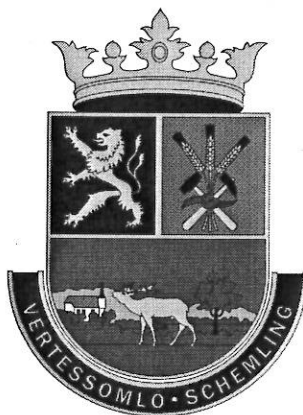




VÉRTESSOMLÓ

Községi Önkormányzat Képviselő-testülete

6/2009. (V. 11.).sz. rendelete

Vértessomló Község helyi építési
szabályzatáról

2009. május

Vértessomló Községii Önkormányzat Képviselőtestülete
6/2009. (V. 11.) számú rendelete
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**
 3. Központi belterületi szabályozási terve **SZ-2**
 4. Üdülőterület szabályozási terve, Szabados dűlő **SZ-3**
 5. Homokdűlői üdülőterület rész-szabályozási terve, (nyugat) **SZ-1/H**
 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**
- (2) A tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek a következők:
 - 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 mindenkor tényleges telekhatárhoz viszonyítottan (elő-, oldal-, hátsókerter mérete)
 - kötelezően megszüntetendő telekhatár jel
 - a szabályozási terveken „-Ü-” illetve „-Z-” jellel lehatárolt, telken belüli háromszintű növénytelepítés helye és mértéke.
- (3) A tervben alkalmazott irányadó szabályozási elemek a következők:
- irányadó szabályozási vonal közlekedési terület biztosításához megjelölt tervezett közterületi határ

Fogalom meghatározás

3. §

1. **Ajánlati terv:** Homokkűlő 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 telek.
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.
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 végrehajtandóak; 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.
- (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 35m 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 3m-es hátsókerteret kell biztosítani.
- (9) A Homokdűlő településrész Lke-4 jelű építési övezetében, a szabályozási terven jelölt esetekben minimum 4m széles teleknyulvánnyal 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 35m.
- (11) Közterületen, közhasználat elől el nem zárt területen tulajdonosi hozzájárulással elhelyezhető építmények:
 - közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtár-
gyak 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;
falusi jellegű lakóterület	Lke-6 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, Gks-2; Gks-6; Gks-7; Gks-8; Gks-9; Gks-10
Üdülő: üdülőházas építési övezetek	ÜÜ2
hétvégi-házias építési övezetek	HÜ1; HÜ2; Üh-2; HÜ3,

- (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:	
általános, védelmi, rekultiválandó,	E; Ev; ERE,
Mezőgazdasági területek övezetei	
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 számításánál 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.

Lakóterületek, lakó- és egyéb épületek

7. §

- (1) A lakóterületeken az alábbi funkciójú épületek helyezhetők el.
 - a) Kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:
 1. legfeljebb 2 lakásos (két önálló rendeltetési egységet magába foglaló) lakóépület, továbbá az 1500m²-t meghaladó telekterületen legfeljebb 4 lakásos lakóépület, de az Lke4, Lke5 jelű lakóövezetben legfeljebb lakóépületenként 1 lakás,
 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.
 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 70m²-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:
 - a) a központi belterületen kertvárosias övezetekben, 3000m² alatt telkenként legfeljebb 2 db épület, ha a telekterület eléri és meghaladja az 3000m²-et, akkor telkenként legfeljebb 3 db épület lehet (melléképülettel együtt!),
 - b) a Homokdűlői belterület kertvárosias övezeteiben legfeljebb 1db épület. Amennyiben telekterület meghaladja a 2000m²-t, amely esetben 1000m²-ként legfeljebb 1db lakóépület létesíthető, 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 1000m² feletti területén a figyelembe vehető mérték 10%.

- (4) A lakóövezetekben
 - a) A telkek mérete a kialakult telekszerkezet függvénye, de az építési helyen 10 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 m legyen.
 - c) A már beépült telkeken álló épületek újraépülésekor 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 formálónak 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 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 3,0m-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 6m.
 - c) 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 3m-ig csökkenthető.
- (7) 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.
- (10) Oldalhatáron 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 lehet, kivéve a Környei Határra dűlő szabályozási terven jelölt 2. és 3. jelű tömbjében, ahol az építési hely az utcai telekhatártól mérten 60m-ig terjedhet, olyan módon, hogy a 45m-t meghaladó építési helyen lakófunkció nem létesülhet, s az építménymagasság a lejtő felőli homlokzatra vetítetten sem haladhatja meg a 3,5 métert. Az említett 60m-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 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 zsindely, natúr alumínium és élénk színűre (35%-nál nagyobb színtelítettségű) felületkezelt fémlemezfedés nem alkalmazható. Fémlemez csak pikkelyesfedés-hatásúra 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 zsindelyt, 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 színtelítettségű 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 15%-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 tégl falazat), 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 60cm 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),
 - sövényel takart, vagy növényel 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 fa szerkezeteivel 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 5m-es előkert, legalább 4m-es oldalkert, 32m-nél kisebb telekmélység esetén legalább 6m-es, 32m, vagy ennél nagyobb telekmélység esetén legalább 10m-es hátsókertet kell biztosítani.
 - b) Lke-5 és Lke-6 jelű lakóövezetben 10m-es előkert, legalább 5m-es oldalkert, legalább 20m-es hátsókertet kell biztosítani.
 - c) a szabályozási terven természetközeli állapotú megjelöléssel érintett telekrészeken építmény nem helyezhető el.
- (2) Az alábbi kertvárosias építési övezetek fordulnak elő:
- a)

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
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	700	60 1/3-án háromszintű növényzettel	
KEL3	Lke-3	O	30	5,0	500	50	
Lke-4		SZ	25	4,5/5,5*	800	55 1/3-án háromszintű növényzettel	
Lke-5		SZ	20	4,5/5,5*	1 500	60 1/3-án háromszintű növényzettel	
Lke-6		SZ	20	4,5/5,5*	5 000	60 1/3-án háromszintű növényzettel	

*a lejtő felőli homlokzati felületre számított magassági érték legfeljebb 1m-rel haladhatja meg az építménymagasság értékét.

- 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 25m² lehet. A KEL3 építési övezetben állattartás céljára épület/rész nem létesíthető.
 - bd) Az lakóövezetben telkenként legfeljebb 1db legfeljebb 30m²-es önálló földborítású pince létesíthető.
 - be) Lke6 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 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						
FL1	Lf-1	O	30	5,0	650	60	teljes
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. 5,5m 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 métert, a kapubehajtókat a kiszolgáló út irányába a telekterületén, a megfelelő mértékig (min.: 3,5, max. 7m szélességben, 8m hosszon) 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 50m²-es önálló földborítású pince létesíthető,
 - de) A telkek beépítetlen felületein, 100m²-ként 1 db lombos fa telepítendő. A 3,0 m-nél nagyobb lombkorona átmérőjű lombos fa a szomszédos épülettől legalább 3m-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 20m-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 fordulón 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 utcai 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 utcai képet meghatározó épületek és építmények tetőfedő anyaga azonos legyen. Tető fedésére azbesztcement hullámlemez és műanyag-hullámlemez, nádfedés, natúr alumínium és élénk színűre (35%-nál nagyobb színtelítettségű) felületkezelte fémlemezfedés, bitumenes zsindely, 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:

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
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 telek területe meghaladja a 500m² -t.

(4) Településközponti vegyes övezetek környezetrendezési előírásai:

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

Gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület és övezetek

10. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben:

1. A belterületen elsősorban a lakosság és az üdülónépesség 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 2db) 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 10m.

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

(4) Az épületek tervezésénél fegyelembe 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 anyaghasználat, tetőfedő anyaga magastető esetén azonos legyen.

- c) Nem alkalmazható tetőfedésre natúr alumínium lemez, élénk színűre (35%-os színtelítettséget meghaladó színű) felületkezelt 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 2,0m-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	
KG5	Gksz-5	SZ	40	6,6	1 000	30	részleges
Gksz-6		SZ	35	6,6	1 000	35	
KG/L	Gksz/L	SZ	25	6,6	1 5000	35	
KG3/H Homokdűlő	Gksz-3/H	SZ	15	6,0	3 000	65	teljes
Gksz-7		SZ	35	6,6	4 000	30	
Gksz-8		SZ	20	7,5	2 000	60 a meglévő növénytakarulás megőrzendő.	
Gksz-9		SZ	20	7,5	9 000	60 a meglévő növénytakarulás 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 20m-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. 1000m²-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/75m²-ként 1db 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 ábrázza.
 - 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:
- a) idegenforgalmat szolgáló funkciók telepíthetők legfeljebb 2db épületben.
 - b) 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 Gks7 jelű 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 1,8m és legfeljebb 2,20 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 feltételeként kell megvalósítani.
- (16) A Gks8 jelű 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 erdősült részek megtartandók.
- (17) A Gks9 jelű övezetben:
- c) A "Homokdűlő" lakóterületeire (Lke4, Lke5 jelű építési övezet) meghatározott építőanyagok alkalmazandók.

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

Hétfélig ház terület

12. §

- (1) A hétfélig ház építési övezetekben telkenként legfeljebb 1 db épület:
 - 1. két üdülőegységes hétfélig 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) Közműpótlók 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 5,0m, legfeljebb 15m, a szabályozási terven ábrázolt módon/sávon belül, sakktáblaszerűen váltakozva, az egyik oldalkert a tájoláshoz és a domborzathoz igazodóan legfeljebb 3,0m, a hátsókert minimális mérete 10,0m 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 fémlamezt, azbesztcement- és műanyag hullámlamezt, 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 lábazatmagassága legfeljebb 30cm 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 8métert nem éri el olyan mértékig húznádó a telekbelső felé, hogy az előtte kialakuló utcaszélesség minimum 10m-es legyen,
 - ed) Valamennyi telekhatár mentén a kerítés csak áttört, faanyagú (deszka, lécs), vagy drót-kerítés lehet.
 - ee) A 8m-t el nem érő kiszolgáló utak esetén a gépkocsi behajtást biztosító kapu a telekhatárol legalább 2m-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.
- (7) A természetes terepfelszín homlokzatsíkban történő 1,5m-t meghaladó feltöltését az építménymagasságba be kell számítani.
- (8) A hétvégi házas építési övezetek:

Építési övezet jele		Beépítési mód	Beépítési mérték Terepszint alatt és felett %	Építmény-magasság felső határa m	Kialakítható legkisebb telekterület m ²	Legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Közmű ellátottság
2002-nél korábbi tervi jel	2002. évi OTÉK jel						
HÜ1	Üh1	SZ	15	4,5 (6,0*)	500	65	teljes
HÜ2	Üh2	O	15	4,5 (6,0*)	700	65 1/3-án 3-szintű növényzet	
HÜ3	Üh3	SZ	10	5,0	1500	65 1/3-án 3-szintű növényzet	részleges

* lejtőláb felőli homlokzatra számított érték

- (9) A közterülethez közvetlenül kapcsolódó (lejtőláb felőli) építési helyen belül a homlokzatraszámított 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 5000m²-t, akkor szálláshely-szolgáltató épület is elhelyezhető a megfelelő közműellátás biztosítása mellett.
- (11) A részleges közműellátottság ivóvíz- és elektromos ellátást, egyedi, ill. közműpótlóval megoldott szennyvízkezelést jelent.

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 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 8-16m között változó.
- (6) Jelentősebb mezőgazdasági utak minimális szélessége 10m legyen.
- (7) KÖz jelű közlekedési terület zöldfelületi övezetében zöldfelület alakítandó ki. Az övezetben épület nem létesíthető, közkerti építmények, utcabútorok helyezhetők csak el természetközeli 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 3000m² terület feletti közparknál 1 db fenntartási épület szabadon álló módon, legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el. Az elhelyezhető építmények bruttó alapterülete egyenként nem lehet nagyobb 150m²-nél.
 - ab) a legnagyobb építménymagasság 3,5 m,
 - ac) a kialakítható legkisebb telekterület 1300m².
 - ad) 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 és Zkp-1 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 3,50 m, a kialakítható legkisebb telekterület 3ha.
 - 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 (% , 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	
ZR2H	-	0	-	-	80	
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:

- az iskolához kapcsolódó kialakult sportterületen további fedett és szabadtéri sportpálya létesítésére van mód.
- A fedett sportpályákhoz kapcsolódva szociális, kiszolgáló funkciók is létrehozhatók, önállóan öltöző épület nem létesíthető.
- Az épület anyaghasználatával, tömegarányával a szomszédos iskolaépület anyaghasználatához kell alkalmazkodni.
- Sportpályákat a telekhatártól legalább 10 m-re lehet elhelyezni.
- A szabadtéri sportpályák felülete 100%-ban beszámítható a zöldfelületi mértékbe.

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

- a rekultivációt természet közeli állapotot megteremtő módon kell megtervezni és végrehajtani.
- A beépítettség legfeljebb 2x250m²-es épületben lehet, kizárólag a terület fenntartását és az idegenforgalmát szolgáló szociális funkcióval.
- Az építészeti kialakításnál a lakóterületre meghatározott elvek a mértékadók.
- Az épületek közművesítésénél a „B” vízvédelmi zónára vonatkozó környezetvédelmi előírásoknak kell megfelelni.
- Az övezetre készített és engedélyezett kertépítészeti terv alapján alakítandó ki a zöldfelület.
- 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 150m²-es bruttó alapterülettel és 4,5m 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 4,5m lehet.
- (9) A részleges közműellátottság ivóviz- és elektromos ellátást, egyedi, ill. közműpótlóval megoldott szennyvízkezelést jelent.

Erdőterület és övezetek(E, Ev, ERE övezet

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, 10m szabályozási szélességnél, vagy telekszélességnél keskenyebb, külterületi földutakat két oldalról határoló erdő övezetek megegyezők.
- (4) Az 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 10ha-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel, de legfeljebb 250m² 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).
 - c) A létesítmények építménymagassága legfeljebb 6,6m lehet, ez alól kivétel a kilátó építménye.
 - d) Csak hagyományos építő anyagok használhatók.
 - e) Az építmények közül önálló lakóépület az övezetben nem helyezhető el.
 - f) Az övezetben a zöldfelületi arány legalább 95%.
 - g) 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.
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;)

17. §

Általános mezőgazdasági terület övezetei

- (1) A szabályozási terv egyéb rendelkezése hiányában a mezőgazdasági területeken áthaladó, 10m 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 m-t nem meghaladó szélességű mezővédő erdősávok, tájfásítás területei övezetmódosítás nélkül telepíthetők,
 - b) ba) a külterületi kiszabályozott utaktól 20 m-nél közelebb tanyaudvar, 30 m-nél közelebb épület nem helyezhető el,
bb) az út felőli 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 m széles,
 - c) Gazdasági épület mellett lakóépület is létesíthető, ha a telek legalább az 5ha-t eléri és legalább 30m 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 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. 50m-es távolságban, valamint a Kálvária telkétől a szabályozási terven jelölt védelmi célú fásítás megvalósításával,
 - bb) összesen legfeljebb 300m²-es alapterülettel építmények helyezhetők el a természetvédelem és a tájképi megjelenés fokozott figyelembe vételével.
 - bc) Az elhelyezhető építmények lehetnek: kapuzat, esőbeálló, játszóház, lelátó, egyéb játszó-, pihenőkerti elemek, melyek anyaga, látszó felülete természetes anyagokból készíthető: kő, fa, égetett cserép, vagy fazsindely alkalmazandó.
 - c) Legelőn átfolyó az övezetbe tartozó vízfolyások partélétől számított 50m-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 a 5 ha-t eléri és legalább 30 m széles.
 - f) Gazdasági épület mellett lakóépület is létesíthető, ha a telek legalább az 10ha-t eléri és legalább 30m széles.
- (7) MT jelű védendő természeti terület a 083/4 - 5; 083/7 - 9; 083/16hrs 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 törhetőek 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)	Építmény magasság 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

Kertes mezőgazdasági terület övezetei

(9) Mezőgazdasági rendeltetésű kiskertes terület - **MK** jelű övezete.

- A terület a rekreációs gazdálkodással, kiskertműveléssel egybekötött tevékenységekre szolgál.
- Mk1 jelű övezetben az épületek oldalhatáron álló beépítési mód építési helyén belül helyezhetők el.
 - a legnagyobb beépítettség 3 %,
 - a legnagyobb építménymagasság 4,5 m,
 - a legkisebb beépíthető telekterület 900 m²,
 - a legkisebb beépíthető telekszélesség az építési vonalon legalább 10 m,
 - a legkisebb zöldfelületi arány a telek 70%-a
 - az előkert minimális mérete a szabályozási terv egyéb rendelkezéseinek figyelembe vételével legalább 10m kell legyen.
- Mk2 jelű övezetben, telekterülettől függetlenül, épület építmény nem helyezhető el.

Övezet jele	Beépítési mód	Beépítési mérték terepszint felett és alatt (% , m ²)	Építmény-magasság felső határa (m)	Kialakítható és beépíthető legkisebb telekterület		Állandó növényborítottság %	Közmű ellátottság
				gazdasági épülettel (m ²)	gazd+ lakóépülettel		
Mk1	O	3	4,5	900	-	70	részleges
Mk2	-	-	-	-	-	-	-

(10)A részleges közműellátottság ivóviz- és elektromos 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 1000m²-nél nagyobb tőfelületek körül 20 m széles védősáv tartandó meg, mely közhasználat elől nem zárható el.
- (5) A természet-közei állapotú vízgazdálkodási övezetben lévő területen a meglévő növényzetet károsítani (kivágni, csonkolni, az élőhely fizikai környezetét megváltoztatni) nem lehet.

Különleges beépítésre nem szánt terület

19. §

Temetőterület és övezet

- (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 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. Kegyelet sértőnek 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 15m-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 beépítési mérték számításánál a telek vízfelülettel fedett területrésze is figyelembe vehető.
- Az övezet területen 2%-os beépítési mérték érvényesíthető.
- Az minimális zöldfelületi arányba a vízfelületek teljes területtel beszámíthatók.
- Épület/ek, a szabadidő eltöltését szolgáló építmények elhelyezését beépítés módját és a tájképi illeszkedést tisztázó elvi építési engedélyben kell meghatározni.
- A területet kiszolgáló úttól, valamint a vízparttól/mederéltől mérten 20m-en belül épület nem helyezhető el.
- A területen található ex lege forrás védelmét biztosítani kell.

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

Közműterületek, közműlétesítmények (Kü)

20. §

- A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.
- A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor), a csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.

Vízbázis védelem

- A község területe a Tatabányai Közülemi Ivóvízmű, számításokkal igazolt, vízutánpótlási területének hidrogeológiai védőterületén fekszik.
- A településen található források, kutak hidrogeológiai védelmét biztosítani kell.

Vízvezeték

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

Felszínivíz

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

- (8) A területen, olyan csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni (burkolt árok, zárt csapadéksatorna), 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 korszerűsítésekor a villamosenergia kifeszültségű hálózatát, a közvilágítási hálózatot, a távközlési szabadvezetékekkel közösen, egyoldali oszlopsoron kell vezetni.
- (11) Az új beépítésre szánt területeken utak szilárd burkolatának kiépítésekor az új (közép-, kifeszültségű, 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 vezetékek (termék) külső cső-élétől számított 13-13 m-es biztonsági övezetén belül tilos:
- Mindennemű építési tevékenység,
 - 50cm-nél mélyebb talajművelés,
 - 5,0-5,0m-es távolságon belül fák ültetése,
 - 3,0-3,0m-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. alépítményben 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

21. §

Levegőtisztaság-védelem

- (1) A település belterületein, üdülőterületein, rekreációs területein és mindezek 500m-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 2,5m²-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 8-8 m töltővolsággal, 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 Gesztési-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 zöltsáv 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 találhatók, melyek körül 10méteres sugarú körben építési tevékenység nem végezhető, a források környezetében talajmozgatás a védelem szempontjai szerint lehetséges.

A kulturális örökség védelme

22. §

- (1) A római katolikus templom műemléki környezetét képezik a következő helyrajzi számú területek: 0129/9Hrsz-ú telek részterülete, 0128/3Hrsz-ú Kálvária területe, 0128/2; 0125; 0134/34; 0134/44; 0124; 0123/5; 0123/2Hrsz-ú telkek.
- (2) A Római katolikus kápolna köré legalább 500m² alapterülettel műemléki telek alakítandó a szabályozási terven ábrázolt módon .
- (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) A Vitányi várrom épülete körül lévő telek tovább nem osztható. Az OMF határozatával kijelölt műemléki környezet (1969) északi közigazgatási határig történő bővítése javasolt, a terven ábrázolt mértékben..
- (5) a) Régészeti érdekű terület a a "somlói vízfolyás" mente, (az SZ-1/M2 jelű szabályozási terven jelöltek szerint) 200-200 méteres sávban, valamint a 0115/4 hrsz-ú terület.
b) A régészeti érdekű területen talajmozgatással járó építési munkák bejelentés kötelezettek, továbbá előkerülő régészeti leleteket, jelenségeket haladéktalanul jelezni kell az illetékes múzeumnak.
- (6) A helyi építészeti értékek állaga megóvandó, homlokzati megjelenése, arányrendszere, anyaghasználata, környezete védendő.

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
15/2003. (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 tervmellékleteik az SZ-0 számú rajzi ábrázolás szerint hatályban maradnak, jelen szabályzat mellékleteként.

- (2) A szabályzat hatályba lépésének időpontja 2009. május 11.
- (3) Az 1.§ (1) bekezdésében meghatározott területre szóló építési szabályzat és mellékletei a kihirdetés napján lépnek hatályba. Rendelkezéseit, a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Vértessomló, 2009.május 11

.....
Hartdéken József
polgármester

.....
Szennay István
jegyző

A kihirdetés napja: 2009. május 11.

.

TARTALOMJEGYZÉK

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK	1
A RENDELET HATÁLYA	
1. §	1
SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
2. §	1
FOGALOM MEGHATÁROZÁS	2
3. §	2
TELEKALAKÍTÁS ÉS KÖZTERÜLETALAKÍTÁS	3
4. §	3
TELEPÜLÉSSZERKEZET	4
A TERV TERÜLETÉNEK FELHASZNÁLÁSA	4
5. §	4
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK.....	4
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK	4
6. §	4
LAKÓTERÜLETEK, LAKÓÉPÜLETEK.....	5
7. §	5
LAKÓÖVEZETEK	9
8. §	9
TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET ÉS ÖVEZETEK	11
9. §	11
GAZDASÁGI KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET	12
10. §	12
ÜDÜLŐHÁZAS TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETE	15
11. §	15
HÉTVÉGI HÁZAS TERÜLET ÉS ÖVEZETEK.....	16
12. §	
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK.....	17
KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK (K, KÖU, KÖZ).....	17
13. §	17
ZÖLDTERÜLETEK.....	18
KÖZPARKOK, KÖZKERTEK (KPL, ZKP)	18
14. §	18
REKREÁCIÓS ZÖLDTERÜLETEK ÉS ÖVEZETEK (ZR)	19
15. §	19
ERDŐTERÜLET ÉS ÖVEZETEI(E, EV, ERE)	21
16. §	21
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÉS ÖVEZETEK	22
17. §	22
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET, (VT, VTK, V)	24
18. §	25
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET	25
19. §	25

KÖZMŰTERÜLETEK, KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEK (Kü)	26
20. §	26
KÖRNYEZET- ÉS TÁJVÉDELMI ELŐÍRÁSOK	27
21 §	27
A KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG VÉDELME	29
22. §	29
ZÁRÓ RENDELKEZÉS.....	29
23. §	29

1. FÜGGELÉK

ÉRTÉKVÉDELEM

RÉGÉSZETILEG VÉDETT TERÜLETEK:

A/ Nyilvántartott régészeti lelőhely:

1. Üdülőfalu

KÖH nyilvántartási szám: 37 507
Koordináták: 600 200; 239 160
H: 200 m, SZ: 180 m, I: ÉNy-DK

2. Millenniumi Üdülőfalu

KÖH nyilvántartási szám: 51 041
Koordináták: 600 170; 238 970
H: 140 m, SZ: 50 m I: Ny-K

3. Alkotmány u.

KÖH nyilvántartási szám: 55 267
Koordináták: 598 500; 241 500

4. Vitányvár

KÖH nyilvántartási szám: 56 085
Műemléki törzsszám: 2643
Hrsz.: 017/5
Koordináták: 602 330; 241 430
H: 30 m, SZ: 20 m I: ÉNy-DK

5. Házi-rétek

KÖH nyilvántartási szám: 56 091
Koordináták: 599 680; 242 320

6. Szép Ilonka forrás, Kap-berek

Koordináták: 603 210; 239 620
H: 100 m; SZ: 100 m, I: ÉK-DNy

7. Római katolikus templom

Koordináták: 599 370; 240 520
Műemléki törzsszám: 50021/1953

B/ Régészeti érdekű terület:

1. A somlói vízfolyás mente, a vízfolyás két partján 200-200 méteres sávban.
2. 0115/4 hrsz-ú terület, szórványos, 12-13. századi kerámia leletek alapján.

ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM:

Országos műemléki védelem alatt állnak a településen az alábbi művi értékek:

- Római katolikus barokk templom, XVIII. század első fele Hrsz: 0123/4
Műemléki környezete: szabályozási terven jelöltek szerint
- Római katolikus kápolna, 1836, 264/2 Hrsz-ú Rákóczi utca telkén,
Műemléki környezete: szabályozási terven jelöltek szerint
- Vitányi-várrom 017/5 Hrsz-ú erdőterületen
Műemléki környezete: szabályozási terven jelöltek szerint

Helyi védettségű építészeti értékek:

- Kálvária és környezete Szabályozási terven jelöltek szerint.
- Kápolna Rákóczi utca telkén
- Harangláb 373/3Hrsz-ú Ady E. utca telkén
- Régi iskola Hrsz:300

Helyi védelemre javasolt építészeti értékek: az értékvédelmi rendeletben meghatározott esetekben

- Falusi lakóházak: 234/1; 241/1; 260; 263; 281; 282; 283, 286; 313; 403; 405/3; 406; 422; 433; 434Hrsz-ú telkeken álló épületek,
- Kőkeresztek,
- Látszó rakott kőkerítések, /felmérés szerint meghatározandó/
- Rákóczi utcában az utcafronti nyári-konyhák és pincék, a porta használati jellege.

A beépítés jellege miatt **településképi védelemre** javasolja a terv a szabályozási lapon lehatárolt területeket:

- Ady Endre utca 293; 292/2; 287, 286; 283; 282Hrsz-ú telkei és 403; 404, 405/3, 405/4, 406; 407; 408Hrsz-ú telkek alkotta terület,
- Rákóczi utca 263; 260, 259/1-2; 258, 257; 254/1; 253/1, 248Hrsz-ú telkek által alkotott terület,
- Kossuth Lajos utca 446; 447; 448, 449, 450, 451, 452, 453Hrsz-ú telkei.
- 0112Hrsz-ú út telei: 465; 466, 467, 468, 469, 470, 471Hrsz-ú telkek.

TERMÉSZETVÉDELEMBEN RÉSZESÜLNEK:

Az ex lege források

NATURA 2000 hálózat :

SPA - madárvédelmi területek Hrsz: 07; 010; 011/1; 011/2; 014; 015; 017/3; 017/4; 017/5; 017/6; 017/7; 017/8; 018/2; 018/3; 018/4; 018/6; 018/7; 018/8; 019; 020; 021; 022; 023; 024; 025; 0123/4; 0125; 0126; 0127; 0128/2; 0128/3;

pSCI - különleges természetmegőrzési területekHrsz:
07; 010; 011/1; 011/2a; 011/2b; 011/2c; 011/2d; 011/2f; 011/2g; 011/2h; 011/2j; 014; 015; 017/3a; 017/3b; 017/4; 017/5, 017/6; 017/7; 017/8; 018/2; 018/3; 018/4; 018/6a; 018/6b; 018/7; 018/8; 019; 020; 021; 022; 023; 024; 025a; 025b; 0123/4; 0125; 0126; 0127; 0128/2; 0128/3;

Helyi szintű természetvédelmi oltalom alatt állnak az alábbi területek, és egyedi természeti értékek:

- Az SZ-1 jelű terven megjelölt erdők,
- a Kálvária és a műemléki templom környéke,
- a Szegfűdomb,
- a Tojásgurító domb és
- a Búcsútér.
- A templom kertjében álló kb. 200-250 éves, 1-1,1 m törzsmérőjű szilfák és a 200 éves kocsányos tölgy
- Védett fa a Rákóczi út 63 sz. alatt található 1,6 m törzsmérőjű nagylevelű hárs

3. FÜGGELÉK

Intézkedési javaslatok:

- A Környei dűlőben a kialakítandó gazdasági területeken gazdasági területet igénybevevőkkel, azt kialakítókkal a szabályzatban meghatározott zajgátlást biztosító kerítések megépítésének érdekében települési szerződést kell kötni.
- A település egész területére meg kell alkotni a tartóégetés rendjére vonatkozó helyi rendeletet. A rendelet tervezetét – a testületi elfogadás előtt – a növény és talajvédelmi szolgálatnak szakhatósági véleményezésre meg kell küldeni.
- A terven feltüntetett helyi jelentőségű védett természeti terület határának (Észak-Vértesi Természetvédelmi Terület) módosítására rendeletet kell alkotni úgy, hogy a rendelet-tervezetet az illetékes, II. fokú természetvédelmi hatóságnak - a Duna-Ípoly Nemzeti Park Igazgatóságának - előzetes véleményezésre meg kell küldeni.
- A település központi övezetben, valamint a kereskedelmi gazdasági övezetben a parkolás rendjéről, a közterületen kialakítandó parkolók megvalósítási és fenntartási kötelezettségeiről, a kivitelezés időbeli lefolyásáról parkolási rendelet alkotandó.
- Az értékvédelem feltételeiről, követelményeiről, támogatási rendszereiről külön rendeletben kell szólni.
- Törekedni kell a terveken javasolt telekösszevonások megvalósítására.
- Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a faluképi megjelenésre, az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- A vízmedrek baleset- és árvízvédelmi szempontú rendezésére, jókarban-tartása, az álló és folyóvizek partfalainak védelmére a tulajdonos kötelezhető.
- A mezőgazdasági művelésű területeken a talajeróziós károk csökkentése, megelőzése érdekében a lejtőre merőleges művelési mód javasolt.