jelű építési övezetben

- a) a kialakult telkek száma nem növelhető,
- b) az előkert mérete a telken, - annak hiányában az építési övezetben az érintett tömb adott utcaszakaszán - kialakult méretű, de annak mérete nem lehet kisebb, mint 5,0 m, az ettől eltérő esetekben megtartandó előkert méretét a szabályozási tervlap rögzíti,
- c) a tetőhajlásszög legfeljebb 30 fok lehet.

(5) Az **Lke-A1** jelű építési övezetben

- a) az előkert legkisebb mérete 7,0 m, kivéve
 - aa) ahol a szabályozási tervlap ettől eltérő méretet rögzít,
 - ab) ahol a szabályozási tervlap védett utcaképet jelöl, ott az előkert a kialakult állapot szerinti,
 - ac) a Kórház fasor felől, ahol 3,0 m.
- b) ahol a szabályozási tervlap védett utcaképet jelöl, ott az építési hely Fő utca felőli előkerti határvonala egyben építési vonal.

(6) Az **Lke-A2 (1)** jelű építési övezetekben az előkert legkisebb mérete 7,0 m. Az ettől eltérő esetekben megtartandó előkert méretét a szabályozási tervlap rögzíti.

(7) Az **Lke-A2 (2)** jelű építési övezetben

- a) nyúlványos telek kialakítható,
- b) magánút telkének szélessége nem lehet kevesebb 6,0 m-nél,
- c) a hátsókert mérete 10,0 m.

(8) Az **Lke-A3 (1)** és **Lke-A3 (2)** jelű építési övezetekben az előkert legkisebb mérete 7,0 m, az ettől eltérő esetekben megtartandó előkert méretét a szabályozási tervlap rögzíti,

(9)⁴⁶

(9a)⁴⁷ Az **Lke-E1 (1)** jelű építési övezetben a 3000 m²-es, vagy annál nagyobb területű telek esetén a 34. § (3) b) és e) pontjaiban felsorolt rendeltetések

- a) létesítése lakó rendeltetés megléte esetén lehetséges;
- b) összes földszinti bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 500 m²-t rendeltetés módosítás esetén sem; összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg a lakó rendeltetés összes bruttó szintterületét.

(10) Az **Lke-E2** jelű építési övezetekben

- a) az előkert legkisebb mérete 7,0 m, az ettől eltérő esetekben megtartandó előkert méretét a szabályozási tervlap rögzíti,
- b) ⁴⁸amennyiben az épület terepre illesztése szükségessé teszi, úgy a 33. § (3) bekezdésben foglaltaktól eltérően a környezethez való illeszkedés feltételével az épület lejtő felőli homlokzatának magassága legfeljebb 6,5 m lehet;

46 A(z) 35.§ (9) bek. -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 16.§ (4) bek-e hatályon kívül helyezte.

47 A 9/A. §-t a Telki Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2025. (V. 27.) önkormányzati rendelete 3. §-a iktatta be.

48 A(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 16.§ -val megállapított szöveg.

(11) Az **Lke-L(Z)** jelű építési övezetekben

- a) ⁵⁰telkenként kizárólag egy darab, egylakásos, legfeljebb 200 m² bruttó alapterületű lakóépület helyezhető el, egyéb épület, a 34.§ (8) bekezdés szerinti személygépkocsi-tároló kivételével, nem létesíthető.
- b) ⁵¹
- c) építési hely árok telekjogi határvonalától mindkét oldalon 6-6 m távolságon belül nem lehet,
- d) az előkert az adott utcaszakaszon kialakult állapot szerint kell meghatározni, azonban az nem lehet kisebb, mint 5,0 m. Ettől eltérni csak abban az esetben lehet, ha az a meglévő növényzet védelme, vagy a domborzati adottságok miatt szükségessé válik,
- e) nyúlványos telek kialakítható,
- f) magánút telkének szélessége nem lehet kevesebb 6,0 m-nél.

(12) Az **Lke-L(Ü)** jelű építési övezetekben

- a) ⁵²⁵³telkenként kizárólag egy darab, egylakásos, legfeljebb 120 m² bruttó alapterületű lakóépület helyezhető el, egyéb épület, a 34.§ (8) bekezdés szerinti személygépkocsi-tároló kivételével, nem létesíthető,
- b) telekfelosztás és telekcsoport újraosztása esetén az alakítható legkisebb telek szélességét a kialakult környezethez igazodó módon kell megállapítani, de az nem lehet kisebb 16 m-nél.
- c) ⁵⁴
- d) ⁵⁵
- e) ⁵⁶az előkertre vonatkozó előírások figyelmen kívül hagyhatók, amennyiben
 - ea) az ingatlan saroktelek,
 - eb) a telek beépítése kialakult,
 - ec) a domborzati adottságok indokoltá teszik (a telken belül legalább 2,0 m szintkülönbség van)
 - ed) és a telken olyan alapintézményi funkció működik, amely kertkapcsolatot, zöldfelületet igényel.
- f) ⁵⁷amennyiben a telek szélessége legalább 16,0 m és az utcára merőleges tetőgerincű épület közterületre néző homlokzata oromfalas kialakítású az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke 4,0 m.

36. Falusias lakóterületek építési övezeteinek általános előírásai

36. §

(1) A falusias építészeti hagyományokat, vagy életmódot őrző lakóterület 3,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

49 A(z) 35.§ (10) c) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 16.§-a hatályon kívül helyezte.

50 A(z) 13/2020. (VII.16.) önkormányzati rendelet 5. § (3) bek.-vel megállapított szöveg.

51 A(z) 35.§ (11) b) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 16.§-a hatályon kívül helyezte.

52 A(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 16.§ -val megállapított szöveg.

53 A(z) 13/2020. (VII.16.) önkormányzati rendelet 5. § (4) bek.-vel megállapított szöveg.

54 A(z) 35.§ (12) c) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 16.§-a hatályon kívül helyezte.

55 A(z) 35.§ (12) d) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 16.§-a hatályon kívül helyezte.

56 A(z) 35.§ (12) bek. e) pontot a(z) 13/2020. (VII.16.) önkormányzati rendelet 5.§ (5) bek-e iktatta be.

57 A(z) 35.§ (12) bek. e) pontot a(z) 13/2020. (VII.16.) önkormányzati rendelet 5.§ (5) bek-e iktatta be.

(2) A falusias lakóterületek építési övezeteiben bármely telekalakítás abban az esetben lehetséges, ha azáltal a környezetben kialakult jellemző méretrendhez (telekterület, telekszélesség és telekmélység) jobban igazodó méretrendű telkek alakulnak ki.

(3) A falusias lakóterületek építési övezeteinek telkein lakóépületből legfeljebb egy darab helyezhető el, a lakások száma telkenként legfeljebb 2 darab lehet.

(4) A falusias lakóterületek építési övezeteiben elhelyezhető épület az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:

- a) 1250 m²-nél kisebb telken legfeljebb 1 db lakó, 1250 m²-es, vagy annál nagyobb telken legfeljebb 2 db lakó;
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - c) egy darab, az övezeti előírásokban megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú szállás jellegű;
 - d) az a) és b) pont szerinti épületekkel egy tömegben a helyi lakosság ellátását szolgáló, legfeljebb 200m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, szolgáltató;
 - e) sport
- rendeltetést tartalmazhat.

(5) A falusias lakóterületek építési övezeteiben - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - telepengedély-köteles gazdasági tevékenység céljára terület nem használható, ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető. Telepbejelentés-köteles és a fentiek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenység céljára terület - a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között - használható és ilyen tevékenység céljára építmény létesíthető, amennyiben a telken lakórendeltetés is van.

(6) A falusias lakóterületek építési övezeteiben új épület esetén a fő rendeltetést kiszolgáló, illetve kiegészítő funkciók a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben helyezhetők el.

(7) A falusias lakóterületek építési övezeteiben elhelyezhető melléképítmények:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény,
- e) jégverem, zöldségverem.

(8) A falusias lakóterületek építési övezeteiben az előkert mérete a telken, - annak hiányában az építési övezetben az érintett tömb adott utcaszakaszán - kialakult méretű.

(9)⁵⁸ A falusias lakóterületek építési övezeteit, azok telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit a 2. táblázat tartalmazza:

2. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	A kialakítható telek		Az építési övezetben					
2	Építési övezet jele	legkisebb területe	kialakítható legkisebb-legnagyobb telek-szélessége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség

58 A(z) 13/2020. (VII.16.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bek.-vel megállapított szöveg.

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>	<i>H</i>
							mérté ke	
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Lf-K1	900	14-18	O	30	3,5	60	

(10) A falusias lakóterületek építési övezeteiben a beépítettség mértékének számításakor a teleknek a szabályozási terven jelölt védett utcaképpel érintett közterülettől mért legfeljebb 50 m-es tényleges mélysége vehető figyelembe.

(11) A falusias lakóterületek építési övezeteiben személygépkocsi-tároló új épület esetében kizárólag annak részeként, vagy azzal egy tömegben alakítható ki, kapuja az épület utcai homlokzatán nem helyezhető el. Meglévő épület esetében a telek hátsó részén – az épület mögött, vagy annak utcai homlokvonalától legalább 8,0 m-re – önálló garázsépület is elhelyezhető.

(12) A falusias lakóterületek építési övezeteiben csak utcára merőleges nyeregterővel kialakított, földszintes épület létesíthető, melyet a környezetben kialakult beépítéshez igazodó módon kiválasztott oldalhatáron kell elhelyezni.

(13)⁵⁹

(14)⁶⁰ Az Lf-K1 jelű építési övezetekben a szabályozási terven jelölt „Védett utcakép kötelezően oromfalas beépítéssel” érintett ingatlanok oromfalas beépítése esetén az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke 4,0 m

37. Településközpont vegyes területek építési övezeteinek általános előírásai

37. §

(1)⁶¹ A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2)⁶² A településközpont vegyes terület építési övezeteinek telkein több épület is elhelyezhető, de - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - lakó rendeltetés kizárólagossága esetén telkenként csak egy lakóépület.

(3) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben elhelyezhető épület az építési övezetre vonatkozó egyedi előírás szerinti rendeltetéseket tartalmazhatja.

(4) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - telepengedély-köteles gazdasági tevékenység céljára terület nem használható, ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető. Telepbejelentés-köteles és a fentiek körébe nem tartozó gazdasági tevékenység céljára terület - a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között - használható és ilyen tevékenység céljára építmény létesíthető.

59 A(z) 36.§ (13) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 17.§-a hatályon kívül helyezte.

60 A(z) 35.§ (12) bek. e) pontot a(z) 13/2020. (VII.16.) önkormányzati rendelet 6.§ (2) bek.-e iktatta be.

61 A(z) 13/2020. (VII.16.) önkormányzati rendelet 7. § bek.-vel megállapított szöveg.

62 A 37. § (2) bekezdése a Telki Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2025. (V. 27.) önkormányzati rendelete 4. §-ával megállapított szöveg.

(5) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben elhelyezhető melléképítmények:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény,
- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(6) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben

- a) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszenyyeződést) okozó tevékenység,
- b) a napi 2 db, 7,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag- és áruszállítást igénylő tevékenység,
- c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló, vagy garázs, telephely),
- d) jámúkarosszéria-lakatos és fényező, valamint üzemanyagtöltő és járműmosó tevékenység céljára terület nem használható, valamint ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető.

(7) A (6) bekezdés b) pontja nem vonatkozik azokra az építési övezetekre, amelyekben az elhelyezhető épület önállóan is tartalmazhat kiskereskedelmi rendeltetést és az ingatlan gazdasági behajtója a KÖu-1 övezetbe sorolt 1103 jelű Budakeszi-Perbál összekötő út (Fő utca, Budajenői út) övezethatárától mért 80 m-en belül van.

(8) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben az épületek zárt sorúan csak a közterületi telekhatártól mért 15 m-es sávon belül (utcai traktus) építhetők össze. Az utcai traktuson kívüli épületrészek esetén az oldalkert mérete 3,75 m.

(9) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben az épület homlokzatmagassága az oldalhatáron álló, ill. ahhoz 3,0 m-nél közelebb álló részének oldalkerti homlokzata esetén nem haladhatja meg az övezetben előírt épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét, kivéve az utcai építési vonaltól mért 15,0m-es sávban elhelyezkedő épületrészt (utcai épületszárny).

(10) A településközpont vegyes területek az alábbi építési övezetekre tagozódnak:

- a) **Vt-Fk** hagyományos faluközpont építési övezete;
- b) **Vt-A** általános településközponti építési övezetek;
- c) **Vt-Kt** kizárólagos felhasználású építési övezetek (oktatási intézmények és kapcsolódó létesítményeik, alapintézmények, intézmények, kiskereskedelmi, sport és rekreációs, valamint vállalkozási célú létesítmények).

38. Településközpont vegyes területek építési övezeteinek egyedi előírásai

38. §

(1) A településközpont vegyes területek építési övezeteit, azok telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit a 3. táblázat tartalmazza:

3. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek- szélessége/ mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfe- lület legkis- ebb	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>	<i>H</i>
							mérté ke	
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	Vt-Fk	K		O	40*	4,0	40	
5	Vt-Fk (L) (1)	K		O	40*	4,0	40	
6	Vt-Fk (L) (2)	K		O	20	4,0	40	
7	Vt-Fk(K)	3000		SZ	30	4,0	10	
8	Vt-A1	2000		SZ	30	6,5	40	
9	Vt-A2	3000 ⁶³		SZ ⁶⁴	40	6,5 ⁶⁵	50 ⁶⁶	
10	Vt-A3 (1)	2000 ⁶⁷		Z	40	6,0	50 ⁶⁸	
11	Vt-A3 (2)	900		SZ	30	6,0	40	
12	Vt-A4 (1)	900		SZ	30	4,5	60	
13	Vt-A4 (2)	900		SZ	30	6,0	60	
14	Vt-A4 (3)	900		SZ	40	6,0	50	
15	Vt-A5	900		SZ	30	6,0	60	
16	Vt-A6	1000	20	O	30	4,5	40	
17	Vt-Kt – óvoda	4000		SZ	25	6,0	60	
18	Vt-Kt – iskola	-		SZ	35	7,5	40	
19	Vt-Kt-AI	1000		SZ	50	7,5	25	
20	Vt-Kt-I	2000		SZ	35 (40)**	7,0	40	
21	Vt-Kt-K	2000		SZ	35 (40)**	7,5	35	
22	Vt-Kt-R	7000		SZ	35	7,5	30	

63 A 38. § (1) bekezdésében foglalt táblázat B:9 -C:9 mezője a Telki Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2025. (V. 27.) önkormányzati rendelete 7. § a) pontja szerint módosított szöveg.

64 A 38. § (1) bekezdésében foglalt táblázat D:9 -E:9 mezője a Telki Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2025. (V. 27.) önkormányzati rendelete 7. § b) pontja szerint módosított szöveg.

65 A(z) 13/2020. (VII.16.) önkormányzati rendelet 11. §-vel megállapított szöveg. A 38. § (1) bekezdésében foglalt táblázat 9. sor 10.-G:9 mezője a Telki Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2025. (V. 27.) önkormányzati rendelete 7. § c) pontja szerint módosított szöveg.

66 A 38. § (1) bekezdésében foglalt táblázat 9. sor 12.-H:9 mezője a Telki Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2025. (V. 27.) önkormányzati rendelete 7. § d) pontja szerint módosított szöveg.

67 A 38. § (1) bekezdésében foglalt táblázat B:10 mezője a Telki Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2025. (V. 27.) önkormányzati rendelete 7. § e) pontja szerint módosított szöveg.

68 A 38. § (1) bekezdésében foglalt táblázat 10. sor 12.-H:10 mezője a Telki Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2025. (V. 27.) önkormányzati rendelete 7. § f) pontja szerint módosított szöveg.

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>	<i>H</i>
2	Vt-Kt-V	2000		SZ	35 (40)**	7,0	40	
3								

* max. 50 m-es telekmélység számítható be

** Az előírt parkolóhelyek legalább 80%-ának épületben, vagy terepszint alatti építményben történő biztosítása esetén

Z zárt sorú

(1a)⁶⁹ A Vt-Fk, Vt-Fk (L) (1) és Vt-Fk (L) (2) jelű építési övezetekben a szabályozási terven jelölt „Védett utcakép kötelezően oromfalas beépítéssel” érintett ingatlanok oromfalas beépítése esetén az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke 4,5 m.

(2) A **Vt-Fk** jelű építési övezetben

- a) elhelyezhető épület lakó, igazgatási, iroda, legfeljebb 200 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá lakossági szolgáltató, 2 vendégszobaszámú szállás jellegű, hitéleti, nevelési, oktatási, valamint kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést tartalmazhat;
- b)⁷⁰
- c) bármely telekalakítás abban az esetben lehetséges, ha azáltal a környezetben kialakult jellemző méretrendhez (telekterület, telekszélesség és telekmélység) jobban igazodó méretrendű telkek alakulnak ki;
- d) az előkert mérete: 0,0 m;
- e) a beépítettség mértékének számításakor a teleknek a szabályozási terven jelölt védett utcaképpel érintett közterületről mért legfeljebb 50 m-es tényleges mélysége vehető figyelembe;
- f)⁷¹
- g)⁷²
- h) a szabályozási terven rögzített utcaszakaszok utcaképi védelem alatt állnak, melyekre vonatkozóan a művi értékvédelmi fejezetben (5. §) rögzítetteket kell megtartani;
- i) A szabályozási terven feltüntetett ingatlanokon biztosítani kell a gyalogos átjárhatóságot a Fő utca és az Orgona utca között.

(3) A **Vt-Fk (L)** jelű építési övezetben

- a) elhelyezhető épület elsősorban lakó, valamint hitéleti rendeltetést tartalmazhat.
A lakó rendeltetésű épület - az épület részeként - igazgatási, iroda, legfeljebb 200 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá lakossági szolgáltató, 2 vendégszobaszámú szállás jellegű, valamint kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés tartalmazhat;
- b) meglévő pincével rendelkező ingatlan esetében a pince vendéglátó funkciójához kapcsolódóan az ingatlanon önállóan vendéglátó építmény is elhelyezhető;
- c) telkenként legfeljebb két lakás helyezhető el;
- d) bármely telekalakítás abban az esetben lehetséges, ha azáltal a környezetben kialakult jellemző méretrendhez (telekterület, telekszélesség és telekmélység) jobban igazodó méretrendű telkek alakulnak ki;
- e) az előkert mérete: 0,0 m;
- f)⁷³
- g)⁷⁴

69 A(z) 38.§ (1a) bek. -t a(z) 13/2020. (VII.16.) önkormányzati rendelet 8.§ bek-e iktatta be.

70 A(z) 38.§ (2) b) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 18.§-a hatályon kívül helyezte.

71 A(z) 38.§ (2) f) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 18.§-a hatályon kívül helyezte.

72 A(z) 38.§ (2) g) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 18.§-a hatályon kívül helyezte.

73 A(z) 38.§ (3) f) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 18.§-a hatályon kívül helyezte.

74 A(z) 38.§ (3) g) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 18.§-a hatályon kívül helyezte.

- h) ⁷⁵
- i) a szabályozási terven rögzített utcaszakaszok utcaképi védelem alatt állnak, melyekre vonatkozóan a művi értékvédelmi fejezetben (5. §) rögzítetteket kell megtartani.
- (4) A **Vt-Fk(K)** jelű építési övezetben
- a) elhelyezhető épület kizárólag kiskereskedelmi, továbbá lakossági szolgáltató, valamint sport rendeltetést tartalmazhat;
- b) a szabályozási terven feltüntetett ingatlanokon biztosítani kell a belső udvar közhasználatát és a gyalogos átjárhatóságot a Fő utca és az Orgona utca között;
- c) ⁷⁶
- d) ⁷⁷
- (5) A **Vt-A1** jelű építési övezetben
- a) az elhelyezhető épület elsősorban nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, sport és rekreációs rendeltetést tartalmazhat, melynek részeként telkenként legfeljebb 4 db lakás, valamint 4 vendégszobaszámú szállás jellegű rendeltetés is kialakítható;
- b) ⁷⁸
- c) ⁷⁹
- (6) A **Vt-A2** jelű építési övezetben
- a) ⁸⁰telkenként több épület elhelyezhető lakó rendeltetés kizárólagossága esetén is;
- b) ⁸¹az elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül - igazgatási, iroda, legfeljebb 24 vendégszobát tartalmazó szállás jellegű, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, sport, valamint legfeljebb 200 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá lakossági szolgáltató rendeltetés tartalmazhat;
- c) ⁸²telkenként legfeljebb 24 lakás – és legfeljebb további 4 egyéb rendeltetési egység - helyezhető el, az épület Pipacs utcára néző földszintjén üzlethelyiség nem létesíthető, a Pipacs utca felől megközelíthető gépjármű tároló nem létesíthető;
- d) a Budajenői út felől a telkek gépjárművel nem közelíthetők meg;
- e) ⁸³az előkert mérete: 5,0 m, kivéve a Budajenői út felől, ahol 10,0 m;
- f) az oldalkert mérete: 5,0 m;
- g) ⁸⁴
- h) az épületmagasság legkisebb mértéke: 5,0 m;
- i) ⁸⁵kétszintes tetőtér nem alkalmazható;
- j) ⁸⁶személygépkocsi elhelyezése kizárólag telken belül, a b) pont szerinti rendeltetésű épületben, vagy terepszint alatti építményben lehetséges;

⁷⁵ A(z) 38.§ (3) h) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 18.§-a hatályon kívül helyezte.

⁷⁶ A(z) 38.§ (4) c) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 18.§-a hatályon kívül helyezte.

⁷⁷ A(z) 38.§ (4) d) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 18.§-a hatályon kívül helyezte.

⁷⁸ A(z) 38.§ (5) b) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 18.§-a hatályon kívül helyezte.

⁷⁹ A(z) 38.§ (5) c) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 18.§-a hatályon kívül helyezte.

⁸⁰ A 38. § (6) bekezdés a) pontja a Telki Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2025. (V. 27.) önkormányzati rendelete 5. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

⁸¹ A 38. § (6) bekezdés b) pontja a Telki Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2025. (V. 27.) önkormányzati rendelete 5. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

⁸² A(z) 13/2020. (VII.16.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bek.-vel megállapított szöveg.

⁸³ A 38. § (6) bekezdés e) pontja a Telki Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2025. (V. 27.) önkormányzati rendelete 5. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

⁸⁴ A(z) 38.§ (6) g) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 18.§-a hatályon kívül helyezte.

⁸⁵ A(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 18.§ -val megállapított szöveg.

⁸⁶ A 38. § (6) bekezdés j) pontja a Telki Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2025. (V. 27.) önkormányzati rendelete 5. § (3) bekezdésével megállapított szöveg.

- k) ⁸⁷négynél több rendeltetési egység, vagy összesen bruttó 500 m²-nél nagyobb szintterület akkor létesíthető, ha a telkek gépkocsival történő megközelítésére szolgáló 733/9 és 723/1 hrsz.-ú teljeskörűen kiépített kiszolgáló utak az 1103 jelű országos mellékútról nyíló útsatlakozással a beruházás részeként megvalósulnak;
- l) ⁸⁸az egy tömegben elhelyezhető épületek bruttó földszinti alapterülete legfeljebb 300 m².

(7) A **Vt-A3** jelű építési övezetekben

- a) az elhelyezhető épület elsősorban legfeljebb 400 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá lakossági szolgáltató rendeltetést tartalmazhat, melynek részeként az emeleti szinten legfeljebb 4 db lakás is kialakítható;
- b) az elhelyezhető épület igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, valamint sport, rendeltetést is tartalmazhat;
- c) a telkek nem vonhatók össze;
- d) az épület földszint + emelet kialakítású lehet, alatta gépkocsi-tároló elhelyezhető;
- e) a Budajenői út felől a telkek gépjárművel nem közelíthetők meg;
- f) ⁸⁹személygépkocsi elhelyezése kizárólag telken belül, az a) és b) pont szerinti rendeltetésű épületben, vagy terepszint alatti építményben lehetséges;
- g) ⁹⁰
- h) a Vt-A3 (1) jelű építési övezetben
 - ha) ⁹¹az elhelyezhető épület az a) és b) pontban foglaltakon kívül még legfeljebb 4 vendégszobát tartalmazó szállás jellegű rendeltetést is tartalmazhat;
 - hb) ⁹²
 - hc) ⁹³
 - hd) ⁹⁴az egy tömegben elhelyezhető épületek bruttó földszinti alapterülete legfeljebb 300 m²;
 - he) ⁹⁵az előkert mérete: 5,0 m, kivéve a Budajenői út felől, ahol 10,0 m
- i) a Vt-A3 (2) jelű építési övezetben
 - ia) a Muskátli utca menti részen lakás nem létesíthető;
 - ib) az oldalkert mérete 5,0 m.

(8) A **Vt-A4** jelű építési övezetben

- a) az elhelyezhető épület elsősorban lakó rendeltetést tartalmazhat, melynek részeként legfeljebb 200 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá lakossági szolgáltató, igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés is kialakítható;
- b) telkenként legfeljebb két lakás helyezhető el;
- c) ⁹⁶az egy tömegben elhelyezhető épületek bruttó alapterülete legfeljebb 250 m²;

87 A(z) 38.§ (6) bek. k) pontot a(z) 13/2020. (VII.16.) önkormányzati rendelet 8.§ (3) bek-e iktatta be. A 38. § (6) bekezdés k) pontja a Telki Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2025. (V. 27.) önkormányzati rendelete 5. § (3) bekezdésével megállapított szöveg.

88 A 38. § (6) bekezdés l) pontját a Telki Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2025. (V. 27.) önkormányzati rendelete 5. § (4) bekezdése iktatta be.

89 A(z) 38.§ (7) f) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 18.§-a hatályon kívül helyezte. A 38. § (7) bekezdés f) pontját a Telki Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2025. (V. 27.) önkormányzati rendelete 5. § (5) bekezdése iktatta be.

90 A(z) 38.§ (7) g) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 18.§-a hatályon kívül helyezte.

91 A 38. § (7) bekezdés h) pont ha) alpontja a Telki Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2025. (V. 27.) önkormányzati rendelete 5. § (6) bekezdésével megállapított szöveg.

92 A(z) 38.§ (7) hb) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 18.§-a hatályon kívül helyezte.

93 A(z) 38.§ (7) hc) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 18.§-a hatályon kívül helyezte.

94 A 38. § (7) bekezdés h) pont hd) alpontját a Telki Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2025. (V. 27.) önkormányzati rendelete 5. § (7) bekezdése iktatta be.

95 A 38. § (7) bekezdés h) pont he) alpontját a Telki Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2025. (V. 27.) önkormányzati rendelete 5. § (7) bekezdése iktatta be.

96 A(z) 13/2020. (VII.16.) önkormányzati rendelet 8. § (4) bek.-sel megállapított szöveg.

- d) az előkert mérete: 0,0 m, az ettől eltérő esetekben megtartandó előkert méretét a szabályozási tervlap rögzíti;
- e) az oldalkert mérete: 5,0 m, kivéve a Vt-A4 (3) építési övezetet, amelyben 3,0 m;
- f) a hátsókert mérete: 15,0 m;
- g) azon tömbökben, ahol a legnagyobb épületmagasság 6,0 m, az utcafronton elhelyezett épület legkisebb épületmagassága 5,0 m lehet;
- h) ⁹⁷
- i) ⁹⁸

(9) A **Vt-A5** jelű építési övezetben

- a) az elhelyezhető épület kizárólag lakó rendeltetést tartalmazhat;
- b) telkenként legfeljebb 4 lakás helyezhető el;
- c) az előkert mérete: 5,0 m, az oldalkert mérete: 5,0 m, a hátsókert mérete: 6,0 m;
- d) az utcafronton elhelyezett épület legkisebb épületmagassága 5,0 m;
- e) ⁹⁹
- f) ¹⁰⁰

(10) A **Vt-A6** jelű építési övezetben

- a) az elhelyezhető épület elsősorban lakó, ezen kívül igazgatási, iroda, legfeljebb 400 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá lakossági szolgáltató, legfeljebb 2 vendégszobaszámú szállás jellegű, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, sport, továbbá termelő kertészeti rendeltetést is tartalmazhat;
- b) telkenként legfeljebb 2 lakás helyezhető el;
- c) ¹⁰¹az egy tömbben elhelyezhető épületek bruttó alapterülete legfeljebb 300 m²;
- d) az előkert mérete: 5,0 m, az oldalkert mérete: 5,0 m, a hátsókert mérete: 10,0 m;
- e) ¹⁰²
- f) ¹⁰³
- g) az oldal és a hátsókertben legalább 3,0 m széles, fasorból és cserjesávból álló növényállomány létesítendő.

(11) A **Vt-Kt – óvoda** jelű építési övezetben

- a) kizárólag óvoda és a hozzá kapcsolódó építmények, valamint sport rendeltetés helyezhető el;
- b) a kialakult telkek tovább nem oszthatók;
- c) az előkert mérete: 7,0 m, az oldalkert mérete: 7,0 m.

(12) A **Vt-Kt – iskola** jelű építési övezetben

- a) kizárólag oktatási célú intézmény és az ahhoz kapcsolódó sportlétesítmény helyezhető el;
- b) a kialakult telkek tovább nem oszthatók;
- c) ¹⁰⁴
- d) ¹⁰⁵

(13) A **Vt-Kt-AI** jelű építési övezetben

⁹⁷ A(z) 38.§ (8) h) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 18.§-a hatályon kívül helyezte.

⁹⁸ A(z) 38.§ (8) i) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 18.§-a hatályon kívül helyezte.

⁹⁹ A(z) 38.§ (9) e) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 18.§-a hatályon kívül helyezte.

¹⁰⁰ A(z) 38.§ (9) f) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 18.§-a hatályon kívül helyezte.

¹⁰¹ A(z) 13/2020. (VII.16.) önkormányzati rendelet 8. § (5) bek.-vel megállapított szöveg.

¹⁰² A(z) 38.§ (10) e) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 18.§-a hatályon kívül helyezte.

¹⁰³ A(z) 38.§ (10) f) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 18.§-a hatályon kívül helyezte.

¹⁰⁴ A(z) 38.§ (12) c) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 18.§-a hatályon kívül helyezte.

¹⁰⁵ A(z) 38.§ (12) d) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 18.§-a hatályon kívül helyezte.

- a) kizárólag alapintézmények helyezhetők el;
- b) az elhelyezhető épület az a) pontban foglaltakon kívül igazgatási, iroda, valamint sport rendeltetést is tartalmazhat;
- c) elsősorban az iskola, illetve az óvoda bővítése oldandó meg, egyéb alapintézmények csak akkor helyezhetők el, ha intézményvizsgálat igazolja, hogy már nem szükséges további terület az iskola, illetve az óvoda bővítésére;
- d) a kialakult telkek tovább nem oszthatók;
- e) ¹⁰⁶
- f) ¹⁰⁷
- g) ¹⁰⁸

(14) A **Vt-Kt-I** jelű építési övezetben

- a) az elhelyezhető épület elsősorban legfeljebb 200 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá lakossági szolgáltató, továbbá egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazhat, melyek részeként – az intézményi rendeltetesként egyidejűleg megvalósuló alapterületet meg nem haladó arányban, az épület emeleti szintjén - telkenként legfeljebb 4 db lakás is kialakítható;
- b) az előkert mérete a Fő utca (Pillangó utca) felől 8,0 m, egyéb helyeken 5,0 m, az oldalkert mérete 5,0 m, a hátsókert mérete 10 m;
- c) ¹⁰⁹
- d) ¹¹⁰

(15) A **Vt-Kt-K** jelű építési övezetben

- a) az elhelyezhető épület kizárólag kiskereskedelmi, továbbá lakossági szolgáltató rendeltetést tartalmazhat;
- b) lakás, szolgálati lakás nem létesíthető;
- c) az előkert mérete a Fő utca (Pillangó utca) felől 8,0 m, egyéb helyeken 5,0 m, az oldalkert mérete 5,0 m, a hátsókert mérete 10 m;
- d) az épületmagasság legkisebb mértéke: 6,0 m;
- e) az épületek homlokzatmagassága – minden egyes homlokzatra egyenként vonatkozóan – meg kell feleljen a legnagyobb épületmagasság mértékének;
- f) ¹¹¹

(16) A **Vt-Kt-R** jelű építési övezetben

- a) az elhelyezhető épület kizárólag sport, rekreáció, valamint szállás jellegű rendeltetést tartalmazhat;
- b) lakás nem létesíthető, kivéve az alapfunkcióhoz szükséges, telkenként legfeljebb egy szolgálati lakást;
- c) az elhelyezhető épület kiskereskedelmi, továbbá lakossági szolgáltató, vendéglátó rendeltetést - az a) pont szerinti rendeltetés kiegészítéseként, illetve annak kiszolgálása érdekében, önálló épületben, vagy a sport, rekreációs, szállás jellegű épület részeként, az épületben elhelyezett fő funkció zavartalan működésének feltételével tartalmazhat;
- d) az előkert mérete: 5,0 m, az oldalkert mérete: 5,0 m, a hátsókert mérete: 10,0 m;
- e) ¹¹²

106 A(z) 38.§ (13) e) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 18.§-a hatályon kívül helyezte.

107 A(z) 38.§ (13) f) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 18.§-a hatályon kívül helyezte.

108 A(z) 38.§ (13) g) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 18.§-a hatályon kívül helyezte.

109 A(z) 38.§ (14) c) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 18.§-a hatályon kívül helyezte.

110 A(z) 38.§ (14) d) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 18.§-a hatályon kívül helyezte.

111 A(z) 38.§ (15) f) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 18.§-a hatályon kívül helyezte.

112 A(z) 38.§ (16) e) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 18.§-a hatályon kívül helyezte.

(17) A **Vt-Kt-V** jelű építési övezetben

- a) a gazdasági vállalkozások nem ipari, üzemi tevékenység célját szolgáló épületei helyezhetők el;
 - b) az elhelyezhető épület vállalkozásfejlesztéssel, továbbképzéssel, nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztéssel kapcsolatos, valamint iroda, szállás jellegű, kulturális, közösségi szórakoztató, szolgáltató és kiskereskedelmi rendeltetést tartalmazhat. Kiskereskedelmi funkció a bruttó szintterület legfeljebb 10%-án, az alapfunkció kiegészítéseként, azzal egy épülettömegben létesíthető. A kutatás-fejlesztési létesítményekben vegyi-bakterológiai, továbbá ipari kutatás nem folytatható.
 - c) lakás nem létesíthető, kivéve az alapfunkcióhoz szükséges, telkenként legfeljebb egy szolgálati lakást, amely a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben helyezhető el;
 - d) az előkert mérete a Fő utca (Pillangó utca) felől 8,0 m, egyéb helyeken 5,0 m, az oldalkert mérete 5,0 m, a hátsókert mérete 10 m;
 - e) az épületmagasság legkisebb mértéke: 6,0 m;
 - f) az épületek homlokzatmagassága – minden egyes homlokzatra egyenként vonatkozóan – meg kell feleljen a legnagyobb épületmagasság mértékének;
 - g) ¹¹³
39. Különleges területek építési övezeteinek általános előírásai

39. §

(1) A különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következő építési övezetekre tagolódnak:

- a) Egészség-gazdaság területe (K-Egü)
- b) Kutatás-fejlesztés és rekreáció területe (K-Kfr)
- c) Kilátódomb területe (K-Kd)
- d) Zöldbe ágyazott vendéglátás és szálláshely-szolgáltatás területe (K-Zvsz)
- e) Jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények területe (K-Zi)
- f) Temető terület (K-T)
- g) Szennyvízkezelés területe (K-Szk)
- h) Egyedi funkcióval rendelkező intézmények területe (K-Ei)
- i) Szálláshely-szolgáltatás területe (K-Sz)

(2) Az építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.

(3) A különleges építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény,
- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

40. Különleges területek építési övezeteinek egyedi előírásai

40. §

(1) A különleges területek építési övezeteit, azok telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit a 4. táblázat tartalmazza:

4. táblázat

113 A(z) 38.§ (14) g) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 18.§-a hatályon kívül helyezte.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek- szélessége/ mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfe- lület legkis- ebb mérté- ke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(%)
4	K-Egü	K		SZ	20	9,5	70	
5	K-Kfr	3000		SZ	15	7,5	70	
6	K-Kd	3000		SZ	10	4,5	70	20
7	K-Zvsz	3000		SZ	5	4,5	80	
8	K-Zi	3000		SZ	10	5,5	60	
9	K-T	4000		SZ	10	5,5	40	
10	K-Szk	5000		SZ	30	5,5	40	
11	K-Ei-1	5000		SZ	30	7,5	60	
12	K-Ei-2	2000		SZ	30	7,5	60	
13	K-Ei-3	5000		SZ	15	7,5	60	
14	K-Sz	1000		SZ	30	4,5	60	

(2) A **K-Egü** jelű építési övezetben

- kizárólag egészségügyi létesítmények, a megelőzés, gyógyítás, rehabilitáció intézményei, továbbá legfeljebb 40 egységet magában foglaló, emelt szintű idősok otthona helyezhető el, valamint kiegészítő, illetve kiszolgáló jelleggel szolgálati lakás, kiskereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató rendeltetés a fő funkció zavartalan működésének feltételével kialakítható;
- a kialakult telek tovább nem osztható;
- az épületet oly módon kell szabadonállóan elhelyezni, hogy minden oldalról a tényleges épületmagasságának 1,5-szeres szélességű beépítetlen saját teleksávja vegye körül;
- ¹¹⁴

(3) A **K-Kfr** jelű építési övezetben

- kizárólag oktatási, kutatás-fejlesztési, művelődési, sport és rekreációs célú intézmény helyezhető el, valamint kiegészítő, illetve kiszolgáló jelleggel az elsődleges használathoz kapcsolódó szállás jellegű, kiskereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató rendeltetés, szolgálati lakás a fő funkció zavartalan működésének feltételével kialakítható. A kutatás-fejlesztési létesítményekben vegyi-bakterológiai, továbbá ipari kutatás nem folytatható;
- az épületet oly módon kell szabadonállóan elhelyezni, hogy minden oldalról a tényleges épületmagasságának 1,5-szeres szélességű beépítetlen saját teleksávja vegye körül;
- magánút telkének szélessége nem lehet kevesebb 10 m-nél.

(4) A **K-Kd** jelű építési övezetben

¹¹⁴ A(z) 40.§ (2) d) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 19.§-a hatályon kívül helyezte.

- a) kizárólag a táji környezetre való jobb kilátás lehetőségét megteremtő létesítmény helyezhető el, melynek részeként szállás jellegű és vendéglátó egység, valamint annak részeként a tulajdonos számára szolgáló legfeljebb 1 db lakás kialakítható;
- b) a létesítmény egy épülettömegben alakítandó ki;
- c) egyik homlokzat magassága sem haladhatja meg a 6,0 m-t, az épület legmagasabb pontja legfeljebb 8,5 m lehet;
- d) a földszinti terület legalább 50%-án közforgalmú funkció (vendéglátás) létesítendő. Amennyiben az erre irányuló megállapodás létrejön a telek be nem épített részének 25%-án a közhasználat időbeli korlátozással biztosítandó;
- e) a terület legfeljebb 1,0 m magas élősövénnel, vagy élősövénnel takart dróthálóval keríthető körbe.

(5) A **K-Zvsz** jelű építési övezetben

- a) kizárólag az idegenforgalomhoz kapcsolódó, zöldfelületekkel körülvett vendéglátó és szállás jellegű épületek helyezhetők el;
- b) a kialakult telek tovább nem osztható;
- c) ¹¹⁵

(6) A **K-Zi** jelű építési övezetben

- a) kizárólag közösségi szórakoztató, kulturális, vendéglátó épületek, sport- és játék céljára szolgáló építmények helyezhetők el, valamint kiegészítő, illetve kiszolgáló jelleggel az elsődleges használatához kapcsolódó szállás jellegű rendeltetés kialakítható; valamint fentiekben túlmenően fő rendeltetesként elhelyezhetők megújuló erőforrás műtárgyai is.
- b) magánút telkének szélessége nem lehet kevesebb 10 m-nél.

(7) A **K-T** jelű építési övezetben

- a) kizárólag ravatalozó, kápolna, sírépítmények, továbbá a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények helyezhetők el;
- b) a 40. § (3) bekezdés szerinti elhelyezhető melléképítményeken kívül komposztáló is elhelyezhető;
- c) az övezethatár mentén 10 m széles sávban fasorból és cserjesávból álló növényállomány létesítendő;
- d) a temető területén - az övezethatár mentén megtartandó és a létesítendő növényállományon kívül - 200 m²-ként egyenletesen elosztva legalább 1 db nagy lombkoronájú fát kell telepíteni.

(8) A **K-Szk** jelű építési övezetben

- a) kizárólag a kommunális szennyvizek tárolásához, tisztításához és a terület fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el;
- b) a telekhatárok mentén legalább egysoros fasorból és alatta cserjesávból álló, funkcionális és vizuális elválasztást nyújtó védő zöld sávot kell telepíteni.

(9) A **K-Ei-1** jelű építési övezetben

- a) kizárólag különleges természeti környezetet, illetve zöldbeágyazott elhelyezést igénylő, jelentős gépjármű forgalmat nem vonzó egészségügyi, szociális, kulturális, rekreációs és kutatás-fejlesztési rendeltetésű épületek helyezhetők el, valamint kiegészítő, illetve kiszolgáló jelleggel szolgálati lakás, kiskereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató rendeltetés a fő funkció zavartalan működésének feltételével kialakítható. A kutatás-fejlesztési létesítményekben vegyi-bakterológiai, továbbá ipari kutatás nem folytatható;
- b) a telek homlokvonalának legkisebb szélessége 50 m;

115 A(z) 40.§ (5) c) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 18.§-a hatályon kívül helyezte.

- c) a szabályozási terven megtartandó növényállomány jelöléssel ellátott, valamint a nem beépíthető telekrészen építmény nem helyezhető el;
- d) az előkert mérete 10 m;
- e) az épületet oly módon kell szabadonállóan elhelyezni, hogy minden oldalról legalább a tényleges épületmagasságának 1,5-szeres szélességű beépítetlen saját teleksávja vegye körül;
- f) ¹¹⁶
- g) magánút telkének szélessége nem lehet kevesebb 10 m-nél.

(10) A **K-Ei-2** jelű építési övezetben

- a) kizárólag különleges természeti környezetet, illetve zöldbeágyazott elhelyezést igénylő, jelentős gépjármű forgalmat nem vonzó egészségügyi, szociális, kulturális, rekreációs és kutatás-fejlesztési rendeltetésű épületek helyezhetők el, valamint kiegészítő, illetve kiszolgáló jelleggel szolgálati lakás, kiskereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató rendeltetés a fő funkció zavartalan működésének feltételével kialakítható. A kutatás-fejlesztési létesítményekben vegyi-bakterológiai, továbbá ipari kutatás nem folytatható;
- b) a telek homlokvonalának legkisebb szélessége 30 m;
- c) a szabályozási terven jelölt nem beépíthető telekrészen építmény nem helyezhető el;
- d) az előkert mérete 10 m, az oldalkert mérete 5 m;
- e) ¹¹⁷
- f) magánút telkének szélessége nem lehet kevesebb 10 m-nél.

(11) A **K-Ei-3** jelű építési övezetben

- a) kizárólag sport és rekreációs célú intézmények helyezhetők el, valamint kiegészítő, illetve kiszolgáló jelleggel szállás jellegű, kiskereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató rendeltetés, továbbá szolgálati lakás a fő funkció zavartalan működésének feltételével kialakítható;
- b) a telek legkisebb szélessége 60 m;
- c) az épületet oly módon kell szabadonállóan elhelyezni, hogy minden oldalról a tényleges épületmagasságának 1,5-szeres szélességű beépítetlen saját teleksávja vegye körül;
- d) magánút telkének szélessége nem lehet kevesebb 10 m-nél;
- e) ¹¹⁸

(12) A **K-Sz** jelű építési övezetben

- a) kizárólag legfeljebb 8 vendégszobaszámú szállás jellegű rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el, valamint kiegészítő, illetve kiszolgáló jelleggel szolgálati lakás, kiskereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató rendeltetés a fő funkció zavartalan működésének feltételével kialakítható
- b) ¹¹⁹

X. Fejezet
Beépítésre nem szánt területek

41. Beépítésre nem szánt területek övezetei

41. §

¹¹⁶ A(z) 40.§ (9) f) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 19.§-a hatályon kívül helyezte.

¹¹⁷ A(z) 40.§ (10) e) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 19.§-a hatályon kívül helyezte.

¹¹⁸ A(z) 40.§ (11) e) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 19.§-a hatályon kívül helyezte.

¹¹⁹ A(z) 40.§ (12) b) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 19.§-a hatályon kívül helyezte.

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

a) Közlekedési területek

Közüti közlekedési területek övezetei (KÖu)

b) Zöldterületek

ba) Közpark övezete (Zkp)

bb) Közkert övezete (Zkk)

c) Erdőterületek

ca) Védelmi rendeltetésű erdőterületek övezetei (Ev)

cb) Közjóléti rendeltetésű erdőterületek övezetei (Ek)

d) Mezőgazdasági területek

da) Természetvédelmi szempontból korlátos mezőgazdasági területek övezetei (Mko)

db) Általános mezőgazdasági területek övezetei (Má)

dc) Védett tájhasználatú szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területek övezetei (Mk-Sz)

e) Vízgazdálkodási területek övezetei (V)

f) Különleges beépítésre nem szánt területek

Kutatás-fejlesztés és rekreáció területeinek övezetei (Kb-Kfr)

42. Közlekedési területek

42. §

(1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét, és védőtávolságát a szabályozási tervlap tartalmazza.

(2) A közúti közlekedési területek közül a szabályozási Terven a **KÖu-1** jellel megkülönböztetett terület az országos közút területe.

(3) A település közútjainak tervezési osztályba sorolását e rendelet 3. függeléke tartalmazza.

(4) A helyi úthálózaton belül gyűjtőúti szerepet tölt be a szabályozási Terven a **KÖu-2** jellel jelölt Muskátli utca, a Napsugár utca, és az Árnyas utca - Völgy utca - Alsó Völgy utca - Szellő utca útvonal.

(5) A helyi úthálózat részét képező külterületi utak mentén a tengelytől mért 6,0-6,0 m sávon belül építmény, 11,0-11,0 méteren belül épület nem helyezhető el.

(6) A Szabályozási tervlapon ábrázolt helyeken a P+R parkolók céljára kijelölt területen az előírt személygépjármű befogadóképesség 20%-ának megfelelő számú kerékpár B+R rendszerű tárolását is biztosítani kell.

(7) Közterületen létesített, kiszolgálást biztosító kapubehajtó burkolata kizárólag bontható térkőből építhető. A vörös színű térkő alkalmazása nem engedélyezett.

43. A zöldterületek övezeteinek általános előírásai

43. §

(1) A zöldterületbe tartoznak a település állandóan növényzettel fedett közhasználatú közterületei.

(2) A közigazgatási területen található zöldterületek méretük, funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:

a) Zkp jelű közpark övezet,

b) Zkk jelű közkert övezet,

(3) Az övezetek telkei maximum 1,8 m magas áttört kerítéssel bekeríthetők, a terület használata időben korlátozható.

(4) A területén lévő értékes faállomány megtartandó.

44. A zöldterületek övezeteinek egyedi előírásai

44. §

(1) A Zkp jelű közpark övezet a település állandóan növényzettel fedett közparkjainak területe, amelybe a legalább 1 ha kiterjedésű, több funkciót, elsősorban a pihenést, testedzést, játszótér funkciót, rekreációs tevékenységet szolgáló közterületi zöldterületek tartoznak.

(2) A Zkk övezet a település állandóan növényzettel fedett közkertjeinek területe, amelybe a kisebb kiterjedésű, jellemzően egy meghatározott funkciót szolgáló közhasználatú közterületi zöldfelületek tartoznak, melyek elsősorban pihenést, díszkert funkciót, rekreációs tevékenységet szolgálnak.

(3) A zöldterületek övezeteiben elhelyezhetők:

- c) a dísz és pihenőkert funkcióhoz, rekreációhoz kapcsolódó építmények (pihenőhely, sétaút, díszkút, emlékmű),
- d) a testedzést szolgáló építmények (játszótér, tornapálya, sportpálya, kutya futtató),
- e) a terület fenntartásához szükséges építmények.

(4) A Zkp és Zkk jelű övezetekben épület nem helyezhető el.

(5) A zöldterületek övezeteit, azok telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit az 5. táblázat tartalmazza:

5. táblázat

	A	B	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	A kialakítható telek	Az övezetben				
2		legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m ²)	rövidítés	(m ²)	(%)	(m)	(%)
4	Zkp	30 000	SZ	10 000	2	4	80
	Zkk	500	SZ	500	3	3,5	60

(6) A zöldterületeken az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű növényzet (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egy szintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb felét boríthatja.

(7) A zöldterületeken elhelyezésre kerülő kerti építmények kizárólag az adott építészeti környezethez illeszkedő kialakításúak (formakincs, anyaghasználat, felületi kiképzés, színezés) lehetnek.

45. Erdőterületek övezeteinek általános előírásai

45. §

(1) A közigazgatási területen található erdőterületek funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:

- a) Ev jelű védelmi erdő övezet,
- b) Ek-1 jelű közjóléti erdő övezet,

c) Ek-2 jelű közjóléti erdő övezet

(2)¹²⁰ Az erdőterületeken legfeljebb 1,8 méter magas kerítés létesíthető.

(3)¹²¹

46. Védelmi rendeltetésű erdőterület övezete egyedi előírása

46. §

(1) Az Ev jelű övezetbe a település táj- és természetvédelmi, tájképvédelmi és környezetvédelmi szempontból érzékeny, természet-és környezetvédelmi célokat szolgáló erdői tartoznak.

(2) Az Ev jelű övezetben az erdő védelmi rendeltetését szolgáló erdészeti létesítmények helyezhetők el, amennyiben a rendeltetést nem akadályozzák.

(3) A védelmi rendeltetésű erdőterületek övezeteit, azok telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit az 6. táblázat tartalmazza:

6. táblázat

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

(4) Az Ev jelű övezet területén nem helyezhetők el:

- a) az erdei kilátó kivételével épületek,
- b) nyilvános illemhelyek,
- c) megújuló energiaforrások műtárgyai.

47. Közjóléti rendeltetésű erdőterületek övezeteinek egyedi előírásai

47. §

(1) A szabályozási terven Ek-1 és EK-2 jellel szabályozott közjóléti rendeltetésű erdőterületek övezetei a település természet- és tájképvédelmi szempontból érzékeny, szabadidő eltöltésére alkalmas turisztikai célokat szolgáló erdői.

(2) A közjóléti rendeltetésű erdőterületek övezeteit, azok telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit az 7. táblázat tartalmazza:

7. táblázat

	A	B	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	A kialakítható telek	Az övezetben				
2		legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m ²)	rövidítés	(m ²)	(%)	(m)	(%)
4	Ek-1	40 000	SZ	20 000	0,5	3,5**	-
	Ek-2	-	SZ	2000	3	3,5	-

* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

** kivéve erdei kilátó

120 A(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 20.§ -ával megállapított szöveg.

121 A(z) 45.§ (3) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 20.§-a hatályon kívül helyezte.

(3) Az Ek-1 jelű övezetben kizárólag az alábbi közjóléti, erdei turisztikai célú építmények helyezhetők el a természetvédelmi és tájképvédelmi értékek megóvása mellett, az védett területeken az illetékes természetvédelmi hatóság hozzájárulásával:

- a) turisztika építményei, sétaút, tanösvény, pihenőhely, esőbeálló
- b) pihenés, testedzés építményei, erdei tornapálya sportpályák, akadálypályák, kötélpályák,
- c) erdei kilátó,
- d) vadetető.

(4)¹²²

(5)¹²³ Az Ek-1 jelű övezetben lévő telken egy tömegben legfeljebb 100 m² bruttó alapterületű épület helyezhető el.

(6) Az Ek-1 jelű övezetben a burkolt felületek, sportpályák alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 0,5 %-át.

(7) Az Ek-2 jelű övezetben elhelyezhetők:

- a) szabadidő-eltöltés, pihenés, testedzés építményei (sétaút, pihenőhely, játszótér sportpályák, akadálypályák)
- b) terület fenntartásához szükséges építmények.

48. Mezőgazdasági területek általános előírásai

48. §

(1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés, halászat és a saját termék feldolgozása, tárolása céljára szolgáló területei.

(2) A Szabályozási Terv a település külterületének mezőgazdasági területeit alábbi övezetekbe sorolja:

- a) Mko jelű természetvédelmi szempontból korlátos mezőgazdasági terület övezete
- b) Má-1 jelű belterület közeli általános mezőgazdasági terület övezete,
- c) Má-2 jelű belterület közeli általános mezőgazdasági terület övezete,
- d) Má-3 jelű tanyás gazdálkodású mezőgazdasági terület övezete,
- e) Má-4 jelű hagyományos árutermelő mezőgazdasági terület övezete,
- f) Mk-Sz jelű védett tájhasználatú szőlőhegyi kertes mezőgazdasági terület övezete.

(3) A mezőgazdasági területek övezeteiben birtokközpont nem alakítható ki.

(4) Eltérő övezeti rendelkezés hiányában a mezőgazdasági terület övezeteiben az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke egyaránt 10 méter.

49. Korlátos mezőgazdasági terület övezetei egyedi előírásai

49. §

(1) Mko jelű természetvédelmi szempontból korlátos mezőgazdasági területek a természeti, táji, ökológiai szempontból értékes, ökológiai hálózattal érintett mezőgazdasági területek.

¹²² A(z) 47.§ (4) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 20.§-a hatályon kívül helyezte.

¹²³ A(z) 13/2020. (VII.16.) önkormányzati rendelet 9. § -val megállapított szöveg.

(2) Az Mko jelű övezet területén épületek, építmények nem helyezhetők el, a nyomvonal jellegű építmények, az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak és köztárgyak kivételével.

(3)¹²⁴

(4) A természeti értékek és vízminőség védelme érdekében az Mko övezet területén extenzív jellegű, természet-, ill. környezetkímélő tájhasználat, gazdálkodás folytatható

(5) Az Mko-1 jelű övezetben kerítés nem létesíthető.

(6) Mko-1 jelű övezetben művelési ág váltás csak extenzívebb irányban történhet.

50. Általános mezőgazdasági területek övezeteinek egyedi előírásai

50. §

(1) Az Má jelű általános mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település intenzív mezőgazdasági termesztés (szántó), az állattartás, továbbá ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, tárolása céljára szolgáló területei.

(2) Az általános mezőgazdasági területek övezeteit, azok telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit az 8. táblázat tartalmazza:

8. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1. Övezet	A kialakítható telek		Az övezetben							
2. jele	legkisebb területe	legkisebb szélesség	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépíthető legkisebb telek szélessége	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke	
3.	(m ²)		rövidítés	(m ²)	(m)	(%)	(m)	(m)	(%)	
4. Má-1	10 000*	30	SZ	100 000	50	0,5	4,5	-	-	
5. Má-2	10 000*	30	SZ	100 000	50	0,5	4,5	4,5	-	
6. Má-3	3 000*	40	SZ	9 000	40	3	4,5**	4,5	-	
7. Má-4	20 000*	30	SZ	100 000	50	1	5,5**	-	-	

* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

** gazdasági épületbe telepített technológia esetén 7,5 méter

(3) Az általános mezőgazdasági területek övezeteiben elhelyezhetők az ingatlan művelési ágához kötődő, növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, tárolása (mezőgazdasági hasznosítás) céljára szolgáló építmények.

(4)¹²⁵ Az Má-2 jelű övezetben elhelyezhetők továbbá:

- a nem üzemszerű állattartás keretei között a lótarás építményei,
- legfeljebb egy szolgálati lakás, amennyiben a lótarás idegenforgalmi, terápiás tevékenységgel összekapcsolódva történik (pl. lovasturizmus, szolgáltató és vendéglátó tevékenységek) és a mezőgazdasági célú gazdasági-, állattartó építmény korábban már megépült, vagy azzal

124 A(z) 49.§ (3) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 21.§-a hatályon kívül helyezte.

125 A(z) 13/2020. (VII.16.) önkormányzati rendelet 10. § (1) bek.-vel megállapított szöveg.

egyidejűleg épül meg. A lakóépület által elfoglalt terület a telek területének 0,25%-a, de legfeljebb 200 m² bruttó alapterületű lehet.

(5)¹²⁶ Az Má-3 jelű övezetben elhelyezhetők továbbá:

- a) a nem üzemszerű állattartás építményei,
- b) legfeljebb egy darab kétlakásos lakóépület is elhelyezhető amennyiben a mezőgazdasági célú gazdasági építmény korábban már megépült, vagy azzal egyidejűleg épül meg. A lakóépület a megengedett beépítettség felét, a 1,5%-ot nem haladhatja meg.

(6) Az Má-3 övezetben gazdasági épületek a tervezett összekötő úttól min. 20 méterre helyezhetők el.

(7)¹²⁷

(8)¹²⁸ Az általános mezőgazdasági területek övezeteiben kerítés legfeljebb 1,8 méter magas lehet.

(9) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben nem helyezhetők el:

- a) növénytermesztéshez kapcsolódó gazdasági építmények védett természeti területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 50 méteren belül,
- b) állattartáshoz kapcsolódó gazdasági építmények, védett természeti területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 200 méteren belül

(10)¹²⁹ Állattartással kapcsolatos építmények e rendelet 3. mellékletében foglaltak szerint helyezhetők el oly módon, hogy az állattartó építmények, melléképítmények előkertben nem helyezhetők el és a telekhatártól előírt távolságuk azonos az épület elhelyezésére vonatkozó előírásokkal.

51. Védett tájhasználatú szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területek övezete egyedi előírásai

51. §

(1) Az Mk-Sz jelű védett tájhasználatú szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területek övezetében tartoznak a település hagyományos szőlőhegyi területének szőlőművelésre szolgáló területei.

(2)¹³⁰ Az Mk-Sz jelű övezetben kizárólag az alábbi építmények helyezhetők el:

- a) beépíthető telkenként legfeljebb egy darab, szőlőműveléshez, borfeldolgozáshoz szükséges terepszint alatti gazdasági építmény (földdel borított, füvesítéssel kialakított pince),
- b) kerti építmények,
- c) ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak és köztárgyak,
- d) nyomvonaljellegű építmények.

(3) Az Mk-Sz jelű övezetben építmények kizárólag a szabályozási terven „Védett tájhasználatú szőlőhegyi kertes mezőgazdasági terület beépíthető területe” jelölésű területen helyezhetők el, amennyiben a telek legalább 75 %-a szőlőműveléssel hasznosított.

(4) A védett tájhasználatú szőlőhegyi kertes mezőgazdasági terület övezetét, azok telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit az 9. táblázat tartalmazza:

126 A(z) 13/2020. (VII.16.) önkormányzati rendelet 10. § (1) bek.-val megállapított szöveg.

127 A(z) 50.§ (7) -t a(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 23.§-a hatályon kívül helyezte.

128 A(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 23.§ -ával megállapított szöveg.

129 A(z) 13/2020. (VII.16.) önkormányzati rendelet 10. § (2) bek.-vel megállapított szöveg.

130 A(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 24.§ -ával megállapított szöveg.

9. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Övezet jele	A kialakítható telek	Az övezetben						
2		legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépíthető legkisebb telek szélessége	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület - magasság megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m ²)	rövidítés	(m ²)	(m)	(%)	(m)	(m)	(%)
4	Mk-Sz	4000*	SZ	2400	-	3	3,5	-	-

* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

(5) Mk-Sz jelű övezetben az elő-, oldal és hátsókert mérete: 0-1,5-0 m

(6) Az Mk-Sz jelű övezetben a szabályozási terven „Gépjármű és gyalogos közlekedés céljára biztosítandó terület” jelölésű területek saját használatú útként fenntartandók. A gyalogos közhasználat szeptember-október hónapok kivételével nem korlátozható.

(7) Az erózió elleni védelem és a táji adottságok megőrzése miatt tereprendezés során 2 m-nél magasabb feltöltések és bevágások, valamint 35 foknál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki. 2,0 m-nél magasabb szintkülönbségek esetén a rézsút lépcsőzve (több tagban) kell kialakítani. A rézsűk felületének legalább fele talajtakaró növényekkel, illetve cserjékkel ültetendő be.

(8) A telkeken a rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága és rézsűről lefolyó csapadékvíz összegyűjtése és elvezetése a telek területén belül biztosítható legyen. A szomszéd telkére csapadékvíz nem vezethető.

(9) Az övezetben kerítés nem létesíthető.

52. Vízgazdálkodási területek általános előírásai

52. §

(1) A vízgazdálkodási terület övezeteibe tartoznak:

- vízfolyások, árkok, közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
- állóvizek medre és parti sávja,
- vízgazdálkodási üzemi területek.

(2) A Szabályozási Terv a település vízgazdálkodási területeit alábbi övezetekbe sorolja:

- V-1 jelű , vízfolyások, árkok medre és parti sávja,
- V-2 jelű vízgazdálkodási üzemi területek
- V-3 jelű állóvizek medre és parti sávja.

53. Vízgazdálkodási területek egyedi előírásai

53. §

(1) A V-1 jelű övezet magába foglalja a szabályozási tervlap szerint az alábbi területeket:

- Budajenői-patak és 6,0 m széles parti sávja
- csapadékvíz elvezető árkok, közcélú nyílt csatornák medre és 3,0 m széles parti sávja,

(2) A V-2 jelű vízgazdálkodási üzemi terület övezete a vízmű-létesítmények (kút, víztároló medence) és azok körülkerített védőterületei.

(3) A V-3 jelű övezet a záportározó és parti sávjának területe.

(4) Az övezetekben a természeti értékek védelme mellett, vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak, külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények, helyezhetők el.

(5) A V-3 jelű övezetben elhelyezhető továbbá:

- a) rekreációt, pihenést, ismeretterjesztést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tanösvény, bemutatóhely)
- b) horgászat szabadterei létesítményei.

(6) A vízfolyások mentén a vízfolyás szélétől számított parti sávot - a vízfolyás rendeltetésszerű használatának biztosítása, karbantartása érdekében - fenntartási sávként kell biztosítani, ezen területsáv művelése és hasznosítása csak a mindenkor hatályos jogszabályokban meghatározottak szerint történhet.

54. Különleges beépítésre nem szánt terület övezetének általános előírásai

54. §

(1) A **Kb-Kfr** jelű övezet a kutatás-fejlesztés és rekreáció beépítésre nem szánt területe.

(2) A **Kb-Kfr** jelű övezet telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit a 10. táblázat tartalmazza:

10. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége/ mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3			(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)
4	Kb-Kfr	1000		SZ	5	7,5	80	

(3) A **Kb-Kfr** jelű övezetben

- a) kizárólag oktatási, kutatás-fejlesztési, művelődési, sport és rekreációs célú intézmény helyezhető el, valamint kiegészítő, illetve kiszolgáló jelleggel az elsődleges használathoz kapcsolódó szállás jellegű, kiskereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató rendeltetés, szolgálati lakás a fő funkció zavartalan működésének feltételével kialakítható. A kutatás-fejlesztési létesítményekben vegyi-bakteriológiai, továbbá ipari kutatás nem folytatható;
- b) az épületet oly módon kell szabadonállóan elhelyezni, hogy minden oldalról a tényleges épületmagasságának 1,5-szeres szélességű beépítetlen saját teleksávja vegye körül;
- c) magánút telkének szélessége nem lehet kevesebb 10 m-nél.

XI. Fejezet Építési korlátozások

55. §

(1) A nevelési, oktatási, egészségügyi intézmény telkétől, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől mért 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló építmény nem létesíthető.

(2) A vízfolyások természetközeli állapotú külterületi szakaszán, a vízfolyás mindkét partján, a telekhatártól mért 50-50 m széles, természetvédelmi célú, vízvédelmi védőövezetben - ahol az építés természetvédelmi, vízvédelmi érdekből korlátozott - csak a vízhasználathoz kötődő építmények építése megengedett (pl. stég, zsilip, gát).

(3) Közlekedési és közmű nyomvonalak és létesítmények védőtávolsága, védőterülete:

- a) ¹³¹ külterületen országos mellékutak tengelyétől mért 50-50 méter távolságon belül építmények elhelyezéséhez a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges, építmény 30-30 m, kerítés 20-20 m távolságra helyezhető el,
- b) szennyvízátemelő 150 m-es védőtávolsága;
- c) a szennyvíztisztító-telep 80 m-es védőtávolsága;
- d) a Budajenői-patak és mellék vízfolyásainak területigénye, valamint azok parti sávja, karbantartási sávja;
- e) a jelentősebb árkok és azok karbantartási sávja;
- f) a 22 kV-os villamosenergia gerinc elosztóhálózat nyomvonalának az oszlop tengelyétől mért 7-7 m-es biztonsági övezete (csak külterületen);
- g) nagyközép-nyomású földgázvezeték nyomvonala, kapcsolódó létesítményei és 5-5 m-es biztonsági övezeteinek helyigénye.

(4) Ahol a közművek védőtávolsága a kialakult állapot miatt nem biztosítható, ott meg kell oldani a közművek védelembe helyezését és szabvány alóli felmentést kell kérni.

HARMADIK RÉSZ Zárórendelkezők

56. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon, 2017.január 12. napján lép hatályba.

(2) Et a rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Telki Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 10/2006. (IX.11) önkormányzati rendletet.

57. §

(1) A HÉSZ mellékletei:

- 1. melléklet: Szabályozási terv belterület
- 2. melléklet Szabályozási terv külterület
- 3.melléklet: Az elhelyezhető állattartó építmények befogadóképessége tanyás gazdálkodási mezőgazdasági övezetben
- 4. melléklet Elővásárlási joggal érintett ingatlanok

(2) A HÉSZ függelékei:

- 1. függelék: Telki országos védelem alatt álló értékei
- 2. függelék: A helyi védelem tárgyai
- 3.függelék: A település közútjainak tervezési osztályba sorolása

131 A(z) 8/2018. (IV.25.) önkormányzati rendelet 25.§ -ával megállapított szöveg.

(A melléklet szövegét a(z) SZT_belterület.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

¹³² Az 1. melléklet a Telki Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2025. (V. 27.) önkormányzati rendelete 6. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

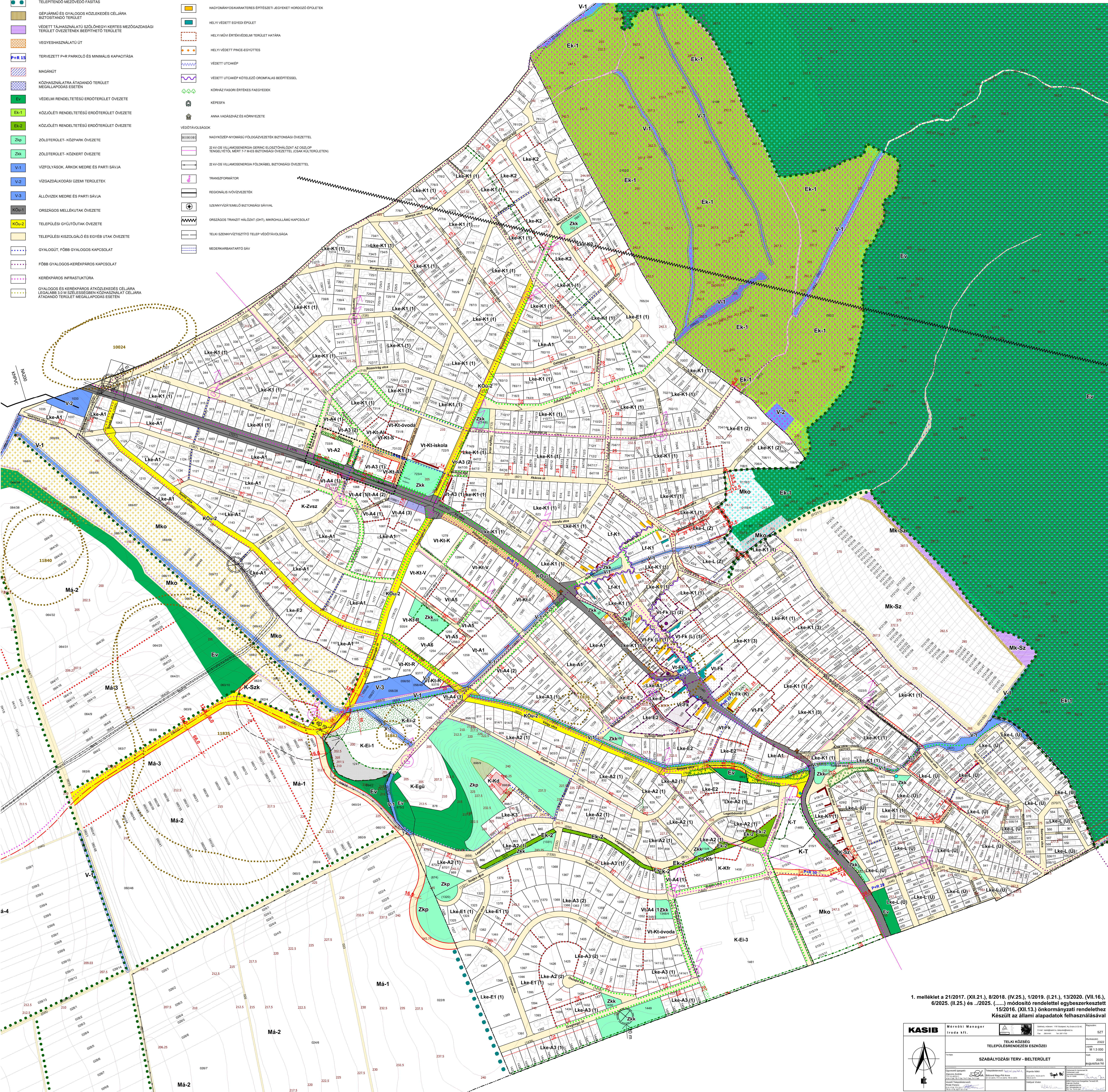
KÖTELEZŐ ELEMEEK

-
- Technical drawing of a road layout, likely a plan view. The drawing shows a network of roads and a railway line. Key features include:
- Labels:** V-1, V-2, Lke-A-1, M-2, M-3, V-1.
 - Elevation Markers:** 10024, 1003, 1002, 1001, 1000, 999, 998, 997, 996, 995, 994, 993, 992, 991, 990, 989, 988, 987, 986, 985, 984, 983, 982, 981, 980, 979, 978, 977, 976, 975, 974, 973, 972, 971, 970, 969, 968, 967, 966, 965, 964, 963, 962, 961, 960, 959, 958, 957, 956, 955, 954, 953, 952, 951, 950, 949, 948, 947, 946, 945, 944, 943, 942, 941, 940, 939, 938, 937, 936, 935, 934, 933, 932, 931, 930, 929, 928, 927, 926, 925, 924, 923, 922, 921, 920, 919, 918, 917, 916, 915, 914, 913, 912, 911, 910, 909, 908, 907, 906, 905, 904, 903, 902, 901, 900, 899, 898, 897, 896, 895, 894, 893, 892, 891, 890, 889, 888, 887, 886, 885, 884, 883, 882, 881, 880, 879, 878, 877, 876, 875, 874, 873, 872, 871, 870, 869, 868, 867, 866, 865, 864, 863, 862, 861, 860, 859, 858, 857, 856, 855, 854, 853, 852, 851, 850, 849, 848, 847, 846, 845, 844, 843, 842, 841, 840, 839, 838, 837, 836, 835, 834, 833, 832, 831, 830, 829, 828, 827, 826, 825, 824, 823, 822, 821, 820, 819, 818, 817, 816, 815, 814, 813, 812, 811, 810, 809, 808, 807, 806, 805, 804, 803, 802, 801, 800, 799, 798, 797, 796, 795, 794, 793, 792, 791, 790, 789, 788, 787, 786, 785, 784, 783, 782, 781, 780, 779, 778, 777, 776, 775, 774, 773, 772, 771, 770, 769, 768, 767, 766, 765, 764, 763, 762, 761, 760, 759, 758, 757, 756, 755, 754, 753, 752, 751, 750, 749, 748, 747, 746, 745, 744, 743, 742, 741, 740, 739, 738, 737, 736, 735, 734, 733, 732, 731, 730, 729, 728, 727, 726, 725, 724, 723, 722, 721, 720, 719, 718, 717, 716, 715, 714, 713, 712, 711, 710, 709, 708, 707, 706, 705, 704, 703, 702, 701, 700, 699, 698, 697, 696, 695, 694, 693, 692, 691, 690, 689, 688, 687, 686, 685, 684, 683, 682, 681, 680, 679, 678, 677, 676, 675, 674, 673, 672, 671, 670, 669, 668, 667, 666, 665, 664, 663, 662, 661, 660, 659, 658, 657, 656, 655, 654, 653, 652, 651, 650, 649, 648, 647, 646, 645, 644, 643, 642, 641, 640, 639, 638, 637, 636, 635, 634, 633, 632, 631, 630, 629, 628, 627, 626, 625, 624, 623, 622, 621, 620, 619, 618, 617, 616, 615, 614, 613, 612, 611, 610, 609, 608, 607, 606, 605, 604, 603, 602, 601, 600, 599, 598, 597, 596, 595, 594, 593, 592, 591, 590, 589, 588, 587, 586, 585, 584, 583, 582, 581, 580, 579, 578, 577, 576, 575, 574, 573, 572, 571, 570, 569, 568, 567, 566, 565, 564, 563, 562, 561, 560, 559, 558, 557, 556, 555, 554, 553, 552, 551, 550, 549, 548, 547, 546, 545, 544, 543, 542, 541, 540, 539, 538, 537, 536, 535, 534, 533, 532, 531, 530, 529, 528, 527, 526, 525, 524, 523, 522, 521, 520, 519, 518, 517, 516, 515, 514, 513, 512, 511, 510, 509, 508, 507, 506, 505, 504, 503, 502, 501, 500, 499, 498, 497, 496, 495, 494, 493, 492, 491, 490, 489, 488, 487, 486, 485, 484, 483, 482, 481, 480, 479, 478, 477, 476, 475, 474, 473, 472, 471, 470, 469, 468, 467, 466, 465, 464, 463, 462, 461, 460, 459, 458, 457, 456, 455, 454, 453, 452, 451, 450, 449, 448, 447, 446, 445, 444, 443, 442, 441, 440, 439, 438, 437, 436, 435, 434, 433, 432, 431, 430, 429, 428, 427, 426, 425, 424, 423, 422, 421, 420, 419, 418, 417, 416, 415, 414, 413, 412, 411, 410, 409, 408, 407, 406, 405, 404, 403, 402, 401, 400, 399, 398, 397, 396, 395, 394, 393, 392, 391, 390, 389, 388, 387, 386, 385, 384, 383, 382, 381, 380, 379, 378, 377, 376, 375, 374, 373, 372, 371, 370, 369, 368, 367, 366, 365, 364, 363, 362, 361, 360, 359, 358, 357, 356, 355, 354, 353, 352, 351, 350, 349, 348, 347, 346, 345, 344, 343, 342, 341, 340, 339, 338, 337, 336, 335, 334, 333, 332, 331, 330, 329, 328, 327, 326, 325, 324, 323, 322, 321, 320, 319, 318, 317, 316, 315, 314, 313, 312, 311, 310, 309, 308, 307, 306, 305, 304, 303, 302, 301, 300, 299, 298, 297, 296, 295, 294, 293, 292, 291, 290, 289, 288, 287, 286, 285, 284, 283, 282, 281, 280, 279, 278, 277, 276, 275, 274, 273, 272, 271, 270, 269, 268, 267, 266, 265, 264, 263, 262, 261, 260, 259, 258, 257, 256, 255, 254, 253, 252, 251, 250, 249, 248, 247, 246, 245, 244, 243, 242, 241, 240, 239, 238, 237, 236, 235, 234, 233, 232, 231, 230, 229, 228, 227, 226, 225, 224, 223, 222, 221, 220, 219, 218, 217, 216, 215, 214, 213, 212, 211, 210, 209, 208, 207

	FEJLŐTETTEK KÖTELEZETTSÉGE
TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK	
MÁS JOGSZÁBÁLY ALTA MEGHATÁROZOTT ELEMÉK	
	NATURA 2000 TERÜLET
	BUDAI TÁJVEDELMI KÖRZET
	ORSZÁGOS ÖKOLOGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET
	ORSZÁGOS ÖKOLOGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLOGIAI FOLYOSÓ
	ORSZÁGOS ÖKOLOGIAI HÁLÓZAT - PUFFERTERÜLET
	TAKASÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL, KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET
	ORSZÁGOS ÉRTÉKELŐMUNKAI ADATBÁZIS SZERINTI ÉRŐTERÜLET
	FÖRSTERN KÖDPONT ALTA NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LÉTELŐVÉ
	KÖNÖKLÉK - MÖDÖKLÉK TELKE
	EX-LEGE MÖDÖKLÉK KÖRNYEZET
EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK	
	TERVEZETTI TELEPÜLÉSI GYŰJTŐÜTŐ
	KÖRKEZESZET
	KÖZTÉRN KÜLT
	HAYOMANYOKKARAKTERES ÉPÍTÉSZETI JELENYET HORDOZÓ ÉPÍ
	HELYI VEDETT ÉGVÉDÉ/ÉPÜLET
	HELYI MŰVÉ ÉRTÉKELŐMUNKAI TERÜLET HATARA
	HELYI VEDETT PIRICE-KÖPÖTES
	VEDETT ÚTCAKÉP
	VEDETT ÚTCAKÉP KÖTELEZŐ OROMFALAS BEÉPÍTÉSSEL
	KÖRHAZ FASZORI ÉRTÉKES FAEYÉDEK
	KÉPESFA
	ANNA VEDŐSZÁZÁS ES KÖRNYEZETE
VEDŐTÁJÉKOZTATÓK	
	HA NYOLCZEP-VANOMÁSÚ FOLDOZÁZVÉZETEK BIZTONSÁGI ÖVVEZETTEL
	22 KV ES VILÁGMOMENERGIA GERINC ELŐZÁRÓHALOZAT ES ÖZSÖP
	22 KV ES VILÁGMOMENERGIA FOLDKÁBELI BIZTONSÁGI ÖVVEZETTEL
	22 KV ES VILÁGMOMENERGIA FOLDKÁBELI BIZTONSÁGI ÖVVEZETTEL
	TRANSZFORMÁTOR
	REGIONÁLIS HÖVZÉVÉZETEK
	SZENNYVÍZTÁRTELŐ MŰELŐ BIZTONSÁGI SÁVVAL
	ORSZÁGOS TRANSZ HÁLÓZAT (CHT), MIKROHULLÁM KÁPCSOZAT
	TELKI SZENNYVÍZTÁRTELŐ TÁRTELŐ VEDŐTÁJÉKOZTATÓ
	MEDERKÁRANTARTÓ SÁV

-
- This is a detailed cadastral map of a residential area in Budapest, Hungary. The map is oriented vertically, with a north arrow pointing towards the top right. It shows various plots, buildings, and infrastructure. Key features include:
- Plots and Buildings:** Numerous plots are labeled with numbers (e.g., 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 106

	KÖZGAZGATÁSI HATÁR
	BELTERÜLETI HATÁR
	TELEKHATÁR
	HELYRAZÓ SZÁM
	SZINTVONALAK
	FÖLDHIVATALI ALAPTERKÉPEN SZEREPLŐ ÉPÜLET
	FÖLDHIVATALI ALAPTERKÉPEN NEM SZEREPLŐ, BE NEM MERT ÉPÜLET



SZABÁLYOZÁSI TERV BELTERÜLET

M = 1 : 3000

KASIB Munkási Manager Iroda kft.		 TELKI KÖZSÉG TELEPÜLÉSENRENDEZÉSI ESZKÖZEI		SZT 1000 1000 1000	
1. melléklet a 21/2017. (XII.21.) 8/2018. (IV.25.) 1/2019. (I.24.), 13/2020. (VII.16.), 6/2025. (II.25) és /2025. (.....) módosított rendelettel egyezbekerzett 16/2016. (XII.15.) önkormányzati rendelethez Készült az állami alapadatok felhasználásával		SZABÁLYOZÁSI TERV - BELTERÜLET		1000 1000 1000	
		Tervezte:  Tervezési hely:  Tervezési dátum:  Tervezési hely:  Tervezési dátum:  Tervezési hely:  Tervezési dátum:  Tervezési hely:  Tervezési dátum:  Tervezési hely:  Tervezési dátum:  Tervezési hely:  Tervezési dátum:  Tervezési hely:  Tervezési dátum: Tervezési hely: Tervezési dátum:			

SZABÁLYOZÁSI TERV
KÜLTERÜLET
M=1:6000

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ ELEMÉK

- 
- SZABÁLYOZÁSI VONAL

SZABÁLYOZÁSI ELEMÉKRE VONATKOZÓ MÉRTEK

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE

ÉPÍTÉSI HELY

ÉPÍTÉSI VONAL

ÉPÍTÉSI HATÁRVONAL

ELŐKERÍTI ÉPÍTÉSI HATÁRVONAL, EGYBEN AZ ÉPÜLET ELŐKERÍTI FELÜLI HOMLOKZATÁNAK HELYE

TELEK ZÖLD FELÜLETKÉNT FENNTARTANDÓ TERÜLETE

MEG TARTANDÓ NÖVÉNYÁLLOMÁNY

KÖZSÉGI TERÜLET VÉDELMI SZOMSZÉDOS TERÜLETÉNEK RÉSZÉT

HELYBIZTOSÍTÁS CSAPADÉKVÍZ-ÁTVEZETÉS SZÁMÁRA

NEM BEÉPÍTHETŐ TELEKTERÜLET

MEGŐRZENDŐ/PÓTLÓLANDÓ FASOR

MEGŐRZENDŐ, FELÜLZÁRKOZÓ MEZŐVÉDŐ NÖVÉNYFAL (FASOR ÉS CSÜRJESÁV)

TELEPÍTENDŐ MEZŐVÉDŐ FASÍTÁS

GÉPJÁRMŰ ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS CÉLJÁRA BIZTOSÍTANDÓ TERÜLET

VÉDETT TÁJHASZNÁLATI SZÖVŐMÉNYI KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETÉK BEÉPÍTHETŐ TERÜLETE

VEGYESHASZNÁLATÚ ÚT

TERVEZETT P+R PARKOLÓ ÉS MINIMÁLIS KAPACITÁSA

MAGÁNÚT

KÖZHASZNÁLATRA ÁTADANDÓ TERÜLET MEGÁLLAPODÁS ESETÉN

VEDELMI RENDELTESETŐ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE

KÖZSÉGI TERÜLETI RENDELTESETŐ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE

KÖZSÉGI TERÜLETI RENDELTESETŐ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE

ZÖLDTERÜLET-KÖZPONT ÖVEZETE

ZÖLDTERÜLET-KÖZPONT ÖVEZETE

VÍZFOLYÁSOK, ÁROK MEDRE ÉS PARTI SÁVJA

VÍZGAZDÁLKODÁSI ÜZEMI TERÜLETEK

ÁLLÓVIZEK MEDRE ÉS PARTI SÁVJA

ORSZÁGOS MELLÉKUTAK ÖVEZETE

TELEPÜLÉSI GYŰJTŐUTAK ÖVEZETE

TELEPÜLÉSI KISZOLGÁLÓ ÉS EGYÉB UTAK ÖVEZETE

GYALOGÚT, FŐBB GYALOGOS KAPCSOLAT

FŐBB GYALOGOS-KERÉKPÁROS KAPCSOLAT

KERÉKPÁROS INFRASTRUKTÚRA

GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS ÁTKÖZELKEDÉS CÉLJÁRA LEGALÁBB 3,0 M SZÉLESSÉGGŰ KÖZHASZNÁLATÚ ÁTADANDÓ TERÜLET MEGÁLLAPODÁS ESETÉN

JAVASOLT ELEMÉK

- 
- BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

NATURA 2000 TERÜLET

BUDAI TÁJ VÉDELMI KÖRZET

ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MESTERTERÜLET

ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ

ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - PUFFERTERÜLET

TÁJKEPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET

ORSZÁGOS ERDŐÁLLOMÁNY ADATTÁR SZERINTI ERDŐTERÜLET

FORSTER KÖZPONT ÁLTAL NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELEŐHELY

MŰEMLEK / MŰEMLEK TELKE

EK LEŐE MŰEMLEK KÖRNYEZET

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

TERVEZETT TELEPÜLÉSI GYŰJTŐÚT

KÖRKERESZT

KÖZFÜRDŐ

HAGYOMÁNYOSAN KAREKTERES ÉPÍTÉSZETI JELEGŰ HORDOZÓ ÉPÜLETEK

HELYI VÉDETT EGYEDI ÉPÜLET

HELYI VÉDETT ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET HATÁRA

HELYI VÉDETT FÉNYCSŐVEZETÉS

VÉDETT UTCAKÉP

VÉDETT UTCAKÉP KÖTELEZŐ OROMFALAS BEÉPÍTÉSEL

KÖRHÁZ FASORI ÉRTÉKES FAEGYEDÉK

KÉPESFA

ANNA VADÁSZHÁZ ÉS KÖRNYEZETE

- 
- VÉDŐFALKÁK

NAGYKÖZÉP- NYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL

22 K V-OS VILLAMOSENERGIA-BERENÉZ ELOSZTÓHÁLÓZAT AZ 1000 ÓP-TÉRIG TERJEDŐ MÉRTEK 17 K V-IG

22 K V-OS VILLAMOSENERGIA FÖLDKÁBEL BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL

TRANSZFORMÁTOR

REGIONÁLIS VÍZVÁZETÉK

SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TELEP VÉDŐFALKÁJA

ORSZÁGOS TRÁNZIT HÁLÓZAT (JHT), MIKROHULLADÉK KAPCSOLAT

TELKI SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TELEP VÉDŐFALKÁJA

MEDERKABARTATÓ SÁV

ALAPTERKÉPI ELEMÉK

KÖZSÉGI TERÜLET HATÁRA

BELTERÜLETI HATÁRA

TELEK HATÁRA

HELYRAJZI SZÁMA

SZINTVONALAK

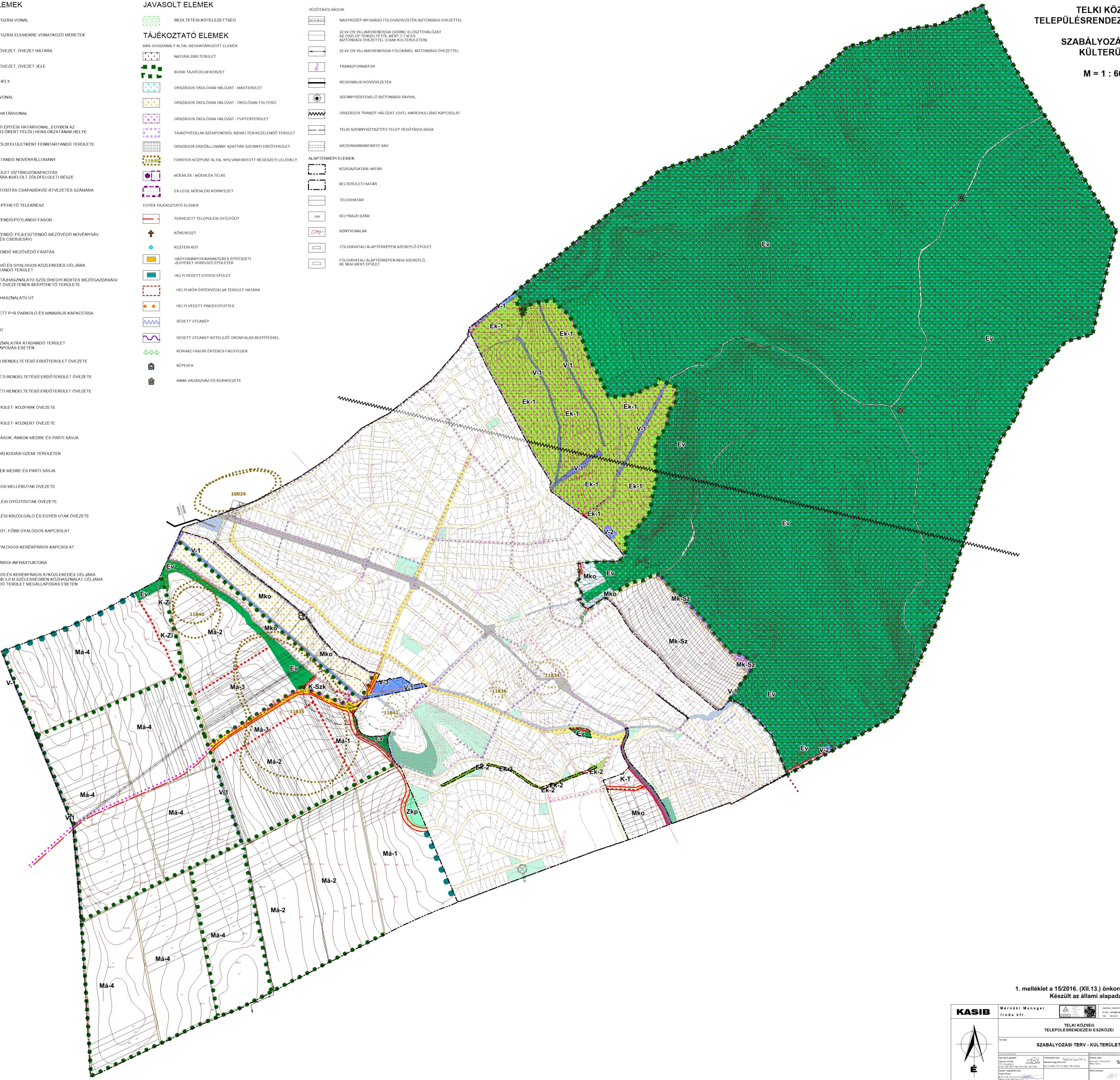
FÖLDHIVATALI ALAPTERKÉPEN SZEREPLŐ ÉPÜLET

FÖLDHIVATALI ALAPTERKÉPEN NEM SZEREPLŐ, DE NEM ÜRES ÉPÜLET

TELKI KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV
KÜLTERÜLET

M = 1 : 6000



1. melléklet a 15/2016. (XII.13.) önkormányzati rendelethez
Készült az állami alapadatok felhasználásával

	Mérnöki Manager Iroda Kft.		Készítve: 2016.09.01. Készítve: 2016.09.01. Készítve: 2016.09.01.	Készítve: 2016.09.01. Készítve: 2016.09.01. Készítve: 2016.09.01.	Készítve: 2016.09.01. Készítve: 2016.09.01. Készítve: 2016.09.01.
TELKI KÖZSÉG TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI ESZKÖZEI					
SZABÁLYOZÁSI TERV - KÜLTERÜLET					
Készítve: 2016.09.01. Készítve: 2016.09.01. Készítve: 2016.09.01.					

**ÁLLATTARTÁSRA SZOLGÁLÓ ÉPÍTMÉNYEK ÉS TRÁGYATÁROLÓK
VÉDŐTÁVOLSÁGAI MÉTERBEN**

1a.

	A	A	B	C	D	E
	1	Állattartó építmények, melléképítmények	Lakóépülettől	Ásott kúttól	Fúrt kúttól	Kerti csaptól
	2	Kistestű állat ketrece, ólja, kifutója				
	3	20 állatig	8	10	10	2
	4	21-50 állatig	10	10	10	2
	5	51 állat fölött	15	15	10	5
	6	Közepes testű állat és egyszeri szaporulata 6 hónapos korig ólja, kifutója				
	7	4 állatig	10	10	10	2
	8	5 állat fölött	15	15	10	5
	9	Nagytestű és egyéb állat és egyszeri szaporulata 1 éves korig ólja és kifutója				
	10	1-3 állatig	10	10	10	5
	11	4-10 állatig	15	15	10	5
	12	11 állat fölött	20	15	10	5
	13	Trágyatároló, komposztáló				
	14	1000 m ² telekterületig legfeljebb 1 m ³	10	15	10	2
	15	1001-3000 m ² telekterület között legfeljebb 3 m ³	15	20	10	5
	16	3001 m ² -nél nagyobb telken legfeljebb 5 m ³	20	25	15	10

ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT INGATLANOK

Településközpont távlati intézményfejlesztése céljára tartalékolt ingatlanok:

1. Funkcióbővítő fejlesztések számára: 733/7, 733/8, 733/10 hrsz.-ú ingatlan.
2. Rekreációs célú fejlesztés számára: 937/2, 937/5, 056/28 hrsz.-ú ingatlan.