



VÉRTÉSSOMLÓ

Község Önkormányzat Képviselő-testületének
6/2009. (V. 11.). önkormányzati rendelete
Vértessomló Község helyi építési szabályzatáról

2022. március 11.

**Vértessomló Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
6/2009. (V. 11.) önkormányzati rendelete¹
Vértessomló Község helyi építési szabályzatáról**

Vértessomló Község az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bekezdésében, a 7. § (3) bekezdés c) pontjában és a 14. §-ban, valamint a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV törvény 16. §-ban foglalt felhatalmazás alapján, megállapítja Vértessomló Község építési szabályzatát, jóváhagyja a módosító szabályozási terveket, valamint annak alkalmazását elrendeli.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1. § (1) A rendelet hatálya kiterjed a Vértessomló község teljes közigazgatási területére (a továbbiakban: a Község területe).

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen építési munkát végezni az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló Kormányrendelet és mellékletei, (továbbiakban: az OTÉK) és az egyéb általános érvényű törvényi és hatósági előírások, valamint a helyi településrendezési terv (helyi építési szabályzat és a szabályozási tervek) rendelkezései szerint szabad.

Szabályozási elemek

2. § (1) A Vértessomló építési szabályzatáról szóló rendelete az alábbi részekre tagolódik:

a) építési szabályzat (HÉSZ),

b) mellékletek:

- | | |
|---|----------------|
| 1. Közigazgatási terület hatályos szabályozási tervei | SZ-0 |
| 2. Közigazgatási terület külterületi szabályozási terve | SZ-1 |
| 2 ² /1 Kulturális örökségvédelem: régészeti lelőhelyek és műemlékek tervlapja és listája | |
| 3. Központi belterületi szabályozási terve | SZ-2 |
| 4. Üdülőterület szabályozási terve, Szabados dűlő | SZ-3 |
| 5. ³ | |
| 6. Homokdűlői lakóterület módosított szabályozási terve (kelet) | SZ-4/M2 |
| 7. Homokdűlői lakóterület ajánlati tervei:
A1, A2, B, C, D1 D2 D3, E1, E2, E3 jelű épületek | |
| 8. Szabályozási terv módosítása a 472/10hrs-ú telekre | SZ-2/M1 |
| 9. Szabados dűlő szabályozási terve módosítása, | SZ-3/M1 |
| 10. Hosszú dűlő szabályozási terve módosítása | SZ-1/M1 |
| 11. Környei határra dűlő terület, szabályozási tervi módosítása | SZ-2/M2 |
| 12. Óhegy üdülőterület szabályozási terve módosítása | SZ-2/M3 |
| 13. ⁴ Homokdűlő: Somlóhegyi tó és környezete szabályozási tervmódosítás | SZ-2/M4 |
| 14 ⁵ Belterület délnyugati határa szabályozási terv módosítás | SZ-1/M2 |

(2) ⁶A tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek a következők:

¹ Módosította: 4/2011. (V.27.) önk. rendelet

² Beiktatta: 5/2016. (XI. 22.) önk. rendelet

³ Hatálytalanította: 1/2016. (I. 21.) önk. rendelet

⁴ Megállapította: 1/2016. (I. 21.) önk. rendelet

⁵ Beiktatta: 5/2016. (XI. 22.) önk. rendelet

⁶ Módosította: 1/2016. (I. 21.) önk. rendelet

- meglévő és tervezett szabályozási vonallal elválasztott közterületi határ,
- területfelhasználási egység határa,
- építési övezet, övezet határa,
- övezeti besorolás, építési jellemzők (a létesíthető funkció, a beépítési mód, a beépítés mértéke, az építménymagasság, a kialakítható legkisebb telekterület nagysága, a telken belül kialakítandó legkisebb zöldfelület aránya)
- építési határvonal a mindenkori tényleges telekhatárhoz viszonyítottan (elő-, oldal-, hátsókerth mérete)
- kötelezően megszüntetendő telekhatár jel
- a szabályozási terveken „-Ü-”, illetve „-Z-” jellel lehatárolt, telken belüli háromszintű növénytelepítés helye és mértéke.
- telepítendő fasor,

(3) ¹A tervben alkalmazott irányadó szabályozási elemek a következők:

- a) irányadó szabályozási vonal közlekedési terület biztosításához megjelölt tervezett közterületi határ,
- b) irányadó telekhatár,
- c) közforgalom elől el nem zárt magánút
- d) gyalogút
- e) kerékpár útvonal/út

Fogalom meghatározás

3. §

1. **Ajánlati terv:** Homokdűlő lakóterületre kidolgozott típus lakóház tervek, melyek a területen létesítendő épületek tervezéséhez, elsősorban az építészeti formálásban, az alkalmazandó tömegarányban és építészeti eszközrendszerben adják meg a kívánt faluképi illeszkedés stílusát.

2. **Főépület:** a telek rendeltetése szempontjából meghatározó, utcaképet adó épület.

3. **Domboldalra felkúszó telkek:** utcától emelkedő, 10 %-nál meredekebb lejtésű telkek.

4. **Irányadó szabályozási vonal:** a szabályozási terv módosítása nélkül változtatható, a közlekedési csomópont kialakítás területigényének függvényében.

5. **Keresztpajta:** a telek kerthasználatú részén az oldalhatárra merőlegesen illeszkedő elsősorban tárolásra használt melléképület., hagyományos beépítési formaként megmaradt gazdasági épület.

6. **Kialakult beépítés:** legalább telkek 75 %-ában a tömb telkei beépítettek.

7. **Korszerű közműpótló:** A környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró és rendszeresen ürített szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény, vagy egyedi környezetbarát szennyvíztisztító kisberendezés.

8. **Lakótelek:** lakóterületen olyan telek, melyen a fő rendeltetési egységet a lakóház képviseli, vagyis a beépített bruttó terület legalább 70%-ban lakófunkciót szolgál.

9. **Látványterv:** A legfontosabb rálátási irányokból készített fotómontázs, vagy grafikus rajz, melyen feltüntetésre kerül a tervezett építmény képe, kontúrvonala, reálisan tükrözi a tervezett épület környezetéhez való viszonyát.

¹ Módosította: 1/2016. (I. 21.) önk. rendelet

10. **Magánút:** magán tulajdonban lévő, a földhivatali nyilvántartásban önálló helyrajzi számon útként lejegyzett telek - amely a telek, vagy telkek és a rajta vagy rajtuk lévő építmény(ek) megközelítését szolgálja, amely legalább a közszolgálati járművek (tűzoltó, mentő) számára is igénybe vehető.

11. **Melléképület:** a főépület rendeltetésszerű használatát kiegészítő önálló épület (pl.: lakóépületnél a nyárikonyha, a gépkocsi tároló, a borospince felépítménye, stb.).

12. **Terepszint alatti beépítési mérték:** A terepszint alatti építmény által igénybevett bruttó alapterület sík vetületének és a telek területének %-ban kifejezett aránya.

Telekalakítás és közterület alakítás

4. § (1) A tervben javasolt telekalakítások irányadó jellegűek, a kedvezőbb telekszerkezet, telekméret kialakulásának eszközei.

(2) Telekalakítás (telekcsoport újraosztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár-rendezés) ott engedélyezhető:- ahol a felosztás utáni telekméret az övezetre előírt legkisebb telekméret értékét eléri, valamint az osztás utáni telkeknél a közúti, vagy közhasználat elől el nem zárt magánúti útkapcsolat biztosított,

- ahol a felosztást a szabályozási terv javasolja,
- ahol az előírásoknak megfelelő állapotok létrehozására irányul.

(3) Telekhatár-rendezés, telekegyesítés területfelhasználási határon átlépve, építési övezeti határon átlépve is létrehozható, a szabályozási terven meghatározott építési paraméterek területegységre értelmezett, megtartásával.

(4) A tervezett közterület-szabályozások (közterület útszélesítések) minden esetben végrehajtandók; akkor is, ha a visszamaradó építési telek területe, egyéb mérete az övezetben előírt minimális méret alá csökken, illetve eleve kisebb az előírt telekminimumnál.

(5) A magánút telkére nem vonatkoznak az építési övezeti előírások, vagyis a telek szélességére és minimális területére vonatkozó minimális értékhatárok, de a magánútnak minden esetben közterülethez kell csatlakoznia.

¹(5/a)Magánutak telekalakítása:

a) Egnél több építési telek, telek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút – az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között – közhasználat előtt el nem zárt területként és a közterületekre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra, önálló helyrajzi számmal és művelési ága „út” megjelöléssel.

b) A szabályozási terven jelölt magánutak hosszának megállapítása, vagy annak teljes elhagyása a telekalakítás függvénye szerint történhet.

(6) Az ingatlan-nyilvántartásban közterületként nyilvántartott telkek közterületi jellege megszüntethető, átminősíthető, ha a szabályozási terveken az adott telek övezeti besorolása nem közterületi, nem közúti.

(7) A meglévő és kialakuló új lakóterületeken telekegyesítés két szomszédos telek összevonásával legfeljebb 35,0 m szélességig valósítható meg tájképi, településképi megjelenés biztosítása érdekében. Ettől eltérni csak a szabályozási terven jelölt esetekben lehet.

(8) Az FL2 jelű lakóövezetekben, ahol a földhivatali térképen jelöltek szerint meglévő keresztpajta áll, attól mérten minimum 3,0 m-es hátsókeretet kell biztosítani.

¹ Megállapította: 1/2016. (I. 21.) önk. rendelet

(9) A Homokdűlő településrész Lke-4 jelű építési övezetében, a szabályozási terven jelölt esetekben minimum 4,0 m széles teleknyúlvánnyal rendelkező telek alakítható ki.

(10) A HÜ; Üh jelű hétvégi házas üdülő övezetekben a tájképi megjelenés biztosításának érdekében, a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában legfeljebb a szomszédos 2-2 telek egyesítése engedélyezhető, melynek eredményeként a telek utca menti szélessége nem lehet több, mint 35,0 m.

(11) Közterületen, közhasználat előtt el nem zárt területen tulajdonosi hozzájárulással elhelyezhető építmények:

- közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak és köztárgyak,
- képzőművészeti alkotások; park és játszótér építményei,
- alkalmi vásárok, községi rendezvények építményei,
- esővédő, autóbuszváró, telefonfülke,
- szabadtéri reklámhordozó,

melyeket úgy kell elhelyezni, hogy azok a gépjármű és a gyalogos forgalmat ne akadályozzák.

TELEPÜLÉSSZERKEZET

A terv területének felhasználása

5. § (1) A község beépítésre szánt területe az építés általános jellege, valamint sajátos építési használata szerint a következő övezeteket alkotja:

Szabályozási terv övezetei:

Lakó: kertvárosi jellegű építési övezet	KEL1 - KEL3; Lke-2; Lke-4; Lke-5; Lke-6
falusi jellegű lakóterület	FL1; -FL2; FL3; FL4; FL5; Lf-3; Lf-5; Lf-6; Lf-7; Lf-8;
Vegyes: településközpont vegyes építési övezetek	TV1 – TV2,
központi vegyes építési övezet	KV1
Gazdasági: kereskedelmi szolgáltató terület építési övezetei	KG1 –KG3, KG3/H, KG4-5, Gksz-2; Gksz-6; Gksz-7; Gksz-8; Gksz-9; Gksz-10
Üdülő: üdülőházas építési övezetek	ÜÜ2
hétfégi-házas építési övezetek	HÜ1; HÜ2; Üh-2; HÜ3,
¹ Különleges rekreációs terület	Kre

(2) A község beépítésre nem szánt területe az építés általános jellege, valamint sajátos építési használata szerint a következő övezeteket alkotja:

Közlekedési és közműterületek övezetei:

országos mellékút, egyéb utak,	K; KÖu
közlekedési terület részét képező zöldfelület	Kz; KÖuz
közműterületek (víztározó, gázfogadó)	Kü

Zöldterületek övezetei:

közkert, közpark,	KPL; Zkp
rekreációs zöldterület,	ZR1; ZR2; ZR3;; ZRTu; Zr;
funkcióhoz rekultiválandó,	ZRR;

Erdőterületek övezetei:

¹ Megállapította: 1/2016. (I. 21.) önk. rendelet

általános, védelmi, rekultiválandó, Mezőgazdasági területek övezetei	E; Ev; ERE,
általános, legelő, rekultiválandó, kiskertes	M; Má; ML; Má-l; MR; Mk1-2;
Vízgazdálkodási terület övezetei:	
folyó- és állóvizek medre és partja	VT; V;
állóvizek partjához kapcsolódó közlekedési terület VTK	
Különleges terület:	
a temető területe és övezete	TEM,
különleges rekreációs, strandterület	KS

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Általános előírások

6. § (1) Beépítésre szánt területté válnak a szabályozási terv rendelkezései szerint tervezett belterületi határral lehatárolt területek és a tervezett beépítésre szánt lakóterületi építési övezetekbe, tervezett üdülőterületi építési övezetekbe, tervezett gazdasági célú építési övezetekbe sorolt területek.

(2) Az építési övezetekben a természetes terepfelszín homlokzatsíkban történő 1,5 m-t meghaladó feltöltését az építménymagasság számításnál be kell számítani.

(3) Melléképületek minden építési telken elhelyezhetők, ahol az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek az alábbi korlátozással:

- melléképület csak önálló rendeltetési egység létesítésével egyidejűleg, vagy azt követően létesíthető.
- a melléképület beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítési mérték 25 %-át.

(4) ¹ Településképet, tájképet jelentősen megváltoztatónak minősülő épület esetén csak a tájképbe való illeszkedést igazoló egyéb jogszabály szerinti látványterv alapján lehet építkezni. A tájképet jelentősen megváltoztató építménynek minősül, ha az épület bármely homlokzatra vetített építménymagassága a 6,6 m-t meghaladja, vagy az épülettömege a 400 m² alapterületnél nagyobb.

Lakóterületek, lakó- és egyéb épületek

7. § (1) A lakóterületeken az alábbi funkciójú épületek helyezhetők el.

a) Kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:

- ² 1. a) 2000 m²-es teleknagyságig legfeljebb 2 lakásos, két önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépület,
b) 2000 m²-t meghaladó telekterületen egy tömegben legfeljebb 3 lakásos lakóépület, több főépület elhelyezése esetén, egy telken legfeljebb 6 lakást, illetve 6 rendeltetési egységet befogadó lakóépületek,
2. egészségügyi-, szociális épület,
3. a lakófunkció mellett a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató, vendéglátó épület/rész, a beépíthető terület 50 %-án, ettől eltérően a Rákóczi u. mentén lévő telkeken a beépíthető terület 100 %-án.

¹ Megállapította: 1/2016. (I. 21.) önk. rendelet

² Megállapította: 4/2011. (V.27.) önk. rendelet

4. a lakó funkció mellett, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület, kézműipari építmény legfeljebb a beépíthetőség 33 %-án.

b) Falusias lakóterületen elhelyezhető:

1. legfeljebb 2 lakásos (két önálló rendeltetési egységet magába foglaló) lakóépület,
2. helyi igazgatási-, oktatási-; egyházi-, egészségügyi-, szociális épület,
3. az Lf-7 és Lf-8 jelű övezetekben egyéb közösségi, szórakoztató, kulturális, oktatási épület; sportépítmény; az egyéb funkciókhoz tartozóan legfeljebb 2 szolgálati lakás; önálló lakóépület az övezeti előírásokban (8.§ (3) bekezdésben) szereplő csökkentett paraméterekkel,

4. a lakófunkció mellett a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, szálláshely-szolgáltató, vendéglátó épület, a lakófunkciót nem zavaró hatású mezőgazdasági építmény, (termény-tároló, pajta, állattartó épület, legfeljebb 70 m²-ig, önálló pince), ill. egyéb gazdasági-, kisüzemi-, kisipari építmény, a beépíthető terület 60 %-án, ettől eltérően az Ady E. u. és a Rákóczi u. mentén lévő telkeken a beépíthető terület 100 %-án.

(2) A lakóövezetekben elhelyezhető épületek száma:

¹ a) *a központi belterület kertvárosias övezeteiben*

aa) ha 3000 m² alatti a telekterület legfeljebb 2 db épület melléképülettel együtt,

ab) ha a telek területe eléri, vagy meghaladja a 3000 m²-t, akkor telkenként legfeljebb 3 db épület melléképülettel együtt,

² b) *a homokdűlői belterület kertvárosias övezeteiben*

ba) ha 3000 m² alatti a telekterület - 1 db főépület,

bb) ha a telek területe eléri, vagy meghaladja a 3000 m²-t, akkor (kerekítés nélküli) 1000 m²-ként további újabb 1 db lakóépület létesíthető, de önálló melléképület nem építhető.

c) A falusias lakóövezetben egy telken max. 3 db épület létesíthető (melléképülettel együtt), melyben összesen legfeljebb 2db lakás, vagy rendeltetési egység alakítható ki.

(3) A központi belterületen a beépítési mérték számításánál a lakótelkek 1000 m² feletti területén a figyelembe vehető mérték 10%.

(4) A lakóövezetekben

a) A telkek mérete a kialakult telekszerkezet függvénye, de az építési helyen 10,0 m-nél keskenyebb, beépítetlen telek kialakult esetben sem építhető be.

b) Telekhatár rendezés révén kialakuló telkek legkisebb mérete nem lehet kevesebb 12,0 m-nél, a telekfelosztás után kialakult telkek legkisebb mérete min. 16,0 m legyen.

c) A már beépült telkeken álló épületek újräépülésekor az új épületekre meghatározott rendelkezések tartandók be.

(5) A szabályozási tervlapok eltérő rendelkezése, valamint az övezeti leírásokban foglaltak figyelembe vételével, a beépítés jellegének megfelelően, oldalhatáron álló, illetve egyes saroktelkeknél utcaképet formálón szabadon álló építés valósulhat meg.

a) Az oldalhatáron álló beépítési mód a telekhatáron, vagy attól max. 1,0 m-re való építést jelent. Saroktelken minden közterületi homlokzat utcaképet formáló módon nyílászáróval

¹ Megállapította: 4/2011. (V.27.) önk. rendelet

² Megállapította: 4/2011. (V.27.) önk. rendelet

képzendő, tűzfal jellegű homlokzat nem építhető.

b) Szabadon álló beépítési módnál az épület, legalább a tényleges építménymagasság felével megegyező oldalkert megtartásával, vagy legalább az oldalsó telekhatártól min 3,0 m-re való építéssel helyezendő el.

(6) Az épületek előkertjeinek legkisebb méreteit a kialakult állapothoz igazodva, illetve a terven ábrázoltak szerint kell betartani.

a) Kialakult beépítés esetében az új főépület elhelyezésénél az előkert méretét a szomszédos 2-2 telek előkert méretéhez igazodóan kell meghatározni:

b) Ha a szomszédos 2-2 telek nincs beépítve, az előkert szabályozási terv egyéb rendelkezése hiányában legalább 6,0 m.

(7) Az SZ-2/M2jelű szabályozási tervlap új lakótömbjeiben az előkert min. 6,0 m. Ettől eltérni az utca felől lejtő, 10 %-nál nagyobb meredekségű terepadottság esetén lehet, amely esetben az előkert 3,0 m-ig csökkenthető. Meglévő épületek bővítésénél a bővítményre, az új épületekre megfogalmazott szabályokat kell betartani.

(8) Meglévő épület elbontása esetén új épület az eredeti helyére épülhet, kivéve, ha a szabályozási terven új építési hely szerepel.

(9) Építési helyen belül a főépületnek mindig az utca felől kell elhelyezkednie utcaképet formáló módon.

c) Oldalhatáron

(10) álló beépítésnél az oldalkert mérete

a) a "Környei határra dűlő" SZ-2/M2 jelű " szabályozási terven 1-6. számmal jelölt lakótömbökben a tényleges építménymagasság értékével megegyező,

b) A "Homokdűlő" SZ-4/M2 jelű szabályozási terven jelölt lakóövezetekben az övezetnél meghatározott érték tartandó.

(11) Az építési hely hátsókert felé eső határa a szabályzat és a szabályozási terv egyéb rendelkezése hiányában,

a) az utcai telekhatártól mérve legfeljebb 45,0 m lehet, kivéve a Környei Határra dűlő szabályozási terven jelölt 2. és 3. jelű tömbjében, ahol az építési hely az utcai telekhatártól mérten 60,0 m-ig terjedhet, olyan módon, hogy a 45,0 m-t meghaladó építési helyen lakófunkció nem létesülhet, s az építménymagasság a lejtő felőli homlokzatra vetítve sem haladhatja meg a 3,5 métert. Az említett 60,0 m-es építési helyen túli hátsókertben kerti építmény sem létesíthető.

b) A telket kiszolgáló úttól mért 50,0 m-nél kisebb mélységű telkek esetén a 6,0 m-es hátsókert megtartandó.

(12) Az épületek tervezésénél figyelembe veendő építészeti karaktert meghatározó jellemzők az alábbiak:

a) A központi belterületen:

aa) Az utcára oromfalas (csonkakonty esetén is) megjelenésű épület-részek homlokzati szélessége max. 10,0 m lehet.

ab) Utcaképi szempontból helyi védelemre javasolt, a tervlapon jelölt területeken, az épület szélessége az utcai fronton és attól mérve 6,0 m mélységben legfeljebb 7,5 m lehet. Az építménymagasság arányrendszere (tetőtömeg - épülettömeg aránya, falfelületek - nyílászárók aránya) átépítés esetén sem változtatható meg.

ac) Az épületek formálása a tetőfelület 70 %-án csak magas tetővel történjen. Az illeszkedés elve alapján a tető kialakítása a szomszédos 2-2 telken álló épület tetőformájához igazodó legyen (az utca felé kontyolt, oromfalas, vagy csonka konty megoldással).

ad) A tető hajlásszöge kialakult beépítettségű lakó- és településközponti területen 30°-45° közötti, a "Környei határra dűlő" SZ-2/M2 jelű " szabályozási terven 1-6. számmal jelölt lakótömbökben 25-40° között lehet.

ae) A tető hajlásszöge és a héjazat anyaga, az épület tömegformálása egyedi lehet a közintézményt befogadó telkek beépítése, átépítése esetén (pl.: iskola, óvoda, művelődési ház, községháza), a környezethez való illeszkedést műszaki és látványtervvel kell igazolni.

af) A telken létesülő és utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedő anyaga azonos legyen. Ettől eltérni akkor lehet az új tető kialakításakor, ha a meglévő, megmaradó épületen a szabályzat által nem engedélyezett tetőfedő anyag van. A meglévő épület tetőfedő anyagát ütemezetten, az új épület tetőfedő anyagával azonosra kell lecserélni építési szándék (felújítás, bővítés újraépítés) esetén.

ag) Tető fedésére azbesztcement hullámlemez és műanyag-hullámlemez, nádfedés, bitumenes zsindey, natúr alumínium és élénk színűre (35 %-nál nagyobb szintelítettségű) felületkezelt fémlemezfedés nem alkalmazható. Fémlemez csak pikkelyesfedés-hatására préselt festett lemez esetén alkalmazható.

ah) Tetőtér-beépítés esetén csak egy szintes tetőtér alakítható ki, ez által csak egy soros tetőablak (álló vagy síkban fekvő) létesíthető. A helyi értékvédelmi területen belül az utcai homlokzaton a tetőtérben erkély, zárterkély, terasz nem építhető.

ai) Utcaképet formáló épület tömör homlokzati felületén a fa, vagy faburkolatú elemek aránya legfeljebb 70 % lehet.

b) A "Homokdűlő" SZ-4/M2 jelű szabályozási terven jelölt (Lke-4, Lke-5, Lke-6 jelű) lakóövezeteiben:

ba) A szabályzat mellékletét képező „Lakóház-ajánlati terv” (A1, A2, B, C, D1 D2 D3, E1, E2, E3 jelű épületek) adaptációi építhetők a lakótelkeken.

bb) - Az épületek csak magas tetővel épülhetnek, melynek hajlásszöge 35-45° közötti legyen.

- Az épület hossz tengelyével párhuzamos gerincű tetőforma alakítandó ki, az oromfalas, csonkakonty jellegű homlokzati elemek szélessége egyenként legfeljebb 10,0 m lehet.

- A tetőfedés anyagaként különösen natúr, égetett cserép engedhető meg. Natúr, vagy felületkezelt fémlemez, azbesztcement- és műanyag hullámlemez, bitumenes zsindey, nem lehet használni.

bc) Az épületek csak hagyományos építőanyag (kő, tégl, látszó és/vagy vakolt felület) felhasználásával készülhetnek, nem lehet 50 %-nál nagyobb arányban a fa, mint tömör homlokzati anyag, a homlokzat nem lehet fémburkolatú, látszó betonfelületű. A lábazat csak a homlokzati anyaggal megegyező látszó kő-, vagy téglaburkolat lehet.

bd) A nyílászárók fából készüljenek.

(13) Az épületek színezésében:

a) A központi belterületen a homlokzatokon és a tagozatokon legfeljebb 35 %-os szintelítettségű színek alkalmazhatók.

b) a "Homokdűlő" SZ-4/M2 jelű szabályozási terven jelölt lakóövezetekben alkalmazandó színek: a fehér, a világos sárga, a világos szürke, vagy a drapp szín (legfeljebb 3515 %-os

színtelítettség), a fa-szerkezetű nyílászárókon és épületszerkezeteken, azonos módon a zöld, a kék, a barna, a szürke szín árnyalatai engedhetők csak meg.

(14) A kerítés létesítésének szabályai:

a) A központi belterületen,

aa) az utcafronton tömör kerítés max. 2,0 m magasságig (látszó, rakott kő, festett, vakolt téglafalazat), valamint max. 2,5 m magasságig áttört (faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel) tömör lábazatos kialakítással készülhet.

ab) Kerítés anyaga felületkezelés nélküli, natúr fém, natúr alumínium lemez, hullámlemez és nyers felületkezelés nélküli beton felületű tömör fal nem lehet.

ac) A kerítés színezésére a központi belterületen létesülő épületekre vonatkozó megkötések vonatkoznak.

ac) A domboldalra felkúszó telkeknél az oldalsó telekhatáron az építési helyet legfeljebb 6m-rel meghaladóan építhető tömör kerítés. Az oldalsó telekhatár és a hátsó telekhatár egyéb helyein legfeljebb 0,6 m magas lábazatos, 70 %-ban áttört kerítés létesíthető.

b) A "Homokdűlő" SZ-4/M2 jelű szabályozási terven jelölt lakóövezeteiben:

ba) utcafronton a kerítés magassága legfeljebb 1,35 m lehet.

bb) A kerítés és a támfalak anyaga az épületlábazattal megegyező legyen.

bc) Az oszlopok között a kerítés lehet:

- tömör természetes kőfal, falazott, vakolt,
- áttört, faanyagú (deszka, lécs),
- sövényvel takart, vagy növényvel befuttatott drót-kerítés.

bd) Az utcafronti épített kerítések kialakítása és anyaghasználata utcaképileg összehangolandó (jobb oldali és bal oldali szomszédal együtt).

be) Az oldal- és hátsókerti kerítés csak:

- áttört, faanyagú (deszka, lécs),
- drótfonat lehet.

bf) -A kapuk fából készülhetnek, az épület faszerkezeteivel azonos felületkezeléssel és színnel.

Lakóövezetek

8. § (1) A "Homokdűlő" SZ-4/M2 jelű szabályozási tervének egyéb rendelkezései hiányában:

a) az Lke-4 jelű lakóövezetben legalább 5,0 m-es előkert, legalább 4,0 m-es oldalkertet, 32,0 m-nél kisebb telekmélység esetén legalább 6,0 m-es, 32,0 m, vagy ennél nagyobb telekmélység esetén legalább 10,0 m-es hátsókertet kell biztosítani.

b) ¹Az Lke-5 jelű lakóövezetben az előkert 5,0 m, az Lke-6 jelű lakóövezetben az előkert 10,0 m, mindkét övezetben 5,0 m-es oldalkertet és 20,0 m-es hátsó kertet kell biztosítani.

c) a szabályozási terven természetközeli állapotú megjelöléssel érintett telekrészekon építmény nem helyezhető el.

(2) Az alábbi **kertvárosias** építési övezetek fordulnak elő:

¹ Módosította: 6/2021. (VII.6.) önk. rendelet

a) ¹

aa)

Építési övezet jele		Beépítési mód	Beépítési mérték terepszint felett és alatt %	Építmény magasság felső határa m	Kialakítható legkisebb telek terület m ²	Legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Közmű ellátottság
2002-nél korábbi tervi jel	2002. évi OTÉK jel						
KEL1	Lke-1	O	30	6,0	500	50	teljes
KEL2	Lke-2	O	30	6,0	600	60	
KEL3	Lke-3	O	30	5,0	500	50	
Lke-4		SZ	25	4,5/5,5*	800	55	
Lke-5		SZ	20	4,5/5,5*	1500	60	
Lke-6		SZ	20	4,5/5,5*	5000	60	

ab) Az Lke-2, Lke-4, Lke-5 és Lke-6 építési övezetek zöldfelületi szabályozása kiegészül az „1/3-án háromszintű növényzettel” előírással.

ac) A *-gal jelölt építménymagasságok kiegészítő rendelkezése lejtős terep esetén:

1. ha 10 % alatti a telek meredeksége az építési helyen belül, akkor a lejtő felőli homlokzati felületre számított magassági érték legfeljebb 1,0 m-rel haladhatja meg az építménymagasság értékét,
2. ha 10-15 % közti a telek meredeksége az építési helyen belül, akkor a lejtő felőli homlokzati felületre számított magassági érték 1,4 m-rel haladhatja meg az építménymagasság értékét,
3. ha 15 % feletti a telek meredeksége az építési helyen belül, akkor a lejtő felőli homlokzati felületre számított magassági érték legfeljebb 1,8 m-rel haladhatja meg az építménymagasság értékét, de a tetőt olyan módon kell megszerkeszteni, hogy a lejtő felőli homlokzati síkon a csatlakozó tereptől mérten az épület gerincmagassága, azaz legmagasabb pontja nem lehet több, mint 10,5 méter.

b) A kertvárosias (KEL, Lke) építési övezetek környezetrendezési előírásai:

- ba) az előkertben melléképítmény nem helyezhető el,
- bb) melléképítmények közül állatkifutó és trágyatároló nem létesíthető,
- bc) Az övezetben az állatok tartására szolgáló épület/rész nagysága legfeljebb 25 m² lehet. A KEL3 építési övezetben állattartás céljára épület/rész nem létesíthető.
- bd) Az lakóövezetben telkenként legfeljebb 1 db legfeljebb 30 m²-es önálló földborítású pince létesíthető.
- be) Lke-6 jelű övezetben a telkek beépítetlen felületein, azok minden 100m²-re után 1 db lombos fa telepítendő. A 3,0 m-nél nagyobb lombkorona átmérőjű lombos fa a szomszédos épülettől legalább 3,0 m-re ültetendő.

(3) Az alábbi **falusias építési övezetek** fordulnak elő:

a)

Építési övezet jele		Beépítési mód	Beépítési mérték terep-szint felett és alatt %	Építmény-magasság felső határa m	Kialakítható legkisebb telekterület m ²	Legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Közmű ellátottság
2002-nél korábbi tervi jel	2002. évi OTÉK jel						
FL1	Lf-1	O	30	5,0	650	60	☐ ☐ ☐ ☐

¹ Módosította: 2/2020. (VI.15.) önk. rendelet

FL2	Lf-2	O	30	5,5	650	60
FL3,	Lf-3	O	25	5,5	1 000	60 3-szintű növénytelepítés
FL4	Lf-4	O	25	5,5	900	50
FL5	Lf-5	O	25	5,5	900	50 3-szintű növénytelepítés
Lf-6		O	30	5,5	500	50
VK-1 /óvoda/	Lf-7 /óvoda/	SZ	30/20lakó*	6,0/5,5lakó*	2000	40
Lf-8 /iskola/		SZ	25/20lakó*	7,5/5,5lakó*	8000	50

* Ha az övezetekben csak lakóépület létesül, a beépítési mérték legfeljebb 20%, az építménymagasság pedig max. 5,5 m lehet.

b) Az FL2 jelű építési övezetben melléképület csak a főépülettel azonos oldalhatárra építhető a 6,0 m-es hátsókert megtartásával. A melléképület anyaga a főépület anyagához igazodó legyen.

c) Az FL3 jelű építési övezetben

ca) a 0154/5-8 helyrajzi számú telkeken az SZ-2 jelű szabályozási terv építési helyre vonatkozó jelölései érvényüket veszítik.

cb) A kialakuló lakótelken az illeszkedés szabályainak figyelembe vételével, az oldalhatáron való építést a telek nyugati oldalhatárán kell megvalósítani.

cd) Ahol a kiszolgáló út szélessége nem éri el a 10,0 métert, a kapubehajtókat a kiszolgáló irányba a telekterületén, a megfelelő mértékig (min.: 3,5 m, max. 7,0 m szélességben, 8,0 m hosszban) beljebb kell helyezni.

d) Falusias építési övezetek környezetrendezési előírásai:

da) Az állattartást szolgáló épület/rész nagysága legfeljebb 120m², kivéve az Lf-7 és Lf-8 jelű építési övezeteket, amelyekben állattartó épület nem létesíthető.

db) Az építési övezetekben az állatkifutó alapterülete nem lehet nagyobb a telek beépítetlen területének 5 %-ánál és a telekhatároktól legalább 5 m-re helyezhető csak el.

dc) Az lakóövezetben telkenként legfeljebb 1db legfeljebb 50 m²-es önálló földborítású pince létesíthető,

de) A telkek beépítetlen felületein, 100 m²-ként 1 db lombos fa telepítendő. A 3,0 m-nél nagyobb lombkorona átmérőjű lombos fa a szomszédos épülettől legalább 3,0 m-re ültetendő.

df) A Nagydíófa u., a Felszabadulás u. és a Somhegyi u. menti FL3 és FL5 jelű építési övezetekben a szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában, az Észak Vértesi Természetvédelmi Terület határánál 20,0 m-es mélységben a hátsókert legalább háromszintű növényállománnyal beültetendő. A háromszinten spontán betelepült zöldfelületű telekrész növényállománya megőrzendő.

Településközpont vegyes terület

9.§ (1) Településközpont vegyes terület építési övezeteiben elhelyezhető:

1. lakóépület,

2. igazgatási épület,
3. kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-szolgáltató épület,
4. egyéb közösségi, szórakoztató, kulturális épület, a terület azon részén, amelyen a gazdasági célú használat az elsődleges,
5. egyházi-, oktatási-, egészségügyi, szociális épület,
6. játszókert, közkert.
7. a fő funkció mellett csak kiegészítően helyezhető el, nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület/rész, legfeljebb a beépítési mérték 50 %-án.

(2) Az épületek tervezésénél figyelembe veendő építészeti-karaktert meghatározó jellemzők az alábbiak:

a) Az épületek arányrendszere a földszintes beépítéshez, illetve a 10 %-nál meredekebb terepadottságokhoz igazodóan legfeljebb 1 emeletes, és a hagyományos beépítési módhoz igazodó legyen, az oldalsó és hátsó telekhatárra fordulóan is formálható.

b) Kialakult beépítés esetében az új főépület elhelyezésénél az előkert méretét a szomszédos 2-2 telek előkert méretéhez igazodóan kell meghatározni, az illeszkedési szabályok alapján.

c) Anyag használatban: a hagyományos építőanyagok alkalmazandók. Utcaképet formáló épület tömör homlokzati felületén a fa, vagy faburkolatú elemek aránya legfeljebb 70 % lehet.

d) Építeni csak magas tetővel lehet.

da) A tető kialakítása utcára merőleges főgerincű nyeregtető legyen, kontyolt, oromfalas, vagy csonka konty megoldással.

db) A tető hajlásszöge a kialakult lakófunkciót hordozó telken az utcafépí illeszkedés figyelembe vételével 30-45° közötti legyen, egyéb funkciót is befogadó telken 25-45° közötti lehet.

dc) Építési vonalon mérve 40m-nél szélesebb telken épületek lezárására lapostető is alkalmazható. A lapostető alárendelten nem kezelhető, felülnézeti homlokzatként alakítandó ki, tetőkertként, vagy tetőteraszként, vagy természetes anyagú (pl.: cink, réz) fémlemezfedésként.

e) A telken lévő és utcafépí meghatározó épületek és építmények tetőfedő anyaga azonos legyen. Tető fedésére azbesztcement hullámlemez és műanyag-hullámlemez, nádfedés, natúr alumínium és élénk színűre (35 %-nál nagyobb szintelítettségű) felületkezelt fémlemezfedés, bitumenes zsindey, látszó kavicsolt - bitumenes fedés nem alkalmazható.

f) Oldalhatáron álló beépítésnél az oldalkert mérete az övezetre előírt építménymagasság mértékénél kisebb nem lehet.

g) Épületek bővítése az új épületekre megfogalmazott szabályok alapján történjen.

(3) A településközponti vegyes területen az alábbi építési övezetek fordulnak elő:

a)

Építési övezet jele		Beépítési mód	Beépítési mérték terep-szint felett és alatt %	Építmény-magasság felső határa m	Kialakítható legkisebb telekterület m ²	Legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Közmű ellátottság
2002-nél korábbi tervi jel	2002. évi OTÉK jel						
TV1	Vt-1	O	40/30lakó	5,0	1 000	30	teljes
TV2	Vt-2	O	50/30lakó*	5,0	500	20	

* A beépítési mérték legfeljebb 30%-os lehet, ha az övezetekben csak lakófunkció létesül/van és a telkek területe meghaladja a 500m² -t.

(4) Településközponti vegyes övezetek környezetrendezési előírásai:

- a) a területen állattartás céljára nem alakítható ki épület/építményrész, a melléképítmények közül trágyatároló, állatkifutó nem létesíthető,
- b) a telkek zöldfelületein, ill. a TV övezetben az egész tömbre értelmezett módon, 100 m²-ként 1 db lombos fa telepítendő. A lombos fa a szomszédos telekhatárokon álló épületektől legalább 3,0 m-re ültetendő.

Gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület és övezetek

10. §(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben:

- a) 1. A belterületen elsősorban a lakosság és az üdülönépesség alapellátását biztosító kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató tevékenységet befogadó épületek helyezhetők el, továbbá;
 - 2. közösségi, szórakoztató, kulturális épület,
 - 3. mindenfajta, környezetet nem szennyező, nem zavaró hatású gazdasági tevékenységet befogadó épület,
 - 4. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások (legfeljebb 2 db) hozhatók létre.
- b) Az övezetekben nem létesíthető - jelentős zavaró hatású (zajos, bűzös, veszélyes, fertőző vagy robbanásveszélyes) ipari és tároló tevékenységek folytatására alkalmas épület, építmény.

(2) A szabályozási tervek eltérő rendelkezései hiányában a gazdasági kereskedelmi, szolgáltató területen a telkek beépítésekor az elő-, oldal- és hátsó kertjeinek minimális mérete 10,0 m.

(3) 100 m²-nél nagyobb, összefüggő, burkolt felületnél minden 100 m²-hez tartozóan 2 db lombos fa ültetendő (burkolt felület/100 m²).

(4) Az épületek tervezésénél figyelembe veendő építészeti-karakter jellemzői az alábbiak:

- a) Az épületek formálása magastetővel történhet, vagy vegyes-tető (lapos és magastető együtt) alkalmazása is megengedhető. A tető hajlásszöge magastető esetén 15-35° közötti legyen. Általános esetben az épület hossz tengelyével párhuzamos gerincű tetőforma alakítandó ki.
- b) A telken lévő épületek és építmények anyaghasználata, tetőfedő anyaga magastető esetén azonos legyen.
- c) Nem alkalmazható tetőfedésre natúr alumínium lemez, élénk színűre (35 %-os színtelítettséget meghaladó színű) felületkezelte fémlemez, azbesztcement és műanyag hullámlemez, valamint nádfedés.
- d) Az épületek homlokzatán nem alkalmazható felületkezelés nélküli fémburkolat, felületkezelés nélküli látszó betonfelület.
- e) A kerítés kialakításakor alkalmazandó előírások:
 - ea) tömör kerítés nem létesíthető,
 - eb) a kerítések magassága nem haladhatja meg a 2,0 m-t,
 - ed) anyaghasználatára, színezésére a központi belterületi lakóterületnél előírtak a mértékadóak.

(5) A KG2, KG3 és KG6 jelű építési övezetben a meredek, vagy mélyfekvésű telkeken a tervezést, beépítést megelőzően a terep lejtési viszonyai, a talajállapot, az állékonyság feltételei tisztázandók a tervezés során az építést megelőzően.

(6) Az építési övezetekben a természetes terepfelszín homlokzatsíkjában történő, 1,5 m-t meghaladó feltöltését az építménymagasság számításnál be kell számítani.

(7) A kereskedelmi szolgáltatói övezetek:

Építési övezet jele		Beépítési mód	Beépítési mérték terepszint felett és alatt %	Építménymagasság felső határa m	Kialakítható legkisebb telekterület m ²	Legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Közmű ellátottság
2002-nél korábbi tervi jel	2002. évi OTÉK jel						
KG1	Gksz1	SZ	15	6,6	2 000	50, 1/3-án 3-szintű növénytelepítés	teljes
KG2	Gksz-2	SZ	35	5,0	1 500	30, 1/3-án 3-szintű növénytelepítés	teljes
KG3	Gksz-3	SZ	40	5,0	900	30, 1/3-án 3-szintű növénytelepítés	
KG4	Gksz-4	O	45	6,6	500	20	részleges
KG5	Gksz-5	SZ	40	6,6	1 000	30	
Gksz-6		SZ	35	6,6	1 000	35	
KG/L	Gksz/L	SZ	25	6,6	1 5000	35	teljes
KG3/H Homokdűlő	Gksz-3/H	SZ	15	6,0	3 000	65	
Gksz-7		SZ	35	6,6	4 000	30	
Gksz-8		SZ	20	7,5	2 000	60 a meglévő növénytar- sulás megőrzendő.	
Gksz-9		SZ	20	7,5	9 000	60 a meglévő növénytar- sulás megőrzendő.	
Gksz-10		SZ	35	6,6	6.000	35	

(8) A **KG2, KG3** jelű övezetben a kialakítandó zöldfelület 1/3-án háromszintű (gyep, cserje, lombkorona) zöldfelület telepítendő.

(9) **KG2** jelű építési övezetben az elkerülő út és a Rákóczi út sarkán kialakuló beépítés településképet meghatározó, így elvi építési engedélyben tisztázandó a telepítendő funkció és telken belüli építészeti kialakítás, a településképi illeszkedés. A 81128 számú út mentén 20,0 m-es mélységben, legalább kétszintű zöldfelület telepítendő. Az északi oldalsó telekhatáron kettős fasor ültetendő.

(10) A **KG4** jelű építési övezetben a meglévő beépítettség és tömegarány nem bővíthető. Az OTÉK szerint szükséges parkoló felület 50 %-át telken belül, 50 %-át a környező telkek valamelyikén, vagy közterületen lehet kiépíteni.

(11) A **KG5** jelű építési övezet

a) meglévő épület hasznosítására szolgál, melyben idegenforgalomhoz kapcsolódó kereskedelmi, vendéglátó tevékenység telepíthető.

- b)* Az épület köré a Környebánya felé vezető út mentén min. 1000 m²-es telek alakítandó.
- c)* A funkcióhoz kapcsolódó parkoló felületet telken belül kell kiépíteni.
- d)* A telken belül kialakítandó zöldfelület erdős környezethez igazodó, ligetes telepítésű legyen (zöldfelület/75 m²-ként 1 db lombos fa).

(12) A **KG3/H** jelű homokdűlői övezetben:

e) az előkert mérete legalább 5,0 m legyen, a hátsó és oldalkertek minimális méreteit a terv ábrázolja.

f) Az épületek telepítésénél a telkeken átvezetett nagynyomású gázvezeték és szennyvíz gerincvezeték nyomvonalát és a védőtávolságát figyelembe kell venni.

(13) A **KG6** jelű építési övezetben:

f) idegenforgalmat szolgáló funkciók telepíthetők legfeljebb 2 db épületben.

g) A tetőtér beépítés csak egyszintes formában alakítható.

(14) A **KG/L** jelű építési övezetben

b) a meglévő lovas-turizmust szolgáló beépítettség bővíthet.

c) Bővülés, újraépítés kereteinek meghatározása érdekében készítenő a beépítés módját és a tájképi illeszkedést tisztázó elvi építési engedély.

(15) A **Gksz-7** jelű építési övezetben, a területhasználat feltétele kerítés létesítése a Környei határra dűlőben kialakuló gazdasági telkeket kiszolgáló út mentén, amely a lakótelkek közterületi telekhatárain zárt, zajgátló tulajdonságú (szerkezetű), legalább 50 %-ban átlátható anyagú, (pl. plexi) legalább 1,8 m és legfeljebb 2,2 m magas. A zárt kerítés településképi illesztését a közterület felől, az út létesítményéhez tartozó fásított zöldsávval kell biztosítani. A zárt, zajgátló tulajdonságú kerítést és az út létesítményéhez tartozó fásított zöldsávot a gazdasági terület környezetvédelmi feltételeknek kell megvalósítani.

(16) A **Gksz-8** jelű építési övezetben:

a) Az általánosan meghatározott funkciók mellett rekreációs zöldterületet szolgáló turista pihenő és kilátó épület/építmény is létesíthető.

b) A kialakítandó legkisebb zöldfelület 1/3-án háromszintű növényzet telepítendő, az erdőszűlt részek megtartandók.

(17) A **Gksz-9** jelű építési övezetben:

a) A "Homokdűlő" lakóterületeire (Lke-4, Lke-5 jelű építési övezet) meghatározott építőanyagok alkalmazandók.

b) A kötelezően kialakítandó legkisebb zöldfelület 1/3-án háromszintű növényzet telepítendő. A zöldfelület területén parkoló felület nem létesíthető.

c) A szabályozási terven jelölt természet-közeli állapotú területen és a határos vízgazdálkodási övezetben lévő területen a meglévő növényzetet károsítani (kivágás, csonkolás, az élőhely fizikai környezetének megváltoztatása) nem lehet. A természetközeli állapotú területen intenzíven fenntartott öntözött kert(rész) nem alakítható ki.

(18) A **Gksz-10** jelű gazdasági övezetben a szabályozási terven jelölt 15,0 m széles háromszintű növénytelepítést kell megvalósítani.

Üdülőházas terület építési övezete

11. § (1) Üdülőházas terület építési övezetében a következő funkciójú épületek és építmények helyezhetők el:

üdülőházak,

panziók,

kemping,

üdülést szolgáló központi és kiszolgáló funkció épülete.

(2) A területen csak az üdülést, pihenést szolgáló gépkocsi parkolók helyezhetők el, gépjárműtárolók önálló épületben nem létesíthetők.

(3) Az építészeti formálásnál hagyományos építőanyagok – látszó téglá, kő, vakolt felület, fa, - alkalmazandók. Telken belül az épületek formálása, anyaghasználata, tetőkialakítása egymáshoz illeszkedő legyen. Manzárd tető az övezetben nem létesíthető.

(4) Sportpályákat a telekhatártól 10,0 m-nél közelebbre nem lehet elhelyezni. Az övezetbe tartozó telkeken 100 m²-ként 1 db lombos fa ültetendő, a belső utak mentén egységes fa-állományból kétoldali fasor telepítendő.

(5) Az építési övezetben kerítés csak úgy létesíthető, ha az áttört és magassága a 1,5 m-t nem haladja meg és növény takarása megoldott.

(6) Az üdülőházas építési övezet:

Építési övezet jele		Beépítési mód	Beépítési mérték terepszint felett és alatt %	Építmény-magasság felső határa m	Kialakítható legkisebb telekterület ha	Legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Közmű ellátottság
2002-nél korábbi tervi jel	2002. évi OTÉK jel						
ÜÜ2	Üü-2	SZ	10	6/4,5*	5ha	50, 1/3-án háromszintű zöldfelület	teljes

*helyhez kötöt építménymagasság.

(7) A 062 hrsz-ú telken létesíthető: kemping területén

a) az elhelyezhető építmények:

aa) a kiszolgáló funkciók (pl.: recepció, közösségi tér, vendéglátás, vizesblokk, szociális rész) a közúthoz kapcsolódóan, építési helyenként legfeljebb 2 épülettömbben formálhatók meg.

ab) a sávszerűen jelölt, szálláshelyet biztosító építési helyen több, szabadon álló épület is elhelyezhető a tűztávolságok betartásával,

ac) sátorozó helyet jelöl a szabályozási terv a telek délnyugati telekhatár menti zónában,

ad) autós kemping céljára a terven ábrázolt hely és a rétegvonalakkal párhuzamos építési helyek használhatók.

b) A terven ábrázolt és az övezetbe tartozó minimum 8,0 m széles belső közlekedési felületeket létre kell hozni és szabadon kell hagyni az építési helyek megközelítésére.

c) A közterülethez közvetlenül kapcsolódó építési helyen belül az építménymagasság legfeljebb 6,0 m-es, a terven jelölt többi építési helyen maximum 4,5 m lehet

d) A telek délnyugati határán a természeti terület védelmét biztosító 20,0 m-es sávban a természet közeli állapot megtartandó.

e) Az övezet egyéb területein a terep megváltoztatása legfeljebb 1,5 m –es (támfal, rézsű) tereplépcsők alkalmazásával lehetséges.

Hétfévi házas terület

12. § (1) A hétfévi házas építési övezetekben telkenként legfeljebb 1 db épület:

1. két üdülőegységes hétfévi ház,
2. a terület rendeltetésével összhangban lévő, azt kiszolgáló hasznosítású épület,
3. pince, borház létesíthető.

(2) A telken belül legfeljebb 1 db, földszintes épület létesíthető. Pince önállóan, vagy az épület alatt csak ott alakítható ki, ahol azt a terep természetes lejtése megengedi.

(3) Közútépítmények csak föld alatt, illetve földdel fedetten telepíthetők.

(4) A szabályozási terv egyéb rendelkezései kivételével:

a) A kialakítható telkek legkisebb mérete, az építési helynél, legalább 15,0 m legyen.

b) Az épületek előkertje minimum 5,0 m, legfeljebb 15,0 m, a szabályozási terven ábrázolt módon/sávon belül, sakktáblaszerűen váltakozva, az egyik oldalkert a tájoláshoz és a domborzathoz igazodóan legfeljebb 3,0 m, a hátsókert minimális mérete 10,0 m legyen.

c) Az eredeti terepviszonyoktól az építési helyen belül legfeljebb 1m-ig lehet eltérni, az építési helyen kívül nem lehet eltérni

d) Az épületek tervezésénél figyelembe veendő építészeti karakter jellemzői az alábbiak:

da) Az épületek formálása csak magas tetővel történhet. A tető hajlásszöge legfeljebb 25-45° közötti lehet. 10 %-nál alacsonyabb lejtésű telken az épület hossz tengelyével párhuzamos gerincű, kontyolt tetőforma alakítandó ki, az oromfalas, csonkakonty jellegű homlokzati elemek szélessége egyenként legfeljebb 6,0 m lehet. 10 %-nál meredekebb tereplejtés esetén a lejtő felől oromfal nem létesíthető.

db) A tetőfedés anyagaként élénk színű (35 %-os színtelítettséget meghaladó), felületkezelt fémlemez, azbesztcement- és műanyag hullámlemez, bitumenes zsindelyt, nem lehet használni.

dc) Az épületek csak hagyományos építőanyag (kő, tégl, látszó és/vagy vakolt felület, fa) felhasználásával készülhetnek, nem lehet, fémburkolatú, látszó betonfelületű.

de) Az épület színezésében: a homlokzatokon és a tagozatokon legfeljebb 35 %-os színtelítettségű színek alkalmazhatók.

e) A kerítés:

ea) az utcafronton legfeljebb 1,8 m magasságú lehet, melynek lábát magassága legfeljebb 0,3 m lehet,

eb) anyaga és a támfalak anyaga az épületlábazattal megegyező legyen. Az utcafronton épített kerítések kialakítása és anyaghasználata utcaképileg (jobb oldali és bal oldali szomszédal együtt) összehangolandó,

ec) gépkocsi behajtást biztosító kapujának építési vonala, ha a telket kiszolgáló út szélessége a 8,0 métert nem éri el olyan mértékig húzandó a telekbelső felé, hogy az előtte kialakuló utcaszélesség minimum 10,0 m-es legyen,

ed) valamennyi telekhatár mentén a kerítés csak áttört, faanyagú (deszka, lécs), vagy drótkerítés lehet,

ee) a 8,0 m-t el nem érő kiszolgáló utak esetén a gépkocsi behajtást biztosító kapu a telekhatároltól legalább 2,0 m-re a telek területén belül építendő.

(5) A kialakítandó zöldfelület 1/3-án háromszintű növényzet (gyep, cserje, lombkorona szint) telepítendő.

(6) Az övezetekben a 15%-osnál meredekebb domboldal csúszásveszélyesnek tekintendő, így a tervezés során az építést megelőzően a terep lejtési viszonyai, a talajállapot, az állékonyság feltételei tisztázandók a tervezés során az építést megelőzően.

(7) A természetes terepfelszín homlokzatsíkban történő 1,5m-t meghaladó feltöltését az építménymagasságba be kell számítani.

(8) ¹A hétvégi házas építési övezetek:

Építési övezet jele		Beépítési mód	Beépíthetőség maximum	Építménymagasság maximum m	Kialakítható telekterület minimum m ²	Zöldfelület minimum %	Közmű ellátottság
2002-nél korábbi tervi jel	2002. évi OTÉK jel						
HÜ1	Üh1	SZ	10 %, 50 m ²	4,5	500	65	teljes
HÜ2	Üh2	O	10 %, 50 m ²	4,5	700	65	részleges
HÜ3	Üh3	SZ	10 %, 90 m ²	5,0	1500	65	részleges
Üh4		O	15 %	4,5	700	65	teljes

(9) A közterülethez közvetlenül kapcsolódó (lejtőláb felőli) építési helyen belül a homlokzatra számított építménymagasság legfeljebb 6,0 m-es, a terven jelölt többi építési helyen maximum 4,5 m lehet

(10) A HÜ3 jelű építési övezetben, ha a telek területe meghaladja az 5000 m²-t szálláshelyszolgáltató épület is elhelyezhető teljes közműellátottság biztosítása mellett.

(11) A részleges közműellátottság ivóviz- és elektromos ellátást, egyedi, ill. közműpótlóval megoldott szennyvízkezelést jelent.

²**12/A. §** (1) Beépítésre szánt különleges rekreációs terület építési övezeteiben

- a) elhelyezhető:
 - aa) kereskedelmi szálláshely szolgáltató épület, vendéglátás épülete,
 - ab) idősek otthona, „senior hotel”,
 - ac) kulturális épület, rendezvények-, konferenciák építménye,
 - ad) egészségügyi és szociális épület,
 - ae) a pihenést, a testedzést szolgáló építmény, a technikai sportokon kívüli sportépítmény,
 - af) a rendeltetéssel összefüggésben 1 db legfeljebb bruttó 120 m² lakás,
 - ag) kizárólag a működéshez szükséges gazdasági tevékenységi célú épület/rész.
- b) nem helyezhető el:
 - ba) önálló lakóépület,
 - bb) főépület nélküli melléképület, kivéve építéssel összefüggő felvonulási épület,
 - bc) oszloptranzformátor és üzemanyag töltőállomás,

¹ Módosította: 3/2022. (II.24). önk. rendelet

² Megállapította: 1/2016. (I. 21.)

bd) önálló parkoló terület és gépjárműtároló a 3,5 4 önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,

be) tömör kerítés, vagy 0,40 m magasságot meghaladó tömör lábazatú kerítés,

bf) állattartó épület, kivétel őrző-védő kutya kennel és kutyaház,

bg) 1,8 m-nél magasabb áttört kerítés,

c) Élő sövényből képezett, az átlátást 70%-nál jobban korlátozó kerítés legfeljebb 2,5 m magas lehet. Átlátást 70%-nál jobban korlátozó élő sövényt a kiszolgáló út menti kerítésvonalon legfeljebb 6,0 méter hosszú szakaszokban lehet telepíteni, melyek között legalább 3,0 méter megszakítás szükséges.

(2) Az építési övezetek építési paraméterei:

1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítési mérték terepszint felett és alatt %	Építmény-magasság felső határa m	Kialakítható legkisebb telekterület m ²	Legkisebb kialakítandó zöldfelület** %	Közmű ellátottság
2.	A	B	C	D	E	F	G
3.	Kre-1	SZ	20	5,5	4.000	65	teljes
4.	Kre-2	SZ	20	9,5	10.000 /1 ha/	65	

** a legkisebb kialakítandó zöldfelület 1/3-án háromszintű növénytelepítés valósítandó meg, melynek faállományát honos fajok kell, hogy képezzék.

(3) Az épületek tömegformálásakor, építészeti kialakításakor az alábbiakat kell betartani:

a) a természetes tereplejtés jelentősen nem változtatható meg, a telken belüli tereprendezés végeredményében 1,0 méternél nagyobb bevágást, vagy feltöltést nem eredményezhet, kivéve terepszint alatti gépjárműtárolóhoz vezető lejtőnél,

b) az építménymagasság felső határát a lejtő felőli oldalra eső homlokzatmagasság a Kre-1 jelű építési övezetben legfeljebb 1,20 méterrel haladhatja meg, a Kre-2 jelű építési övezetben valamennyi homlokzatra vetítve meg kell tartani,

c) a főépületek homlokzati felülete legfeljebb 1/2 részben készülhet faborítással, farönkház nem létesíthető,

d) az épületek anyag- és színválasztásakor a tájba illesztés szempontjainak érvényesülnie kell, csak a magyarországi kövek színeivel egyező színezés alkalmazható, legfeljebb 35%-os színtelítettséggel,

e) a tető- és a tömegformálás elvárásai:

ea) egy telken belül, ha több épület létesül, akkor azok azonos építészeti karakterűek legyenek,

eb) a tető hajlásszöge legfeljebb 45° lehet, tetőtérben csak egy szintű beépítés lehetséges,

ec) lapostetős épület esetén a lapostető felületének legalább 50%-án zöldtető, téli-nyári időszakban is zöldterasz alakítandó ki,

f) tetőfedésként nem használható bitumenes zindely, nád és szalmatető, színes azbesztcement vagy műanyag hullámlemez, natúr alumínium és élénk (35%-nál nagyobb színtelítettségű) felületkezelt fémlemezfedés,

(4) A **Kre-1** jelű építési övezetben a minimális telekterületre számítottan telkenként

a) szabadon állóan legfeljebb együttesen 3 db fő- és melléképület helyezhető el,

b) egy db legalább 3,0 m széles gépjármű behajtását lehetővé tevő kapu,

c) a telkek északi határvonalán alapozást igénylő épített kerítés a telekhatárt 1,0 méternél jobban nem közelítheti meg.

(5) A **Kre-2** jelű építési övezetben a minimális telekterületre számítottan telkenként

a) szabadon állóan együttesen 4 db fő- és melléképület helyezhető el, s egy épület legfeljebb 3 hasznos szinttel rendelkezhet,

b) legfeljebb kettő db legalább 3,0-3,0 m széles gépjármű behajtását lehetővé tevő kapu.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési területek (K, KÖu, KÖz)

13. § (1) A közlekedési területeket és azok szabályozási szélességét a szabályozási tervlap tartalmazza.

(2) A meglévő és tervezett közterületeknek összefüggő hálózatot kell alkotniuk. A 81128 sz. bekötőút és települési átkelési szakasza országos közút. A 8119 sz. összekötő út – 81128 sz. mellékút közötti kapcsolat biztosítására tervezett összekötő út országos közút.

(3) A 81128 sz. országos közút Rákóczi utcát (350 hrsz.) – Petőfi utcát (338 hrsz.) – Ady E. utcát (373/2 hrsz.) magába foglaló átkelési szakasza csak az új átkelési szakasz forgalomba helyezése, valamint a jogszabályokban előírt átsorolási eljárás lezárulta után kerül önkormányzati kezelésbe.

(4) Gyűjtő út az (5) bekezdés figyelembevételével:

a) Kialakult szabályozási szélességű:

Rákóczi F. utca, 28,0 – 15,0 m között változó,

Petőfi S. utca, 16,0 – 14,0 m között változó,

Ady E. utca (373/2 hrsz.), 20,0 – 16,0 m között változó,

b) 16,0 m szabályozási szélességű:

közterület a 81128 sz. országos közút és a Kossuth L. utca között,

a 81128 sz. országos közút 6+080 km. csomópontjához csatlakozó tervezett közút.

(5) Települési mellékútként jelölt közterületek, a lakó és kiszolgáló utak szabályozási szélessége 8,0-16,0 m között változó.

(6) Jelentősebb mezőgazdasági utak minimális szélessége 10,0 m legyen.

(7) KÖz jelű közlekedési terület zöldfelületi övezetében zöldfelület alakítandó ki. Az övezetben épület nem létesíthető, közkerti építmények, utcabútorok helyezhetők csak el természet-közeli anyagok alkalmazásával.

Zöldterületek, közparkok, közkertek (KPL, Zkp)

14. § (1) Lakóépület az övezetekben nem helyezhető el.

(2) a) Zkp jelű övezet területén

aa) játszó, pihenő funkcióhoz kapcsolódó építmények és 3000 m² terület feletti közparknál 1 db fenntartási épület szabadon álló módon, legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.

ab) Az elhelyezhető építmények bruttó alapterülete egyenként nem lehet nagyobb 150 m²-nél, a legnagyobb építménymagasság 3,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 1300 m².

ac) Az övezet területén a minimális zöldfelületi arány 75 %. A zöldfelületi övezetekben minden megkezdett 100 m²-e után legalább 1 nagyméretű lombos díszfa telepítése kötelező.

b) KPL jelű övezet területén,

ba) Ligetesen kialakított zöldfelületen, pihenés, testedzés, ismeretterjesztés építményei és 1 db fenntartási épület szabadon álló módon, legfeljebb 1 %-os beépítettséggel helyezhető el. Az elhelyezhető építmények bruttó alapterülete egyenként legfeljebb 350 m² lehet.

bb) A legnagyobb építménymagasság 3,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 3 ha.

bc) Az övezet területén a minimális zöldfelületi arány 75 % legyen.

bd) Az elkerülő út és iskola közötti közpark látványkerti és védelmi funkcióval is rendelkezzen.

be) A barokk templom környezete a műemléki jelleghez igazodó legyen. A Búcsútér környezete szabadtéri rendezvények megtartására alkalmas gyepes és kellő mértékben árnyékolt felületekkel rendelkezzen.

bf) A ligetes zöldfelületi övezetekben minden megkezdett 100 m²-e után legalább 1 nagyméretű lombos fa telepítése kötelező.

(3) Az épületek formálásánál a központi belterületi lakóterületekre meghatározott elvek alkalmazandók.

(4) Az alábbi zöldterületi közpark-övezetek létesíthetők:

Övezet jele		Beépítési mód	Beépítési mérték terepszint felett és alatt (% , m ²)	Építménymagasság felső határa (m)	Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Kialakítandó legkisebb zöldfelület (%)	Közmű ellátottság
2002-nél korábbi tervi jel	2002. évi OTÉK jel						
Zkp		SZ	2 (max 150 m ²)	3,5	1300	75	részleges
KPL ligetes közpark	Zkp-I	SZ	1 (max 350 m ²)	3,5	3ha	75	részleges

Rekreációs zöldterületek és övezetek (Zr; ZR;)

15. § (1) A rekreációs zöldterületen az alábbi funkciójú épületek, létesítmények

a) helyezhetők el:

1. szabadidő eltöltését szolgáló szabadtéri és fedett sportpályák,
2. játszóhelyek,
3. a pihenés, testedzés,
4. ismeretterjesztés,
5. szabadtéri kiállítási, közösségi rendezvények, szabadtéri színpad építményei
6. és a terület fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el.

b) az övezetben önálló lakóépület nem helyezhető el.

(2) A Zr és ZR jelű övezetek paraméterei az alábbiak:

Övezet jele	Beépítési mód	Beépítési mérték terepszint felett és alatt (% ² , m ²)	Építménymagasság felső határa (m)	Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Kialakítandó legkisebb zöldfelület (%)	Közmű ellátottság
Zr sportpálya	SZ	2%	6,0	K*	75	teljes
ZR1 északi horgásztavak környéke	SZ	max 2x250m ²	4,5	K*	75	részleges
ZR2	SZ	2%	4,5	-	75	
ZR3	SZ	max.150m ²	4,5	2500	75	
ZRTu Szép-Ilonka	SZ	K**	4,5	-	75	hiányos

*K= kialakult telekterület, tovább nem osztható, **kialakult beépítettség, tovább nem bővíthető

(3) **Zr** jelű övezetben 368Hrsz-ú telken:

a) az iskolához kapcsolódó kialakult sportterületen további fedett és szabadtéri sportpálya létesítésére van mód.

b) A fedett sportpályákhoz kapcsolódva szociális, kiszolgáló funkciók is létrehozhatók, önállóan öltöző épület nem létesíthető.

c) Az épület anyaghasználatával, tömegarányával a szomszédos iskolaépület anyaghasználatához kell alkalmazkodni.

d) Sportpályákat a telekhatártól legalább 10 m-re lehet elhelyezni.

e) A szabadtéri sportpályák felülete 100%-ban beszámítható a zöldfelületi mértékbe.

(4) **ZR1** jelű övezetben, az északi horgász tavak környéki területeken:

a) a rekultivációt természet közeli állapotot megteremtő módon kell megtervezni és végrehajtani.

b) A beépítettség legfeljebb 2x250m²-es épületben lehet, kizárólag a terület fenntartását és az idegenforgalmát szolgáló szociális funkcióval.

c) Az építészeti kialakításnál a lakóterületre meghatározott elvek a mértékadók.

d) Az épületek közművesítésénél a „B” vízvédelmi zónára vonatkozó környezetvédelmi előírásoknak kell megfelelni.

e) Az övezetre készített és engedélyezett kertépítészeti terv alapján alakítandó ki a zöldfelület.

f) A bolygatott terület csúszásveszélyes, így az építészeti tevékenység, vagy a zöldfelület kialakítása során a terület állékonysága biztosítandó.

(5) **ZR2** jelű övezetben sportlövészet célját szolgáló építmények tarthatók fenn. A parkoló felület a megközelítést biztosító út mellett alakítandó ki, a parkoló felület 4db gépkocsi állásonkénti fásításával. Sportpálya a telekhatárt 10m-nél jobban nem közelítheti meg.

(6) **ZR3** jelű övezetben, a rekreációs területen a „Tojásgurító-domb”-hoz kapcsolódó kiszolgáló, ellátó, szociális funkciók számára építhető 1 db épület, legfeljebb 150 m²-es bruttó

alapterülettel és 4,5 m építménymagassággal.

(7) **ZR2H** jelű homokdűlői övezetben csak kerti építmények, játszó és sporteszközök létesíthetők. A kialakítandó zöldfelületi arány 80 %, amelyen erdészeti módszerekkel, talajvédelmi célú erdősítést kell megvalósítani.

(8) **ZRTu** jelű övezetben, a Szép Ilonka forrás körül lévő tisztás területén turisztikai pihenőhely építhető újjá a meglévő beépítettséggel, a funkcióhoz és az erdőhöz igazodó anyaghasználattal (természetes anyagok, fa használatával). Az övezetben a megengedhető legnagyobb építménymagasság 4,5 m lehet.

(9) A részleges közműellátottság ivóviz- és elektromos ellátást, egyedi, ill. közműpótlóval megoldott szennyvízkezelést jelent.

Erdőterület és övezetek (E, Ev, ERE)

16. § (1) A település területén lévő erdőterületek rendeltetésük szerint védelmi, gazdasági egészségügyi-szociális, turisztikai és oktatás-kutatási és rekonstrukciós erdők lehetnek.

(2) Az erdőterület övezeti, illetve erdőművelési ág szerinti besorolásától függetlenül védelmi rendeltetésűnek kell tekinteni a 40 %-nál nagyobb meredekségű területeken lévő/létesítendő erdőket.

(3) Erdőterületeken áthaladó, 10,0 m szabályozási szélességnél, vagy telekszélességnél keskenyebb, külterületi földutakat két oldalról határoló erdő övezetek megegyezők.

(4) **E** jelű általános erdőövezet

- a) Az övezetbe tartoznak a rendeltetésük szerint gazdasági, egészségügyi-szociális, turisztikai erdők, valamint a nem védelmi erdők övezetébe tartozó egyéb védelmi rendeltetésű erdőtagok.
- b) Az övezetben 10 ha-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel, de legfeljebb 250 m² alapterületű az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. (pl.: a szabadidő eltöltését, a turizmust és a testedzést szolgáló turista és menedékház, vadászház, erdei tornapálya, téli sportpálya és az erdő fenntartásához, műveléséhez szükséges építmények). Az létesítmények építménymagassága legfeljebb 6,6 m lehet, ez alól kivétel a kilátó építménye. Csak hagyományos építő anyagok használhatók.
- c) Az építmények közül önálló lakóépület az övezetben nem helyezhető el.
- d) Az övezetben a zöldfelületi arány legalább 95 %.
- e) Az övezetben telekrészt lekeríteni csak legalább 10 ha-t elérő telek esetében lehet. Lekeríteni a telekterület maximum 10 %-át, de legfeljebb 5000 m²-t lehet.

(5) Védelmi erdők **Ev** jelű övezete

- a) Az övezet területén - a terepviszonyoktól függetlenül - csak védelmi rendeltetésű erdő telepíthető. Az övezetben a zöldfelületi arány legalább a telek 95%-a.
- b) A védelmi rendeltetésű erdők területén épületet, kerítés elhelyezni nem lehet.

(6) Rekonstrukciós erdők **ERE** jelű övezete

- a) Az övezet területén - tájrekonstrukciós célból - csak a Vértesben honos fajokból álló erdő telepíthető. A területen épületet, kerítést elhelyezni nem lehet.
- b) Az övezetben a zöldfelületi arány legalább a telek **95 %-a**.

Mezőgazdasági területek és övezetek

(M; Má; ML; Má-l, MR, Má-r MT; MK1-2;)

Általános mezőgazdasági terület övezetei

17. §(1) A szabályozási terv egyéb rendelkezése hiányában a mezőgazdasági területeken áthaladó, 10,0 m szabályozási szélességnél, vagy telekszélességnél keskenyebb, külterületi földutak mindkét oldalán a mezőgazdasági övezetek megegyezők.

(2) A mezőgazdasági területeken birtokközpont csak szabályozási tervben megjelölt helyen és annak rendelkezései figyelembe vételével alakítható ki.

(3) Az általános mezőgazdasági terület valamennyi övezetében (M, Má; ML, Má-l; MR, Má-r; MT, Má-t):

a) az 50,0 m-t nem meghaladó szélességű mezővédő erdősávok, tájfásítás területei övezetmódosítás nélkül telepíthetők,

b) ba) a külterületi kiszabályozott utaktól 20,0 m-nél közelebb tanyaudvar, 30,0 m-nél közelebb épület nem helyezhető el,

bb) az út felöli határokon legalább 10,0 m-es védőfásítás telepítendő,

bc) a tanyaudvaron belül az elő-, oldalt- és hátsókert mérete 10,0 m-nél kevesebb nem lehet.

c) a létesíthető gazdasági épület alapterülete egyenként 750 m²-t, a lakóépület alapterülete egyenként a 250 m²-t nem haladhatja meg,

d) az építmények elhelyezésére szolgáló terület és udvar összefüggő területet képezzen, és összesen ne haladja meg a 2000 m²-t,

e) az építménymagasság számítás a technológiai építményekre (pl.: siló) nem értelmezendő.

(4) Az M, Ma jelű övezetben

a) Az elsősorban az intenzíven művelt, időszakos növény borítottságú szántóterületeken a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el.

b) Gazdasági épülettel szabadon álló beépítési móddal beépíthető a telek, ha a 2 ha-t eléri és legalább 30,0 m széles,

c) Gazdasági épület mellett lakóépület is létesíthető, ha a telek legalább az 5 ha-t eléri és legalább 30 m széles,

d) Az övezetben legfeljebb 3 %-os lehet a beépítettség és 5,5 m a legnagyobb építménymagasság.

(5) A Szabályozási Terveken (SZ-1; SZ-2) MR, Má-r jelölésű, "mezőgazdasági területté rekultiválandó" elnevezésű, volt bányatelek területe rekultiválandó, ahol:

a) a 3) bekezdés b) és c) pontjában ismertetett telekméreteken megjelölt épületek csak 1 %-os beépítési mértékkel helyezhetők el,

b) az övezetben a legnagyobb építménymagasság 4,5 méter lehet.

(6) Az ML, Má-L jelű legelő mezőgazdasági övezetben:

a) A jellemzően állandó növény borítottságú, csak időszakonként (legfeljebb 3 évenként) feltörhető, művelt rét-legelő területeken és nem védendő ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el. Ez alól kivételek a közigazgatási terület helyi természetvédelmi területnek nyilvánított részei, melyen épület nem elhelyezhető.

b) A 019/9 helyrajzi számú, "Tojásgurító" nevű helyi természetvédelem alatt álló terület kialakult telkén

ba) rekreációs célú rendezvények céljára, a temető telkének határától min. 50,0 m-es távolságban, valamint a Kálvária telkétől a szabályozási terven jelölt védelmi célú fásítás megvalósításával, összesen legfeljebb 300 m²-es alapterülettel építmények helyezhetők el a természetvédelem és a tájképi megjelenés fokozott figyelembe vételével.

bb) Az elhelyezhető építmények lehetnek: kapuzat, esőbeálló, játszóház, lelátó, egyéb játszó-, pihenőkerti elemek, melyek anyaga, látszó felülete természetes anyagokból készítenendő: kő, fa, égetett cserép, vagy faszindely alkalmazandó.

c) Legelőn átfolyó az övezetbe tartozó vízfolyások partjától számított 50 m-es sávban a legelőt feltörni, a művelést megváltoztatni, épületet, építményt elhelyezni, állatot tartani nem lehet (a vízvédelem okán).

d) Az övezetben legfeljebb 3 %-os lehet a beépítettség és 5,5 m a legnagyobb építménymagasság.

e) Gazdasági épülettel szabadon álló beépítési móddal beépíthető a telek, ha az 5 ha-t eléri és legalább 30,0 m széles.

f) Gazdasági épület mellett lakóépület is létesíthető, ha a telek legalább a 10 ha-t eléri és legalább 30,0 m széles.

(7) MT jelű védendő természeti terület a 083/4 - 5; 083/7 - 9; 083/16 hrsz telkek, a Gesztesi patak területe és környezete, valamint a szabályozási terven jelölt mellékág területe természeti terület.

a) Az övezetben a meglévő növényállományt, a természeti képződményeket és felszíni formációkat a kialakult állapot szerint meg kell őrizni. Az övezetben található gyepeket meg kell tartani, azok nem törhetők fel. A vizes élőhelyek területei nem tölthetők fel és egyéb beavatkozással sem háboríthatók.

b) Az övezetben az építmények közül legfeljebb az épületeknek nem minősülő pihenés és ismeretterjesztés építményei helyezhetők el 2%-os beépítettséggel.

(8) Az általános mezőgazdasági övezetek összesítő táblázata:

Övezet jele		Beépítési mód	Beépítési mérték terepszint felett és alatt (% , m ²)	Építménymagasság felső határa (m)	Beépíthető legkisebb telekterület (ha.m ²)		Állandó növényborítottság %	Közmű ellátottság
2002-nél korábbi tervi jel	2002. évi OTÉK jel				gazdasági épülettel	gazd+ lakóépülettel		
M	Má	SZ	3	5,5	2 Gmax.750m ²	5 Lmax.250 m ²	-	részleges
MR	Má-r	SZ	1	4,5	2 Gmax.750m ²	5ha Lmax.250 m ²	-	hiányos
ML	Má-l	SZ	1	5,5	5h Gmax.750m ²	10 Lmax.250 m ²	90	teljes
MT	Má-t	-	0	-	Tovább nem osztható	Tovább nem osztható	90	-

G= gazdasági épület, L= lakóépület

Kertés mezőgazdasági terület övezetei

(9) ¹ Mezőgazdasági rendeltetésű kiskertes terület – Mk... jelű övezete.

a) A terület a rekreációs kiskertműveléssel a kertgazdálkodással, egybekötött rendeltetések befogadására szolgál.

b) ²Mk1 jelű övezetben az épületek oldalhatáron álló vagy szabadon álló beépítési móddal helyezhetők el az alábbiak szerint:

a legnagyobb beépítettség 3 %, de maximum 50 m²

a legnagyobb építménymagasság 4,5 m,

a legkisebb kialakítható és beépíthető telekterület 900 m²,

a legkisebb beépíthető telekszélesség az építési vonalon 10,0 m,

a legkisebb zöldfelületi arány a telek 70 %-a

az előkert minimális mérete a szabályozási terv egyéb rendelkezéseinek figyelembe vételével 10,0 m,

a közmű ellátottság: részleges

lakórendeltetés a kertes övezetben nem létesíthető.

c) Mk2 jelű övezetben, telekterülettől függetlenül, épület építmény nem helyezhető el.

d) Az Mk1 jelű kertes övezetben, ha a telek szélessége az építési helyen belül eléri a 18,0 métert, akkor szabadon állóan is elhelyezhető az épület.

e) ³

(10) ellátást, egyedi, ill. közműpótlóval megoldott szennyvízkezelést jelent.

Vízgazdálkodási terület (VT, VTK, V)

18. § (1) Az övezetbe tartoznak a tavak, a területen lévő árkok, vízmedrek területei és azok parti sávjai, valamint az azokat övező zöldfelületek (rét és gyepterületek, facsoportok, ligeterdő-foltok).

(2) Az övezetben épületet, építményt elhelyezni nem lehet, ez alól kivétel a vonalas közmű-, valamint a közlekedést szolgáló létesítmények.

(3) Az övezetbe tartozó árkok, vízmedrek területeit elzárni, lekeríteni, feltölteni nem lehet.

(4) Az övezetbe tartozó 1000 m²-nél nagyobb tófelületek körül 20,0 m széles védősáv tartandó meg, mely közhasználat elöl nem zárható el.

(5) A természet-közeli állapotú vízgazdálkodási övezetben lévő területen a meglévő növényzetet károsítani (kivágni, csonkolni, az élőhely fizikai környezetét megváltoztatni) nem lehet.

Különleges beépítésre nem szánt terület

Temetőterület és övezet

19. § (1) Az övezetben a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azokat kiegészítő építmények, (ravatalozó, kápolna, kegyeleti hely, szerszámtároló, őrzés építményei) helyezhetők el.

(2) A TEM jelű övezetben a beépítési mód szabadon álló, a legnagyobb beépítettség 2 %, a legnagyobb építménymagasság 6,0 m, a legkisebb zöldfelületi arány a telek 70 %-a. Az övezetben szolgálati lakás nem helyezhető el.

(3) A sírok területét a zöldfelületi arány számításánál 100%-ban zöldfelületként kell

¹ Módosította: 5/2016. (XI.22.) önk. rendelet

² Módosította: 3/2022. (II.24.) önk. rendelet

³ Hatályon kívül helyezte: 3/2022. (II.24.) önk. rendelet

figyelembe venni.

(4) A temetőben 100 m² -ként legalább 1 db nagy koronájú lombos fát kell telepíteni (6,0m-nél nagyobb lombkoronát növelő fa).

(5) A temetőt feltáró utak mellett fasorok telepítendőek, legalább 8-8 méterenként 1-1 db lombos fa elhelyezésével.

(6) A temető telkétől megtartandó védőtávolság 20,0 m. A védőtávolságon belül kegyeletet sértő funkció nem létesíthető. Kegyeletsértőnek minősül a lakóterületi zajhatárértéket meghaladó zajkibocsátású tevékenység.

(7) Az áttört kerítés csak sövény létesítésével engedhető meg. A sövény a kerítés temető felőli oldalán létesítendő.

Különleges rekreációs strandterület övezete

(8) Az építési övezetbe a strandolás, szabadidő eltöltés, testedzés területei tartoznak, illetve ezekhez kapcsolódó épületek, építmények hozhatók létre a 056/9; 056/20; 058/1; 058/8; 059; 059/17-26; 060/1; 060/11-22; 060/2; Hrsz-ú területen, valamint a 056/12; 056/14 Hrsz-ú részterületeken.

(9) Az építési övezetben 15,0 m-es elő-, és oldalkert tartandó.

(10) A különleges terület építési övezete:

Övezet jele	Beépítési mód	Beépítési mérték terepszint felett és alatt (% , m ²)	Építménymagasság felső határa (m)	Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Kialakítandó legkisebb zöldfelület (%)	Közmű ellátottság
Ks	SZ	2%	6,0	5000	75	részleges

(11) A Hosszú dűlőben kialakítandó strand területén:

a) a beépítési mérték számításánál a telek vízfelülettel fedett területrésze is figyelembe vehető.

b) Az övezet területen 2 %-os beépítési mérték érvényesíthető.

c) Az minimális zöldfelületi arányba a vízfelületek teljes területtel beszámíthatók.

d) Épület/ek, a szabadidő eltöltését szolgáló építmények elhelyezését beépítés módját és a tájképi illeszkedést tisztázó elvi építési engedélyben kell meghatározni.

e) A területet kiszolgáló úttól, valamint a vízparttól/mederéltől mérten 20,0 m-en belül épület nem helyezhető el.

f) A területen található ex lege forrás védelmét biztosítani kell.

(12) A részleges közműellátottság ivóviz- és elektromos ellátást, egyedi, ill. közműpótlóval megoldott szennyvízkezelést jelent.

Közműterületek, közműlétesítmények (Kü)

20. §

20. § (1) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.

(2) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítéskor), a csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.

Vízbázis védelem

(3) A község területe a Tatabányai Közülemi Ivóvízmű, számításokkal igazolt, vízutánpótlási területének hidrogeológiai védőterületén fekszik.

(4) A településen található források, kutak hidrogeológiai védelmét biztosítani kell.

Vízvezeték

(5) Az oltóvíz kivételét földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani a tervezett új vízvezetékek és a rekonstrukcióra kerülő vízvezetékek nyomvonalán.

(6) A tűzcsapokat a védendő épülettől, a megközelítési útvonalon mérve, 100 m-nél távolabb elhelyezni nem szabad. A tűzcsapokat úgy kell elhelyezni, hogy a tűzoltó-gépjármű részére a felállási hely biztosított legyen.

Felszíni víz

(7) A karbantartási sáv
a tavak part élétől számított 10,0 m,
a Gesztesi patak, a Vértesomlói vízfolyás, valamint mellékágai és az árkok part élétől mért 3,0 - 3,0 m széles fenntartási sáv.

(8) A területen, olyan csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni (burkolt árok, zárt csapadékcatorna), amely biztonsággal szolgálja a felszíni vizek elvezetését. A tervezésnél és a kivitelezésnél figyelembe kell venni a talajtípusokat, és hosszú távú arculat formálását javító megoldást kell alkalmazni.

(9) 20, illetve annál több személygépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel, vízzáró burkolattal kell kivitelezni, az összegyűjtött csapadékvizek közvetlen a talajra nem folyhat, csak homok és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadóba.

Villamos-energia

(10) A meglévő légvezetékes közműhálózatok korszerűsítéskor a villamosenergia kiefeszültségű hálózatát, a közvilágítási hálózatot, a távközlési szabadvezetékkel közösen, egyoldali oszlopsoron kell vezetni.

(11) Az új beépítésre szánt területeken utak szilárd burkolatának kiépítéskor az új (közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási) villamos energia ellátási hálózat, vagy a meglévő hálózat rekonstrukciója csak földkábeles elhelyezéssel biztosítható.

Gázenergia

(12) A közigazgatási területen, a belterülettől keletre, észak – délkelet irányban átvezetett szénhidrogén vezeték (termék) külső cső-élétől számított 13-13 m-es biztonsági övezetén belül tilos:

- Mindennemű építési tevékenység,
- 50 cm-nél mélyebb talajművelés,
- 5,0-5,0 m-es távolságon belül fák ültetése,
- 3,0-3,0 m-en belül bokrok és cserjék ültetése.

(13) Az ellátatlan területeken a gázelosztás középnyomáson építendő ki.

(14) Középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni.

Elektronikus hírközlés

(15) A tervezett vezetékes elektronikus hírközlési hálózatot földalatti vezetéssel, kábelben ill. alépitményben vezetve, kell megépíteni.

(16) A meglévő közszolgálati táv- és elektronikus hírközlési antennán kívül újabb nem helyezhető el a tervezési területen. Fejlesztés a meglévő oszlop lehetőségeinek további kihasználásával végezhető.

(17) A mikrohullámú összeköttetések védősávjában az előírt magasságkorlátozás betartandó.

Környezet- és tájvédelmi előírások

Levegőtisztaság-védelem

21. § (1) A település belterületein, üdülőtérületein, rekreációs területein és mindezek 500,0 m-es körzetén belül a külső térbe kijutó, bűzt okozó tevékenység nem végezhető.

Vízminőség-védelem

(2) A terület nitrát érzékeny, és a „A” fokozottan érzékeny területi kategóriába tartozik.

(3) A szennyvízcsatorna-hálózattal csak gazdaságtalanul elérhető külterületi beépítésre szánt területen közműpótló vagy a hatóságok által engedélyezett egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható a szennyvizek környezetkímélő ártalmatlanítására.

(4) A belterületi csapadékvíz elvezető rendszer felülvizsgálandó. Felújítása, kiépítése a lemosódás megakadályozása érdekében szükséges. A felszíni vizek elvezetésének módját - legalább az együttesen kezelendő területekre kiterjedően - a terep rendezésére, a felszíni és szivárgó rendszer kialakítására, valamint a növénytelepítésre vonatkozó tervek alapján kell meghatározni

Talajvédelem, partfalvédelem, hulladék-elhelyezés

(5) A horgásztavakkal határos telkeken építési tevékenység csak akkor végezhető, ha a tó partfalvédelme biztosított.

(6) A területen a feltöltések kialakítására csak minősített (vizsgálatokkal rendelkező) anyag használható, környezetet károsító anyag, illetve veszélyes hulladék nem alkalmazható.

(7) Az egyes övezetekben csak a saját tevékenység során helyben keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolása megengedett.

Települési környezet védelme

(8) Az illegális hulladéklerakó-hely rekultiválását csak jóváhagyott tervdokumentáció alapján lehet végrehajtani és a rekultivált területen az erdő létesítését 10 éven belül meg kell valósítani.

(9) A területen nem létesíthető a hígtrágyás technológia és a nyitott rendszerű zöldtakarmány- és trágyatárolás.

(10) A külterületi M és MI jelű övezetekben, ha a telek területe meghaladja az 5 ha-t, nagylétszámú állattartást el nem érő állatlétszámot befogadó állattartó épület/építmény létesítése engedett meg.

(11) A településközponti vegyes (TV) övezetekben állattartás szolgáló épület/rész létesítése nem megengedett.

(12) A 2,5 m²-nél nagyobb összfelületű reklámhordozók elhelyezése tilos a központi belterületen és a Homokdűlői belterületen, valamint a külterületen az országos utakkal határos telkeken.

Zöldfelületek védelme

(13) Kétoldali vagy legalább egyoldali fasor telepítése, a meglévő hiányos fasorok kiegészítése kötelező a terven feltüntetett útvonalak és lakóutcák mentén, maximálisan 8,0 -8,0 m töltávolsággal, előnevelt faiskolai "útsorfa" alkalmazásával a közlekedésbiztonsági szabályok figyelembevételével.

(14) Az ERE jelű övezetbe tartozó rekonstrukciós erdőterületeken csak a Vértesben honos fajok telepítése megengedett.

(15) A Gesztesi-patak mellékága mentén meglévő természetes növényzetet eltávolítani részlegesen sem lehet. A meglévő fás növényzetet ritkítani, csonkolni, a területet kaszálni - kivéve a vízmeder fenntartási sávot - nem lehet.

(16) Gyephézagos burkolat kialakítása esetén a felület 20 %-a, de telkenként legfeljebb 50 m² számítható be a kötelezően kialakítandó zöldfelület mértékébe.

(17) A kereskedelmi-szolgáltató (KG) területeken az előírt minimális zöldfelületet úgy kell kialakítani, hogy ebből a lakó-, az erdő-, a mezőgazdasági és a közpark-területekkel határos telekhatáron legalább 5,0 m-es védő zöldsáv keletkezzen.

(18) A terven feltüntetett „Ü” jellel lehatárolt sáv a kialakítandó legkisebb zöldfelületi hányad három szintű (gyep, cserje és lombkorona szint) részének telken belüli helyét és mélységét jelöli. Ebben a sávban az építmények nem helyezhetők el.

(19) A telken létesített, állandó vízborítású felület (dísztó) területe beszámítható a kötelezően kialakítandó zöldfelület mértékébe. Az időszakosan vízfelületet adó területek (úszómedence) 50 %-a vehető figyelembe a minimális zöldfelületi mutató kiszámításánál.

(20) Nyolc beálló-helynél nagyobb kapacitású személygépkocsi-parkoló csak fásítottan létesíthető, 4 beálló-helyenként 1-1 közepes lombkoronájú, előnevelt fa ültetése kötelező.

(21) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál- megfelelő szabályozási szélesség esetén - biztosítani kell a közterületi fák, fasorok elhelyezhetőségét, fennmaradását.

Táj- és természetvédelem

(22) A közigazgatási területen ex lege források találhatóak, melyek körül 10méteres sugarú körben építési tevékenység nem végezhető, a források környezetében talajmóztatás a védelem szempontjai szerint lehetséges.

A kulturális örökség védelme

22. § (1)¹ Az örökségvédelmi elemek ábrázolása és listája a HÉSZ 2/1 mellékletét képező tervlapon van feltüntetve.

(2) ²

(3) A Római katolikus kápolna műemléki környezete a 226; 229/1; 229/2, 230/1; 231; 301; 302; 303; 306/1; 307; 308Hrsz-ú telkekkel határolt terület.

(4) ³

¹ Módosította: 5/2016. (XI: 22.) önk. rendelet

² Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (XI: 22.) önk. rendelet

³ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (XI: 22.) önk. rendelet

(5) ¹

(6) ²

Záró rendelkezés

23. § (1) Jelen építési szabályzat jóváhagyásával:

4/2002. (VI. 27.) önkormányzati rendelet

5/2002. (VI. 27) önkormányzati rendelet

6/2003. (VI. 6.) önkormányzati rendelet

10/2003. (IX. 1.) önkormányzati rendelet

19/2005. (XI. 14.) önkormányzati rendelet

A/2003. (XII.23.) önkormányzati rendelet

3/2006. (XII. 11.) önkormányzati rendelet

5/2006. (V.29.) önkormányzati rendelet

2/2007. (IV. 2.) önkormányzati rendelet

9/2007. (XII. 15.) önkormányzati rendelet

5/2008. (III. 31.) önkormányzati rendelet

rendelkezései hatályukat veszítik, de a szabályozási termelléleteik az SZ-0 számú rajzi ábrázolás szerint hatályban maradnak.

(2) Az 1.§ (1) bekezdésében meghatározott területre szóló építési szabályzat és mellékletei a kihirdetés napján lépnek hatályba. Rendelkezéseit, a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

.....
polgármester

.....
jegyző

TARTALOMJEGYZÉK

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1

1. §

1

Szabályozási elemek

2. §

1

Fogalom meghatározás

3. §

2

Telekalakítás és közterület alakítás

4. §

3

TELEPÜLÉSSZERKEZET

A terv területének felhasználása

¹ Hatályon kívül helyezte: 5/2016. (XI: 22.) önk. rendelet

² Hatályon kívül helyezte: 4/2020. (IX: 29.) önk. rendelet

5. §	4
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
Általános előírások	5
6. §	5
Lakóterületek, lakóépületek	
7. §	5
Lakóövezetek	
8. §	10
Településközpont vegyes terület és övezetek	
9. §	12
Gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület	
10. §	13
Üdülõházas terület építési övezete	
11. §	16
Hétfégi házas terület és övezetek	
12. §	17
12/A. § (1) Beépítésre szánt különleges rekreációs terület	19
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
Közlekedési területek (K, KÖu, KÖz) 0	
13. §	20
Zöldterületek 20	
Közparkok, közkertek (KPL, Zkp)	
14. §	21
Rekreációs zöldterületek és övezetek (ZR)	
15. §	22
Erdõterület és övezetei(E, Ev, Ere)	
16. §	23
Mezőgazdasági területek és övezetek	
17. §	24
Vízgazdálkodási terület, (VT, VTk, V)	
18. §	27
Különleges beépítésre nem szánt terület	
19. §	27
Közműterületek, közműlétesítmények (Kü)	
20. §	28
Környezet- és tájvédelmi előírások	
21 §	29
A kulturális örökség védelme	
22. §	31
Záró rendelkezés	
23. §	31