VISEGRÁD VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

3/2019. (III. 27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET

EGYSÉGES SZERKEZETBEN A

17/2020. (XII. 18.)
3/2021. (II. 26.)
8/2022.(IV.21.)
9/2022.(IV.21.)
19/2022. (X.18.)
25/2022. (XI.25.)
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETEKKEL

EKO ÉPÍTÉSZ Kft. 1015 Budapest, Csalogány u. 6-10. VI./251.

MEGRENDELŐ: **VISEGRÁD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**
2025, VISEGRÁD, FŐ U. 81.

TERVEZŐK:

TELEPÜLÉSRENDEZÉS

EKO Építész Kft
Kálmán Kinga
okl. építészmérnök, településrendező szakmérnök
Kamarai nyilvántartási szám: TT1 13-0776
Balogh Bálint építész munkatárs
Balogh Imola építész munkatárs

TÁJRENDEZÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁS

FRAMA 01 dBH Kft
Harmathné Buna Viktória
okl. tájépítészmérnök
Kamarai nyilvántartási szám: TK 01-5153
Buna Béla PhD
okl. környezetmérnök
Kamarai nyilvántartási szám: SZKV-1.3. és SZKV-1.2

ÉK-Műhely Bt
Velker Gyöngyi
okl. kertészmérnök

KÖZLEKEDÉS

Heckenast & Heckenast Bt
Heckenast Judit
okl. közlekedésmérnök
Kamarai nyilvántartási szám: 01-5295 Tkö

KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS

KÉSZ Tervező Kft
Hanczár Zsoltné
okl. villamosmérnök, településrendező szakmérnök
Kamarai nyilvántartási szám: MK 01-2418
Te-T, Th-T, Tv-T

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Dr. Bozóki Lajos
művészettörténész
Szakértői nyilvántartási szám: 21-019

Bódyné Máthé Ildikó
okl. építészmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök
Kamarai nyilvántartási szám:E1-01-0683/03
Szakértői nyilvántartási szám: 21-0110

Kustár Rozália
régész – muzeológus, örökségvédelmi szakértő
szakértői nyilvántartási szám: 9OXZ52

TARTALOM

..... 1
TARTALOM 3
VISEGRÁD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 3/2019. (III. 27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL 5
ÁLTALÁNOS RÉSZ 5
I. FEJEZET 5
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK 5
1. A rendelet hatálya 5
2. Fogalomértelmezés 6
3. A belterület határának módosítása 7
II. FEJEZET 7
KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK 7
III. FEJEZET 7
AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK 7
4. Védett épített értékek 7
5. Régészeti területek 7
IV. FEJEZET 8
A TERMÉSZETI KÖRNYEZET ÉS TÁJKÉP VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK 8
6. Természet és tájvédelem 8
7. Tájképvédelmi okokból telken belül be nem építhető terület 8
8. Vízfolyás, vízmosás 9
V. FEJEZET 9
KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK 9
9. A környezet védelmének általános előírásai 9
10. Levegőtisztaság-védelem 9
11. Föld- és talajvédelem 10
12. Vízminőség-védelem 10
13. Zaj- és rezgésvédelem 10
14. Hulladékgazdálkodás 11
VI. FEJEZET 11
VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK, KATASZTRÓFAVÉDELEM 11
15. Katasztrófavédelem 11
16. Védőterületek, védőtávolságok 11
VII. FEJEZET 11
A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSULÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK 11
17. Elővásárlási jog 12
18. Településrendezési szerződés 12
19. Telekalakítás 12
VIII. FEJEZET 13
KÖZMŰVEK ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS ELŐÍRÁSAI 13
20. Közművek létestésére vonatkozó általános előírások 13
21. Közművesítés mértékének az előírása 14
22. Vízellátás 14
23. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés 14
24. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés 15
25. Árvízvédelem 16
26. Villamosenergia ellátás 17
27. Földgázellátás 17
28.Technológiai és megújuló energiahordozót hasznosító berendezések 17
29. Elektronikus hírközlés 17
IX. FEJEZET 18

AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI 18
30. Építmények elhelyezése, zöldfelületek kialakítása 18
31. Tereprendezés, rézsű, támfal, kerítés 19
32. Terepszint alatti beépítés 20
33. Beépítés lejtős terepen 20
KÜLÖNÖS RÉSZ 21
RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK 21
X. FEJEZET 21
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI 21
34. A kisvárosias lakóterület építési övezeteinek általános előírásai 21
35. A kisvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai 22
36. A kertvárosias lakóterület építési övezeteinek általános előírásai 23
37. A kertvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai 24
38. A településközpont vegyes terület építési övezeteinek általános előírásai 27
39. A településközpont vegyes terület építési övezeteinek részletes előírásai 28
40. A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteinek általános előírásai 31
41. A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteinek részletes előírásai 31
42. Az üdülőházas terület építési övezeteinek általános előírásai 32
43. Az üdülőházas terület építési övezeteinek részletes előírásai 32
44. A hétvégi házas terület építési övezeteinek általános előírásai 35
45. A hétvégi házas terület építési övezeteinek részletes előírásai 36
46. A különleges beépítésre szánt terület építési övezetei és általános előírásaik 37
47. A különleges sport építési övezetek általános előírásai 38
48. A különleges sport építési övezetek részletes előírásai 38
49. A különleges kemping építési övezet előírásai 39
50. A különleges termálturisztikai építési övezetek általános előírásai 39
51. A különleges termálturisztikai építési övezetek részletes előírásai 40
52. A különleges egészségügyi építési övezet előírásai 41
53. A különleges szociális építési övezet előírásai 42
54. A különleges temető építési övezet előírásai 42
55. A különleges kiállítási építési övezetek általános előírásai 43
56. A különleges kiállítási építési övezetek részletes előírásai 43
57. A különleges történelmi emlék építési övezet előírásai 44
58. A különleges pincesor építési övezet előírásai 44
59. A különleges városgazdálkodási építési övezet előírásai 45
60. A különleges faanyag gazdálkodási építési övezet előírásai 46
XI. FEJEZET 46
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI 46
61. A közlekedési terület övezeteinek általános előírásai 47
62. A közlekedési terület övezeteinek és az övezetbe nem sorolt közlekedési célú közterületek részletes előírásai 47
63. A zöldterület övezeteinek általános előírásai 48
64. A zöldterület övezeteinek részletes előírásai 48
65. Az erdőterület övezeteinek általános előírásai 50
66. Az erdőterület övezeteinek részletes előírásai 50
67. A mezőgazdasági terület övezeteinek általános előírásai 52
68. A mezőgazdasági terület övezeteinek részletes előírásai 52
69. A vízgazdálkodási terület előírásai 53
70. A különleges beépítésre nem szánt tájképvédelmi övezet előírásai 54
ZÁRÓ RÉSZ 54
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK 54

Visegrád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2019. (III. 27.) önkormányzati rendelete A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Visegrád város Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 36. § szerinti eljárási rend alapján a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdés b) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró, részvételi szándékáról nyilatkozó államigazgatási szervek, a 38. § (2) bekezdés c) pontjában biztosított, tájékoztatást adó érintett területi, települési önkormányzatok, valamint a 38. § (2) bekezdés a) pontja alapján a partnerségi egyeztetésben részt vevő partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

Általános rész

I. Fejezet
Általános előírások

1. § E rendelet az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 3. § (2) bekezdés alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletben meghatározott véleményezésben részt vevő szervek egyetértésével készült, és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) hatályos állapotán alapul.

1. A rendelet hatálya

2.§ (1) E rendelet hatálya Visegrád Város teljes közigazgatási területére terjed ki.

(2) E rendelet mellékletei:

1. melléklet: Visegrád Város Szabályozási terve, a belterületeket tartalmazó 9 db 60x110 cm-es szelvény, M=1:2000
2. melléklet: Visegrád Város Szabályozási terve, külterület, 2 db 60x110 cm-es szelvény, M=1:8000
3. melléklet: Az Önkormányzat elővásárlási jogával érintett ingatlanok jegyzéke

(3) E rendelet függelékei:

1. függelék: Természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek Visegrádon
2. függelék: Országos értékvédelem alatt álló ingatlanok jegyzéke
3. függelék: Régészeti lelőhelyek jegyzéke
4. függelék: Utak tervezési osztályba sorolása
5. függelék: Mintakeresztszelvények

2. Fogalomértelmezés

3.§ E rendelet alkalmazásában:

1. bruttó szintterület: valamennyi építményszint bruttó szintterületének összege, amelybe nem kell beleszámítani
   a) az első pinceszintnek minősülő építményszint területét
   b) a személygépjármű tároló területét az OTÉK-ban megállapított férőhely mértékéig.
2. fekvő telek: olyan sarokteleknek nem számító telek, amelynek homlokvonala hosszabb, mint a telekmélység, és a telekmélysége nem éri el a 30,0 métert.
3. háromszintes növényzet: a zöldfelület területének minden teljes 150 m^2-ére számítva legalább 1 db nagy, vagy közepes lomboronájú fa + legalább 20 db cserje és a többi nem burkolt felületen gyep, vagy talajtakaró található.
4. kézműipari rendeltetés: olyan üzemi rendeltetés, amelyben a fő rendeltetést hordozó helyiségek összes nettó alapterülete nem haladja meg a 150 m^2-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és a tevékenység a működése során kielégíti a lakóterületre vonatkozó egészségügyi és környezetvédelmi határértékeket.
5. kötelezően telepítendő fasor: a Szabályozási terven meghatározott jelölés, amely
   a) meglévő növényzet esetén, annak megóvását, hiány, vagy elhalásuk esetén pótlását;
   b) növényzet hiányában 5-8 méter telepítési sűrűségű egységes növényanyagból történő fasor létesítését

   jelenti.
6. meghatározó tájképi feltárulási irányok: A tervezési területet körülvevő kultúrtáj kiemelkedő tájképi és turisztikai jelentőségű (szemmagasságban felvett) viszonypontjaitól, melyekről a tervezett építmény látványa meghatározó jelentőséggel bír, a tervezett építmény geometriai középpontja felé mutató egyenesek. Az alábbi viszonypontok közül azokat kötelező alkalmazni, amelyek a tervezési terület vizsgálata szempontjából relevánsak:
   a) A tervezett építmény geometriai középpontján át a Duna-meder középvonalára bocsátott merőleges egyenes és a nagymarosi Duna-parti sétány metszéspontja
   b) A nagymarosi rév éttermének terasza
   c) A nagymarosi kikötőterasz középpontja a Hell Ferenc utca tengelyében
   d) A nagymarosi Sólyom-sziget déli csúcsa
   e) A tervezett építmény legjobb rálátási pontja északról a 11-es útról
   f) A tervezett építmény legjobb rálátási pontja délről a 11-es útról
   g) A tervezett építmény legjobb rálátási pontja a Fellegvárból, az északi vagy a déli kilátópontról
7. telek szélessége: az előkerti építési határvonalnál mért szélesség, saroktelek esetén a rövidebb előkerti építési határvonalnál mért szélesség
8. telek legkisebb szélessége: övezetenként meghatározott mérték, amelynél nem lehet kisebb az előkerti építési határvonalnál mért szélesség, saroktelek esetén a rövidebb előkerti építési határvonalnál mért szélesség. Telekalakítás során figyelembe veendő, a telekegyesítés és telekhatár-rendezés kivételével.
9. telken belül kötelezően beültetendő telekrész: a Szabályozási terven jelölt telekrész, melyet

a) 5 méter szélesség esetén 1 sor minimum 4 méterenként ültetett közepes, vagy nagy lomboronájú fák, minimum 1,5 méter szélességű, 2 db/m^2 sűrűségű cserjesáv;
b) 8-10 méter szélesség esetén 2 sor 4 méterenként ültetett közepes, vagy nagy lomboronájú fák, minimum 2,5 méter szélességű, 2 db/m^2 sűrűségű cserjesáv

telepítésével kell kialakítani.

10. Tetőkert: az építmény legfelső födémén kialakított, kültéri tartózkodásra alkalmas területen belül a növényzettel fedett rész.
11. Szintterületi mutató: az összes bruttó szintterület és telekterület hányadosa.
12. Mobil ház: olyan épület, amely szerkezeti kialakításánál, súlyánál fogva szerkezeti károsodás nélkül elmozdítható, szállítható, (például konténer), de rendeltetésszerű használata során helyhez kötött.[1]

3. A belterület határának módosítása

4. § (1) A belterületbe vonható területeket a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) A Szabályozási terven belterületbe vonásra javasolt területeken a vonatkozó építési övezet szerinti építés a terület belterületbe vonását követően történhet.

II. Fejezet
Közterület alakításra vonatkozó előírások

5.§ (1) Közterület csak a szabályozási terven rögzített szabályozás szerint alakítható ki.

(2) Közterületen bármilyen okból elhalt, illetve kivágott fa pótlásáról a fa 1 méter magasságban mért kerületének megfelelő kerület-mennyiségű előnevelt fa telepítésével kell gondoskodni. A fapótlási kötelezettség a fa kivágásában érdekeltet terheli.

III. Fejezet
Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

4. Védett épített értékek

6. § (1) Az országos védelem alatt álló műemlékeket és műemléki környezetüket a Szabályozási terv jelöli és jegyzéküket e rendelet 2. függeléke tartalmazza.

(2) A helyi értékvédelem alatt álló területeket és egyedi védelem alatt álló épületeket, építményeket a szabályozási terv jelöli.

(3) Műemléki környezet területén az építményeket (épületek, kerítések, utcabútorok) a jellegzetes településkép, valamint az épített és természetes környezet egységes megjelenését biztosító módon kell építeni, lehet átalakítani, a meglévőket erre tekintettel kell használni, illetve fenntartani.

5. Régészeti területek

7. § (1) A nyilvántartott azonosított régészeti területeket a Szabályozási terv jelöli.

(2) A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince- és mélygarázsépítés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése,

[1] Beiktatta a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2022. május 21-től

tereprendezés), illetve telekalakítás engedélyezési eljárása során hatályos örökségvédelmi jogszabályok szerint kell eljárni.

IV. Fejezet
A természeti környezet és tájkép védelmére vonatkozó előírások
6. Természet és tájvédelem

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

a) Nemzetközi védettség – Natura 2000 hálózat HUDI 20039, Pilis és Visegrádi-hegység, kiemelt jelentőségű természet-megőrzési terület valamint a Börzsöny és Visegrádi-hegység elnevezésű, HUDI10002 jelű különleges madárvédelmi terület

b) Országos jelentőségű természetvédelem
   ba) Duna-Ipoly Nemzeti Park területe
   bb) ex lege védett források.

c) Országos Ökológiai Hálózat elemei:
   ca) magterület
   cb) ökológiai folyosó
   cc) puffer terület

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

(3) A felhagyott bányaterületek a településrendezési tervben feltüntetett területhasználatnak megfelelő rekultivációs terv alapján rekultiválandók.

7. Tájképvédelmi okokból telken belül be nem építhető terület

9. § (1) A telken belül be nem építhető területet a szabályozási terv jelöli.

(2) A telken belül be nem építhető területen épület nem helyezhető el a (4)-(5) bekezdésben foglaltak kivételével.

(3) A telken belül be nem építhető területen melléképítmény, műtárgy nem helyezhető el, kivéve

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) a kerítéssel egybeépített, azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló 2,0 méter homlokzatmagasságig illetve 4 m^2 alapterületig,

c) az épület megközelítését szolgáló burkolat.

(4) Amennyiben a telek teljes egészén telken belül be nem építhető terület van kijelölve, úgy a telek legalacsonyabban fekvő pontjától 20 méteren belül helyezhető el épület és a tájba való illeszkedést a 312/2012 (XI.8.) kormányrendelet 8. mellékletében szereplő környezeti állapotadatok közt felsorolt látványterv és kilátási-rálátási terv által kell igazolni. A kilátási, rálátási terv készítése során a meghatározó tájképi feltárulási irányokat kell figyelembe venni.

(5) A telken belül be nem építhető területen teljes egészében benn álló meglévő épület felújítható, de bővítése korlátozott. Az épület egyszeri alkalommal a telken megengedett beépítettség mértékén belül és legfeljebb a meglévő beépített alapterület 15%-a mértékében növekedhet úgy, hogy a meglévő homlokzatmagasságok nem növekedhetnek, és a tájba való illeszkedést a 312/2012 (XI.8.) kormányrendelet 8.

mellékletében szereplő környezeti állapotadatok közt felsorolt látványterv és kilátási-rálátási terv által kell igazolni. A kilátási, rálátási terv készítése során a meghatározó tájképi feltárulási irányokat kell figyelembe venni.

(6) A telken belüli védőterületbe részben benyúló épület felújítható, de bővíteni csak a védőterületen kívül lehet.

(7) A telken belül be nem építhető területen részben vagy egészben benn álló épületet a fő rálátási irányok felől nagy lombkoronájú fával takarni kell.

(8) Telken belül be nem építhető területen belül új telek nem alakítható ki, akkor sem, ha az övezetben előírt legkisebb teleknagyság követelményének megfelel.

(9) Telken belül be nem építhető területet érintő telekalakítás csak úgy lehetséges, ha a létrejövő új telkek mindegyikén a megengedett beépítettségnek megfelelő nagyságú építési hely marad fenn a telek beépíthető részén.

8. Vízfolyás, vízmosás

10. § (1) A természet védelméről szóló törvény szerinti természetközeli állapotú vizes élőhelyként kell figyelembe venni a szabályozási tervben vízgazdálkodási területként jelölt vízfolyásokat, vízmosásokat.

(2) Vízmosást, árkot feltöltetni, a víz útját elzárni nem szabad, a feltöltést, elzárást az eredeti állapotára vissza kell állítani.

(3) Patakpart, vízmosás rendezése során a teljes vízgyűjtő területét figyelembe véve kell megoldani a víz veszélytelen továbbszállítását, a víz-visszatartási lehetőségek megoldási igényével.

(4) Forrás körül a 10 méteres védőterületet, illetve a forrásfoglalás területét mint hidraulikai belső övezetet kell figyelembe venni.

V. Fejezet
Környezetvédelmi előírások

9. A környezet védelmének általános előírásai

11. § (1) A környezetvédelem vonatkozásában az érvényes környezetvédelmi jogszabályban előírtakat kell figyelembe venni.

(2) A település igazgatási területén a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:

a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,

b) megelőzze a környezetszennyezést, valamint

c) kizárja a környezetkárosítást.

10. Levegőtisztaság-védelem

12. § (1) Légszennyezést okozó helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg a területre érvényes határértékeket.

(2) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő új építmény, illetve létesítmény úgy helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem érinthet lakóterületet, vegyes területet, üdülőterületet, sport- és rekreációs célú különleges területet, zöldterületet, közjóléti erdőterületet, továbbá természetvédelmi szempontból értékes területet.

(3) A Duna-Ipoly Nemzeti Park, a Pilisi Bioszféra Rezervátum, a Natura 2000 területek, valamint az országos ökológiai hálózat magterületei levegőtisztaság-szempontból érzékenyek és sérülékenyek. E területeken kizárólag olyan új építmények és létesítmények helyezhetők el, amelyek üzemelése során az ökológiailag sérülékeny területekre vonatkozó határértékek teljesülnek.

11. Föld- és talajvédelem

13. § (1) A termőföldön történő építési engedélyköteles beruházások esetén az építési engedélyezési eljárásba a talajvédelmi hatóságot is be kell vonni. Az építési engedélyezési tervdokumentációban külön tervrész foglalkozzon a területen található humuszvagyon védelmével, a letermelés, a deponálás, továbbá a felhasználás módjával.

(2) A termőtalaj védelme érdekében a földmunkák végzésekor a felső humuszos termőréteg megóvásáról gondoskodni kell:

a) a kitermelt humuszt és altalajt egymástól elkülönítve kell tárolni az újrahasznosításig,

b) a földmozgás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos talaj kiporzás elleni védelméről gondoskodni kell (takarás, nedvesítés, fű telepítése),

c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.

(3) Termőföldet érintő tereprendezéshez a talajvédelmi hatóság engedélye szükséges. Az 1,0 métert meghaladó terepszint-változással járó tereprendezéshez, földmunkához szükséges az építésihatóság engedélye.

(4) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonysága, valamint a felszíni vizek elvezetése rendezett legyen. Szakadó falak, nagy esésű terepalakulatok, valamint vízmosásos árkok esetén az eróziós károk megelőzése érdekében mérnökgeológiai eszközöket kell alkalmazni.

12. Vízminőség-védelem

14. § (1) A felszíni és felszín alatti vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos.

(2) Vízfolyásokba állattartásból származó hígtrágya, szerves és műtrágya, valamint növényvédő-szer csurgalékvize nem kerülhet.

(3) Új építmény oly módon helyezhető el, hogy a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozza, továbbá az érintett terület vízháztartását ne befolyásolja.

(4) Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem változtathatók meg.

(5) A szennyvizek elvezetésére és kezelésére vonatkozó további rendelkezéseket a 26. § tartalmazza.

(6) Vízfolyások, vízelvezető árkok és tó folyamatos karbantartásáról, tisztításáról a tulajdonos, vagy a kezelő, üzemeltető köteles gondoskodni.

13. Zaj- és rezgésvédelem

15. § Zajt, illetve rezgést előidéző, meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad elhelyezni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés a létesítményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértéket ne haladja meg.

14. Hulladékgazdálkodás

16. § (1) A kommunális hulladék gyűjtését, szállítását, ártalmatlanítását a mindenkor érvényben lévő önkormányzati hulladékgazdálkodásról és köztisztaságról szóló rendeletben előírtak szerint kell végezni.

(2) A veszélyes hulladékok gyűjtését, tárolását, szállítását, ártalmatlanítását, hasznosítását a mindenkor érvényben lévő magasabb szintű jogszabályban előírtaknak megfelelően kell tervezni és végrehajtani.

(3) Hulladéklerakó telep - a zöldhulladék gyűjtésére szolgáló terület kivételével -, illetve veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely a település igazgatási területén nem létesíthető.

VI. Fejezet
Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások, katasztrófavédelem

15. Katasztrófavédelem

17. § A tűzivíz-ellátást biztosítani kell.

16. Védőterületek, védőtávolságok

18. § (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöl:

a) közlekedési területek,
b) közművek, közműlétesítmények,
c) szennyvíztisztító, szennyvízátemelő,
d) természetközeli folyó és állóvizek.

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

a) a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges a közút mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott tevékenységekhez a meghatározott távolságban;
b) szennyvízátemelő 150 méteres védőtávolsága;
c) a patakok és mellék vízfolyásaik területigénye, valamint azok parti sávja, karbantartási sávja;
d) a jelentősebb árkok és azok karbantartási sávja;
e) a 22 kV-os villamosenergia gerinc elosztóhálózat nyomvonalának az oszlop tengelyétől mért 7-7 méteres biztonsági övezete (csak külterületen);
f) 22 kV-os villamosenergia földkábel védőövezete;

(3) A Szabályozási terven feltüntetett, a természetközeli vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteres, illetve tavak partjától számított 100 méteres védőtávolságon belül új építmények elhelyezése tilos, kivéve

a) a Szabályozási terven jelölt építési övezetek esetében,
b) vízjogi engedéllyel rendelkező építmények esetében.

(4) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.

VII. Fejezet
A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények

19. § Az önkormányzat településfejlesztési és településrendezési céljainak megfelelően a szabályozási terv rögzíti

a) az önkormányzat elővásárlási jogával

b) a telekalakítási terv készítésének kötelezettségével

érintett területek lehatárolását.

17. Elővásárlási jog

20. § A település területén elővásárlási jog érvényesíthető az Önkormányzat számára a 3. melléklet szerinti és a Szabályozási terven jelölt ingatlanok vonatkozásában, a 3. mellékletben megjelölt közösségi cél érdekében, valamint minden olyan egyéb településrendezési cél érdekében, mely a helyi építési szabályzatban biztosított.

18. Településrendezési szerződés

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

a) a közlekedési és közműinfrastruktúra-fejlesztés és az elhelyezéséhez szükséges terület biztosításának,

b) az oktatási-nevelési, valamint a szociális és egészségügyi ellátást biztosító közintézményi háttér kialakításának,

c) a zöldterületek biztosításának, illetve fejlesztésének,

d) a kapcsolódó közterület rendezésének, valamint

e) az érintett terület előkészítésének, a telekviszonyok rendezésének, szükséges környezetvédelmi intézkedések költségviselésének

feltételeit.

19. Telekalakítás

22. § (1) A település területén közmű- és közlekedési terület céljára telek az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.

(2) A tervezett közterület szabályozás végrehajtásával kapcsolatos telekhatár rendezés során a telekalakítás akkor is elvégezhető, ha a kialakuló telek – megengedett legkisebb telekméretre, megengedett legnagyobb beépítettségre és megengedett legkisebb zöldfelületre vonatkozó - paraméterei az övezet előírásaitól eltérnek.

(3) Telekalakítás útján nem jöhet létre olyan telek, amelynek megközelítése csak erdő övezeten keresztül lehetséges, vagy erdő övezetben magánút kialakítását igényli.

(4) Beépítésre szánt területen újonnan kialakításra kerülő magánút - a gazdaság terület megközelítésére szolgáló, illetve gazdasági területen belüli magánutak kivételével -, szélességi mérete nem lehet kisebb

a) legfeljebb 5 telek kiszolgálása, és 80 méternél nem hosszabb út esetén 3,0 méternél,

b) 6-10 telek kiszolgálása, vagy 80 méternél hosszabb út esetén egyirányú szakaszon 3,0 méternél, kétirányú szakaszon 6,0 méternél,

c) 10-nél több telek kiszolgálása esetén 12,0 méternél.

(5) Gazdaság terület megközelítésére szolgáló, illetve gazdasági területen belüli, újonnan kialakításra kerülő magánút szélességének legalább 10 méternek kell lennie.

(6) A 80 méteres hosszt meghaladó, újonnan kialakításra kerülő zsák magánút végfordulóval alakítandó ki.

(7) A telekcsoport újraosztás céljából telekalakítási terv készítésének kötelezettségével érintett területet a Szabályozási terv jelöli. E területen a telekalakítás kizárólag egyidejűleg történhet. A telekalakítást megelőzően épület nem helyezhető el a területen.

VIII. Fejezet
Közművek és elektronikus hírközlés előírásai

20. Közművek létestésére vonatkozó általános előírások

23. § (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.

(3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:

a) Közforgalmú út esetén
   aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
   ab) a meglevő közművek szükséges felújításáról,
   ac) a csapadékvizek elvezetéséről,
   ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről
   gondoskodni kell

b) magán út esetén (közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott esetben)
   ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni,
   bb) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni,
   bc) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni.

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

a) a feleslegessé vált hálózatot és létesítményt, építményt el kell bontani,

b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.

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

a) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
   aa) 10 métert meghaladó, de a 12 méter szabályozási szélességet meg nem haladó utcákban legalább egyoldali,
   ab) 12 méter szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg

b) 8 méternél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcsatorna építésével kell megoldani.

21. Közművesítés mértékének az előírása

24. § (1) Épületet elhelyezni, vagy elhelyezhető rendeltetésre váltani csak akkor lehet, ha:

a) a beépítésre szánt területen, a hétvégiházas üdülőterület terület kivételével, valamint a zöldterületen biztosított:[2]

aa) a teljes közműellátás,

ab) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,

ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,

b) a beépítésre nem szánt területen - a zöldterület kivételével - valamint a hétvégi házas üdülőterületen emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:[3]

ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,

bb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,

bc) a 26. § és 27. § előírásai teljesülnek,

bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,

c) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

2) Az (1) bekezdés a) pontjában előírtak közüzemi szolgáltatással vagy –kizárólag az energiaellátás területén - egyedi módon teljesíthetők.

3) Az (1) bekezdés b) pontjában előírtak közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon teljesíthetők.

22. Vízellátás

25. § (1) Új közüzemű vízhálózat csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

(2) Kijelölt hidrogeológiai védőterülettel nem rendelkező kút körül 10 méteres sugarú körterületet belső védőidomként kell kezelni.

23. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés

26. § (1) A vízbázis, a felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, és a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes területén tilos.

(2) A szennyvíz elvezetésére elválasztott rendszerű elvezetést kell építeni.

(3) A beépítésre szánt területen a hétvégi házas üdülőterület kivételével, valamint a zöldterületen a szennyvíz elvezetését közcsatorna hálózattal kell megoldani.[4]

(4) A beépítésre nem szánt területeken a zöldterület kivételével, valamint a hétvégi házas üdülőterületen - akár érinti a vízminőség-védelmi övezet, akár nem - a létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:

a) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül ki kell építeni;

[2] Módosította a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től

[3] Módosította a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től

[4] Módosította a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től

b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását) és 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, akkor a szennyvizeket vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és igazolhatóan a kijelölt ürítő helyre szállíttatni;

c) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását) és 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:

ca) ha a tisztított vizek tisztítás utáni vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és megfelelő felszíni befogadó kezelői hozzájárulással, befogadó nyilatkozattal rendelkezésre áll (a tisztított vizet sem szabad a talajba szikkasztani);

cb) ha az egyéb előírások nem tiltják, valamint az illetékes szakhatóságok hozzájárulnak;

cc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,

cd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz;

ce) ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást.[5]

(5) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő paraméterű és kiépítettségű útkapcsolat biztosított.

(6) Az (5) bekezdés szerinti védőtávolságon belül új beépítésre szánt övezet nem jelölhető ki.[6]

(7) Védőtávolságon belül:

a) új beépítésre szánt övezet nem jelölhető ki,

b) már meglévő beépítésre szánt övezetben új épület csak környezeti hatásvizsgálat alapján építhető.

24. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

27. § (1) A vízgazdálkodással kapcsolatban művelés alól kivett területek (tavak, árkok, vízfolyások, stb.) közlekedési, vagy egyéb építési célú hasznosítása csak vízjogi engedély alapján változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.

(2) Ha a vízgazdálkodással kapcsolatban művelés alól kivett terület földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali helyét kell figyelembe venni. A földhivatali nyilvántartás csak vízjogi engedély alapján módosítható.

(3) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a középmeder állástól kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A középmeder állás kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára.

(4) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni. A beépítésre nem szánt területeken is legalább a nyílt árkos csapadékvíz

[5] Módosította a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től

[6] Módosította a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től

elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét folyamatos karbantartással, kell biztosítani.

(5) Ha a telken a beépítés és a burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m^2 beépített vagy burkolt felület után min.1 m^3 helyi záportározó térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízelvezető hálózat üzemeltetője nem kéri) és a záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve lehet, a felszíni vízelvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni.

(6) A záportározó késleltetett vízleeresztését nem szabad akadályozni. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.

(7) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy

a) 8 méternél nagyobb szabályozási szélességű utak esetén a kocsi behajtó 3,5 méternél szélesebb nem lehet,

b) 8 méternél kisebb szabályozási szélességű utak esetén a kocsi behajtó 4 méternél szélesebb nem lehet,

c) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével),

d) a vízszállítás akadálymentes legyen.

(8) A telekhatárra épített épületek ereszcsatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni.

25. Árvízvédelem

28. § (1) Hullámtérben, nagyvízi meder területén csak az arra vonatkozó előírásokban megengedett területhasznosítás valósítható meg, attól eltérő új területhasznosítás nem jelölhető ki.

(2) Hullámtérben, nagyvízi meder területén az arra vonatkozó előírásokban nem megengedett, de a nagyvízi mederkezelési terv ágazati elfogadását megelőző hatályos településrendezési eszközök alapján már építési jogot szerzett épület építésénél a padlószint a mértékadó árvízszint + 1 méter biztonsági magasításnak megfelelő szinten jelölhető ki és figyelembe kell venni, hogy az árvízi védelmét egyedileg kell megoldani és az épület árhullámok levonulásakor elöntésre kerülhet.

(3) Hullámtérben, nagyvízi meder területén a vonatkozó jogszabályban megengedett hasznosítástól eltérő új hasznosítású építqsési tevékenység csak akkor lehetséges:

a) ha az árvíz elleni védelem már kiépült, illetve megoldott

b) az árvízi védelem kiépítése, kialakítása az illetékes hatóságokkal engedélyezett módon történt

c) a terület mentetté vált és annak a szükséges átminősítése is megtörtént.

d) új útépítés esetén annak műszaki kialakításakor a víz akadálymentes terülését, áramlását biztosítani kell.

e) töltésen út akkor építhető, ha a töltés az út terhelésére méretezett.

(4) Töltés mentett oldalán a fakadóvízzel veszélyeztetett sávban felszín alatti építési tevékenység csak az illetékes vízügyi hatósággal egyeztetve végezhető.

(5) A Szabályozási terv jelöli az elsődlegesen vízgazdálkodási célú árvízvédelmi védmű területét, amelyen kizárólag a vízgazdálkodás érdekeinek megfelelő építmények helyezhetők el.[7]

26. Villamosenergia ellátás

29. § (1) Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, a településkép védelmi rendeletében előírtak szerint építhető.

(2) Beépítésre nem szánt területen –erdőterület kivételével- egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.

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

b) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az, nem igényel erdőirtást, ha erdőirtás igénye merülne fel a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni.

(3) Új villamosenergia ingatlan-bekötést az egész településen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

27. Földgázellátás

30. § Földgázvezetéket közterületen és magán telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

28.Technológiai és megújuló energiahordozót hasznosító berendezések

31. § Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül:

a) klímaberendezés, napenergia hasznosító berendezés a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben előírtak szerint építhető.

b) napenergia hasznosító berendezés telepítését, ha a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet nem szabályozza, akkor a tetősíkba telepíthető, lapos tető esetén 45^{o}-ban emelkedhet ki.

29. Elektronikus hírközlés

32. § (1) Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, a településkép védelmi rendeletében előírtak szerint építhető.

(2) Új elektronikus hírközlési hálózatokat, beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.

(3) Vezeték nélküli szolgáltatás hálózatainak és létesítményeinek elhelyezési lehetőségét a település arculati kézikönyv és településképi védelmi rendelet rögzíti.

[7] Beiktatta a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 5. §-a, hatályos 2022. május 21-től

IX. Fejezet
Az építés általános szabályai

30. Építmények elhelyezése, zöldfelületek kialakítása

33. § (1) Két övezetbe illetve építési övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telek adott övezetbe eső részének megfelelően.

(2) Beépítésre nem szánt területen fekvő telken az övezetben megengedett beépítés feltétele, hogy a telek az építési szabályoknak megfelelően kialakított legyen és közterületről vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról közvetlenül megközelíthető legyen.

(3) A telek megközelíthetőnek tekintendő akkor is, ha a közterülettel vagy a magánúttal legalább 3,0 méter széles, vízfolyás fölött átvezetett hídon kapcsolata van.

(4) Az épületmagasság megállapítása során a részletes övezeti előírásokban meghatározott épületmagasság mértéke megnövelhető az alábbi hányadossal:

a) legfeljebb 6,0 méter magasságú, nem az épület hosszoldalán álló két oromfal homlokzati felületének, valamint az épület valamennyi homlokzata vízszintesen mért hossza összegének hányadosával.

b) 45 foknál meredekebb legfeljebb 60 fokos tetőhajlás esetén az OTÉK 7.§ (5) b) ba) pont szerinti 45 fokos sík fölötti tetőrész homlokzati vetületi területének, valamint az épület valamennyi homlokzata vízszintesen mért hossza összegének hányadosával.

(5) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet az oldalhatáron vagy attól legfeljebb 1,0 méterre kell elhelyezni. Ha a telek szélessége eléri a 20,0 métert, úgy az oldalhatártól legfeljebb 3,0 méterre lehet az épületet elhelyezni.

(5a) Oldalhatáron álló építési mód esetén az építési határvonalat jelentő oldalhatár az utcában kialakult oldaltól eltérően is meghatározható, amennyiben egy adott telken meglévő épület így áll építési helyen belül.[8]

(6) Az építési helyen kívül eső jogszerűen meglévő épület, épületrész kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de a tetőtér beépítését kivéve csak építési helyen belül bővíthető, ha az megfelel az egyéb övezeti előírásoknak.[9]

(7) Ha a sarokteleknek az a telekhatára, amelyre az oldalhatáron álló építési módnak megfelelő építési hely illeszkedne egyben közterületi telekhatár is, és a saroktelek szélessége nem éri el a 16 métert, akkor azon az oldalon az előkert mérete 0 m.

(8) A Szabályozási terv egyes telkeken jelöli az építési helyet. Ezekben az esetekben épület csak a jelölt építési helyen belül helyezhető el.

(9) A település közigazgatási területén nem helyezhető el

a) mobil ház, pavilon ideiglenes jelleggel sem, kivéve az (10) bekezdés és a 67. § (2) bekezdés szerint megengedett eseteket,[10]

b) zárt konténer, kivéve a felvonulási épületként vagy közcél, közfeladat érdekében ideiglenesen elhelyezett konténert.

[8] Beiktatta a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től
[9] Módosította a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től
[10] Módosította a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 6. § (3) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től

(10) Lakókocsi, lakóautó a település közigazgatási területén életvitelszerű lakás céljából nem helyezhető el. A lakókocsi, lakóautó megőrzése, tárolása céljából a műemléki jelentőségű területen belül az előkertben nem helyezhető el.
(11) Üzemanyag töltő állomás a településen nem helyezhető el, kivétel a Köu övezetben meglévő üzemanyagtöltő állomást.
(12) Az építési övezetekben melléképítmény kizárólag az építési helyen belül helyezhetők el, kivéve:
   a) közmű-becsatlakozási műtárgy;
   b) kerítéssel egybeépített, azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló 2,0 méter homlokzatmagasságig illetve 4 m^2 alapterületig;
   c) a kerti építmények, a tárolásra szolgáló műtárgyak kivételével.
(13) A kerti építmények közül a gépjármű tárolás céljára szolgáló lábon álló kerti tető vízszintes vetületi területe a 20 m2-t nem haladhatja meg, és építési helyen kívüli elhelyezése a hátsó kertben és az oldalkertben történhet.[11]
(14) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét – kivéve, ha az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek.
(15) A belterületen kívül a közutak mentén építmény (kerítés, közmű műtárgy is) az út tengelyétől számított legkevesebb 4-4 méteres távolságban helyezhető el.
(16) Az övezetekben/építési övezetekben a meghatározott legkisebb zöldfelület mértékébe a víz- és légáteresztő burkolatok nem számíthatók be, a természetes vízfelületek teljes mértékben beszámíthatók.
(17) A telek kötelezően előírt legkisebb zöldfelületét háromszintes növényállománnyal kell betelepíteni.
(18) A növénytelepítés során az ültetés telekhatártól mért távolsága
   a) 3,0 méternél magasabbra nem növő cserje esetében 0,8 m,
   b) 3,0 méternél magasabbra növő cserje és fa esetén 2,0 m.
(19) 15 méternél hosszabb támfal, illetve épületfal esetében a felület megbontásáról, takarásáról omló-kúszó növényzet, valamint nagy lombkoronájú fák, örökzöldek telepítésével gondoskodni kell.
(20) A 30 férőhelynél nagyobb parkoló kialakításánál, felújításánál a parkoló összterületének 25 %-án zöldfelületet kell létesíteni úgy, hogy a parkoló felületeket legalább 15 m^2 területű zöldfelületi egységek, zöldsávok tagolják. A parkolófelületet bontó zöldfelületekbe ültetett fák a parkolók létesítésénél kötelezően telepítendő fák mennyiségébe nem számíthatók be. A parkolók létesítésénél kötelezően telepítendő, 4 parkoló helyenként 1 db közepes, vagy nagy lombkoronájú fa a parkolót szegélyező területen telepítendők.

31. Tereprendezés, rézsű, támfal, kerítés

34. § (1) Az Az épület elhelyezése érdekében történő tereprendezés után az épület terepcsatlakozásához viszonyított végleges bevágás és feltöltés függőlegesen számított legnagyobb eltérése az eredeti terepszinttől sehol nem haladhatja meg
   a) 40% nál kisebb átlagos tereplejtés esetén vagy Natura 2000 védelemmel érintett területen a 1,5 métert,

[11] Módosította a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 6. § (4) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től

b) 40%-ot elérő vagy meghaladó átlagos tereplejtés esetén a Natura 2000 védelemmel nem érintett területeken a 2 métert

kivéve, ha az övezeti előírás másként rendelkezik.[12]

(2) 10%-nál kisebb lejtésű terepen az épülethez csatlakozó terepszint legfeljebb 50 cm feltöltéssel alakulhat ki.

(3) A kert rendezése érdekében történő tereprendezés során a telek be nem épített részén az eredeti terepfelszín átalakítása a közvetlenül szomszédos telkek terepfelszínéhez képest a telekhatártól mért 1 méteres sávban

a) Natura 2000 védelemmel érintett területen nem térhet el;

b) Natura 2000 védelemmel nem érintett területen legfeljebb 0,5 méterrel térhet el.[13][14]

(4) A kert rendezése érdekében történő tereprendezés során a rézsű és támfal alkalmazásával az eredeti terepszint felfelé legfeljebb 1,0 méterrel, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel, de együttesen a 1,5 métert meg nem haladóan változtatható meg, kivéve, ha az övezeti előírás másként rendelkezik.

(5) Tereprendezés az építési helyen kívül

a) az előkertben az épület, a garázs megközelítése érdekében,

b) az oldalkertben a szomszédos telek terepszintjéhez való csatlakozás érdekében,

c) és (6) bekezdés szerinti esetben

lehetséges kivéve, ha az övezeti előírás másként rendelkezik.[15][16]

(6) Az előkertben legfeljebb 20 m^2 területen a gépjárművel való behajtásnak megfelelő magasságú, de az útnál nem magasabb terepszint alakítható ki, amennyiben

a) a telek az út lejtő felőli oldalán fekszik a telekhatárnál leszakadó legalább 1 méteres szintkülönbséggel alacsonyabban és

b) a telek csak a fölötte fekvő útról közelíthető meg.

(7) Az építési helyen kívül, az oldalkert és a hátsókert építési határvonalától mért 2,0 méter távolságon belül tereplépcső illetve kerti szabadlépcső elhelyezhető.

32. Terepszint alatti beépítés

35. § (1) A terepszint alatti beépítés, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik,

a) épület alatt, épületen túlnyúlóan alakítható ki, a telken adott beépítettség mértékénél legfeljebb 20%-kal nagyobb mértékig.

b) vagy önálló terepszint alatti építményként alakítható ki a telek területének 5%-a mértékéig.

(2) A terepszint alatti beépítés az elő-, oldal- és hátsókert területébe nem nyúlhat be.

33. Beépítés lejtős terepen

36. § (1)A telek határvonalán, vagy attól 5 méteren belül a kerítéssel egybeépített támfalgarázs csak abban az esetben létesíthető, ha

a) az utcavonalon a természetes terepszint-különbség miatt legalább 1,5 méter magas támfal építése szükséges, vagy

[12] Módosította a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től

[13] Módosította a 17/2020. (XII. 18.) önkormányzati rendelet 2 § (1) bek., hatályos 2020. december 18-tól

[14] Módosította a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től

[15] Módosította a 17/2020. (XII. 18.) önkormányzati rendelet 2 § (2) bek., hatályos 2020. december 18-tól

[16] Módosította a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 7. § (3) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től

b) a telek az utcától 15 %-nál meredekebben emelkedik
és a már meglévő vagy tervezett épület az utcai telekhatártól mért 15 méternél
Módosította a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 6. § (4) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től távolabb kerül(t) elhelyezésre.

(2) Önálló terepszint alatti építményként garázs csak abban az esetben létesíthető, ha a telek az utcától 15 %-nál meredekebben emelkedik, és a már meglévő vagy tervezett épület az utcai telekhatártól mért 15 méternél távolabb kerül(t) elhelyezésre.

(3) A (2) bekezdés szerinti esetben a garázs az építési helyen belül, a telek homlokvonalától legalább 5 méterrel hátrább, a csatlakozó terepszint alá süllyesztve, növényzettel borítottan valósítható meg úgy, hogy a földtakarás a legkisebb vastagságnál is legalább 0,5 méter és a földtakarás felső síkja az eredeti terepet követi.

(4) Garázs rámpája közterületen nem alakítható ki, közvetlenül a közterületről nem indítható, de az előkertben elhelyezhető. Ha a teleknek az útra merőlegesen mért lejtése 10%-nál nagyobb, akkor a telekre vezető bejárati kapu telepítési szintje legfeljebb 20 cm-rel térhet el az út átlagos szintjétől.

Különös rész
Részletes övezeti előírások

X. Fejezet
Beépítésre szánt területek építési övezeteinek előírásai

37. § A Szabályozási terv a beépítésre szánt területeket sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe sorolja:

a) Kisvárosias lakóterület építési övezetei
b) Kertvárosias lakóterület építési övezetei
c) Településközpont vegyes terület építési övezetei
d) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetei
e) Hétvégiházas terület építési övezetei
f) Üdülőházas terület építési övezetei
g) Különleges terület építési övezetei

34. A kisvárosias lakóterület építési övezeteinek általános előírásai

38. § (1) A kisvárosias lakóterület építési övezetei több rendeltetési egységet magukban foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) A kisvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület

a) lakó,
b) legfeljebb 300 m^2 bruttó szintterületű kereskedelmi, szolgáltató,
c) igazgatási, iroda,

rendeltetést tartalmazhat, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik

(3) A kisvárosias lakóterület építési övezeteiben telkenként legfeljebb egy épület helyezhető el, gépjárműtárló és egyéb kiegészítő rendeltetések a főépítménnyel egybe építve alakíthatók ki.

(4) A kisvárosias lakóterületek építési övezeteiben a terepszint alatti beépítés az épülettől függetlenül nem alakítható ki.

(5) A kisvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közmű pótló műtárgy
c) hulladék tartály tároló,
d) kerti építmény a tárolásra szolgáló műtárgy kivételével.

(6) A kisvárosias lakóterület építési övezeteiben telepengedély vagy telep bejelentés köteles gazdasági tevékenységi célú épület nem helyezhető el. A fentiek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenységi célú épület a kézműipari rendeltetés keretei között elhelyezhető.

35. A kisvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai

39. § (1) A kisvárosias lakóterület Lk-1, Lk-2, Lk-3 és Lk-g jelű építési övezetkre tagolódik.

(2) Az Lk-1 jelű építési övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 700 m^2, legkisebb szélessége 25,0 méter.
b) a beépítési mód zártsorú.
c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 50%, és a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 1,0 m^2/m^2.
d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 méter.
e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 25 %.

(3) Az Lk-1 jelű építési övezetben az előkert mérete 0,0 méter, de új épület utcai homlokzatának a telken belül meglévő épület vagy az azonos övezetben fekvő szomszédos beépítés vonalához kell igazodnia.

(4) Az Lk-2 jelű építési övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 1000 m^2, legkisebb szélessége 25,0 méter.
b) a beépítési mód oldalhatáron álló.
c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 30%, és a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 1,0 m^2/m^2.
d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 9,0 méter.
e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 40 %.

(5) Az Lk-2 jelű építési övezetben
a) az előkert mérete 0,0 méter, de új épület utcai homlokzatának a telken belül meglévő épület vagy az azonos övezetben fekvő szomszédos beépítés vonalához igazodnia.
b) az oldalkert mérete 5,0 méter.

(6) Az Lk-3 jelű építési övezetben a 38.§ (2) bekezdésben foglaltakon kívül elhelyezhető a településüzemeltetési szolgáltatáshoz kapcsolódó rendeltetésű épület.

(7) Az Lk-3 jelű építési övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 700 m^2, legkisebb szélessége 25,0 méter.
b) a beépítési mód oldalhatáron álló.
c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 40%, és a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 1,2 m^2/m^2.
d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 méter.
e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 30 %.

(8) Az Lk-3 jelű építési övezetben
a) az előkert mérete 5,0 méter,
b) az oldalkert mérete 5,0 méter.

(9) Az Lk-g jelű építési övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 16 m2, legkisebb szélessége 3,0 méter.
b) a beépítési mód zártsorú.

c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 100%. Az OTÉK-tól eltérő mérték előírásához a Pest megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze PE/AF/00073-2/2019 számú véleményében hozzájárulását adta.
d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 3,5 méter.

(10) Az Lk-g jelű építési övezetben
a) az előkert mérete 0,0 méter,
b) a hátsókert mérete 0,0 méter.

(11) A Lk-g jelű építési övezetben kizárólag garázs épület helyezhető el, melléképítmény nem helyezhető el.

36. A kertvárosias lakóterület építési övezeteinek általános előírásai

40. § (1) A kertvárosias lakóterület építési övezetei laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület
a) lakó,
b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
d) kulturális,
e) szállás jellegű és
f) sport,
rendeltetést tartalmazhat.

(3) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben telkenként legfeljebb egy, a (2) bekezdés szerinti főrendeltetésű épület és egy kiegészítő rendeltetésű barkácsműhely vagy műterem helyezhető el.

(4) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben egy épületben legfeljebb két lakás helyezhető el.

(5) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a gépjárműtároló a főépítménnyel egybeépítve, vagy a 36.§ előírásainak figyelembe vételével támfalgarázsban vagy önálló terepszint alatti építményként alakítható ki.

(6) Amennyiben az (5) bekezdés szerinti gépjáműtároló kialakítását a meglévő épület elhelyezkedése, kialakítása nem teszi lehetővé, úgy a gépjárműtároló az építési helyen belül, a telek homlokvonalától legalább 5 méterrel hátrább különálló épületként is elhelyezhető.

(7) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közmű pótló műtárgy
c) kerítéssel egybeépített, azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló 2,0 méter homlokzatmagasságig illetve 4 m^2 alapterületig
d) kerti építmény, amelyek közül a tárolásra szolgáló műtárgy legfeljebb egy darab legfeljebb 10 m^2 alapterületű építmény lehet.
e) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
f) állat ól, állatkifutó, amely a megengedett legnagyobb beépítettség mértékéből legfeljebb 5%-ot használhat ki.
g) házi komposztáló

(8) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben telepengedély köteles gazdasági tevékenységi célú épület nem helyezhető el. Telep bejelentés köteles valamint a fentiek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenységi célú épület a kézműipari rendeltetés keretei között elhelyezhető.

(9) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben
   a) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszennyeződést) okozó tevékenységi célú,
   b) a napi 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag és áruszállítást igénylő tevékenységi célú,
   c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló önálló parkoló, vagy garázs,
   d) járműkarosszéria-lakatos és fényező, és járműmosó tevékenységi célú

építmény nem létesíthető.

(10) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben beépített utcaszakasz esetén az előkerti kötelező építési vonalnak a többségében vagy legalább két-két szomszédos beépítésnél kialakult állapothoz kell igazodnia. Amennyiben az adott utcaszakaszon nincsen egyértelműen meghatározható előkerti építési vonal, úgy az előkerti építési határvonal 5,0 méter.

(11) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben az oldalkert mérete, ha a részletes övezeti előírás másként nem rendelkezik
   a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén legalább 5,0 méter, 16 méter szélességet el nem érő telek esetében legalább 4,0 méter, műemléki jelentőségű területen belül 12 méter szélességet el nem érő telek esetében legalább 3,0 méter.
   b) szabadon álló beépítési mód esetén a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 méter.

(12) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben zártsorú beépítési mód esetén az épület úgy helyezhető el, hogy
   a) zárt sort alkotva mindkét oldalhatárhoz illeszkedik, vagy
   b) csak az egyik oldalhatáron áll rajta és a másik oldalhatártól mért távolsága legalább 3,0 méter.
   c) és az utcavonaltól mért 14 méter mélységen túl valamelyik oldalhatártól mérve 5,0 méter, 16 méter szélességet el nem érő telek esetében legalább 4,0 méter, műemléki jelentőségű területen belül 12 méter szélességet el nem érő telek esetében legalább 3,0 méter távolságot kell tartani.

(13) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a hátsókert mérete 6,0 méter, de fekvő telek esetében, ha a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozza, 3,0 méterre csökkenthető.

(14) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben zártsorú beépítési mód esetén a szomszédosan csatlakozó épületek utcai homlokzatának magassága között legfeljebb 0,5 méter különbség lehet.

37. A kertvárosias lakóterület építési övezeteinek részletes előírásai

41. § (1) A kertvárosias lakóterület Lke-1-O, Lke-1-SZ, Lke-2, Lke-3, Lke-4-O, Lke-4-SZ, Lke-5, Lke-6, Lke-7, Lke- 8 és Lke-9 jelű építési övezetekre tagolódik.

(2) Az Lke-1-O jelű építési övezetben

a) a kialakítható telek legkisebb területe 700 m^2, legkisebb szélessége 16,0 méter.
b) a beépítési mód oldalhatáron álló.
c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 30%.
d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 méter.
e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 50 %.

(3) Az Lke-1-O jelű építési övezetben az építési telek kialakítható legnagyobb területe 1400 m^2.

(4) Az Lke-1-O jelű építési övezetben két olyan telek közötti telekhatár rendezés esetén, amelynél a két telek egyike sem éri el 700[17] m^2t, a csökkenő nagyságú telek legkisebb megengedett nagysága 500 m^2 lehet.

(5) A Mozi köz északi oldalán elterülő Lke-1-O jelű övezetben
a) a telekalakítás feltétele, a terület egységes tereprendezésnek elvégzése a 106,3 mBf magasságát elérő terepszinttel és a környezetéhez rézsűs csatlakozással.
b) amennyiben a beépítést nem előzi meg telekalakítás, úgy a beépítés feltétele a telek egységes tereprendezésnek elvégzése a 106,3 mBf magasságát elérő terepszinttel és a környezetéhez rézsűs csatlakozással.

(6) A Mozi köz északi oldalán elterülő Lke-1-O jelű övezetben az épület padlószintje nem lehet 106,5 mBf magasság alatt.

(7) Az Lke-1-SZ jelű építési övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 700 m^2, legkisebb szélessége 18,0 méter.
b) a beépítési mód szabadonálló.
c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 30%.
d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 méter.
e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 50 %.

(8) Az Lke-2 jelű építési övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 1500 m^2, legkisebb szélessége 20,0 méter.
b) a beépítési mód szabadonálló.
c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 20%.
d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 3,5 méter.
e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 60 %.

(9) Az Lke-3 jelű építési övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 1000 m^2, legkisebb szélessége 16,0 méter.
b) a beépítési mód zártsorú.
c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 30%.
d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 méter.
e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 50 %.

(10) Az Lke-3 jelű építési övezetben a Fő utca és Széchenyi utca közötti tömbben a két utcáról is megközelíthető telek megosztható, ha a kialakuló telkek nagysága legalább 450 m^2 és szélessége legalább 18 méter.

(11) Az Lke-3 jelű építési övezetben az építési telek kialakítható legnagyobb területe 2000 m^2.

(12) Az Lke-4-O jelű építési övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 800 m^2, legkisebb szélessége 160,0 méter.
b) a beépítési mód oldalhatáron álló.
c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 30%.

[17] Módosította a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 8. §-a, hatályos 2022. május 21-től

d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 méter.
e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 50 %.

(13) Az Lke-4-O jelű építési övezetben az építési telek kialakítható legnagyobb területe 1600 m^2.

(14) Az Lke-4-O jelű építési övezetben a Fő utcára néző homlokzat magassága nem lehet magasabb, mint 6 méter.

(15) Az Lke-4-SZ jelű építési övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 800 m^2, legkisebb szélessége 20,0 méter.
b) a beépítési mód szabadonálló.
c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 30%.
d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 méter.
e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 50 %.

(16) Az Lke-4-SZ jelű építési övezetben amennyiben az eredeti terepszint tereplejtése a telek egészére vonatkozóan a 15%-ot meghaladja, úgy az völgy felőli homlokzat magassága nem lehet több 6 méternél.

(17) Az Lke-4-SZ jelű építési övezetben két olyan telek közötti telekhatár rendezés esetén, amelynél a két telek egyike sem éri el 800 m^2-t, a csökkenő nagyságú telek legkisebb megengedett nagysága 500 m^2 lehet.

(18) Az Lke-5 jelű építési övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 1500 m^2, legkisebb szélessége 20,0 méter.
b) a beépítési mód szabadonálló.
c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 8%. OTÉK-tól eltérő mérték előírásához a Pest megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze PE/AF/00073-2/2019 számú véleményében hozzájárulását adta.
d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 3,5 méter.
e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 65 %.

(19) Az Lke-5 jelű építési övezetben amennyiben a telek területe a legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, úgy az építési telken két főépület helyezhető el.

(20) A Rákóczi lejtő elnevezésű, 254/2 és 254/3 hrsz. alatti út közforgalom elől elzárt magánútként működhet, és kizárólag a vele közvetlenül határos, az úttól fölfelé eső telkek megközelítésére szolgál, további telkek megközelítését nem lehet rászervezni magánút kialakításával sem. A Rákóczi lejtőről megközelíthető telkeken építeni csak akkor lehet, ha a telken belüli vízvisszatartás, a burkolt és beépített felületekre leeső csapadékvíz telken belüli elhelyezése számítással igazolt.

(21) A Rákóczi lejtő elnevezésű, 254/2 és 254/3 hrsz. alatti magánútról nyíló telken nem helyezhető el olyan rendeltetésű épület, amely ügyfélforgalommal jár.

(22) Az Lke-6 jelű építési övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 1000 m^2, legkisebb szélessége 25,0 méter.
b) a beépítési mód szabadonálló.
c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 20%.
d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 méter.
e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 60 %.

(23) Az Lke-6 jelű építési övezetben amennyiben a lakó rendeltetéstől eltérő főrendeltetés meghaladja a lakó rendeltetés mértékét, úgy a megengedett legkisebb zöldfelület mértéke 50%.

(24) Az Lke-6 jelű építési övezetben az épület egyik homlokzatának a magassága sem haladhatja meg a 7,5 métert.

(25) Az Lke-7 jelű építési övezetben
   a) a kialakítható telek legkisebb területe 1000 m^2, legkisebb szélessége 20,0 méter.
   b) a beépítési mód szabadonálló.
   c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 25%.
   d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 méter.
   e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 60 %.

(26) Az Lke-8 jelű építési övezetben
   a) a kialakítható telek legkisebb területe 1200 m^2, legkisebb szélessége 20,0 méter.
   b) a beépítési mód oldalhatáron álló.
   c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 15%.
   d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 méter.
   e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 70 %.

(27) Az Lke-9 jelű építési övezetben
   a) a kialakítható telek legkisebb területe 600 m^2, legkisebb szélessége 20,0 méter.
   b) a beépítési mód szabadonálló.
   c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 20%.
   d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 méter.
   e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 60 %.

38. A településközpont vegyes terület építési övezeteinek általános előírásai

42. § (1) A településközpont vegyes terület építési övezetei elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben elhelyezhető épület, amennyiben a részletes övezeti szabály másként nem rendelkezik
   a) lakó
   b) igazgatási, iroda;
   c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
   d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
   e) kulturális, közösségi szórakoztató;
   f) sport

   rendeltetést tartalmazhat.

(3) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben a telken több épület is elhelyezhető.

(4) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
   a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
   b) kerítéssel egybe épített hulladék tartály tároló,
   c) házi komposztáló
   d) kerti építmény, amelyek közül a tárolásra szolgáló műtárgy legfeljebb egy darab legfeljebb 10 m^2 alapterületű építmény lehet.

(5) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben telepengedély köteles gazdasági tevékenységi célú épület nem helyezhető el. Telep bejelentés köteles valamint a fentiek körébe nem tartozó egyéb gazdasági tevékenységi célú épület a kézműipari rendeltetés keretei között elhelyezhető.

(6) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik
   a) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszennyeződést) okozó tevékenységi célú,
   b) a napi 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag és áruszállítást igénylő tevékenységi célú,
   c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló önálló parkoló, vagy garázs,
   d) járműkarosszéria-lakatos és fényező, és járműmosó tevékenységi célú
   építmény nem létesíthető.

(7) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben beépített utcaszakasz esetén az előkerti építési vonalnak a többségében vagy legalább két-két szomszédos beépítésnél kialakult állapothoz kell igazodnia. Amennyiben az adott utcaszakaszon nincsen egyértelműen meghatározható előkerti építési vonal, úgy az előkerti építési határvonal 5,0 méter.

(8) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben az oldalkert mérete, ha a részletes övezeti előírás másként nem rendelkezik
   a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén legalább 5,0 méter, 16 méter szélességet el nem érő telek esetében legalább 4,0 méter, műemléki jelentőségű területen belül 12 méter szélességet el nem érő telek esetében legalább 3,0 méter.
   b) szabadon álló beépítési mód esetén a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 méter.

(9) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben zártsorú beépítési mód esetén az épület úgy helyezhető el, hogy
   a) zárt sort alkotva mindkét oldalhatárhoz illeszkedik, vagy
   b) csak az egyik oldalhatáron áll rajta és a másik oldalhatártól mért távolsága legalább 3 méter.
   c) az utcavonaltól mért 14 méter mélységen túl valamelyik oldalhatártól mérve 5,0 méter, 16 méter szélességet el nem érő telek esetében legalább 4,0 méter, műemléki jelentőségű területen belül 12 méter szélességet el nem érő telek esetében legalább 3,0 méter távolságot kell tartani.

(10) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben a hátsókert mérete 6 méter, de fekvő telek esetében, ha a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozza, 3,0 méterre csökkenthető.

(11) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben zártsorú beépítési mód esetén a szomszédosan csatlakozó épületek utcai homlokzatának magassága között legfeljebb 0,5 méter különbség lehet.

39. A településközpont vegyes terület építési övezeteinek részletes előírásai

43. § (1) A településközpont vegyes terület Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4, Vt-5, Vt-6, Vt-7, Vt-8, Vt-9, Vt-10 és Vt-11 jelű építési övezetekre tagolódik.

(2) A Vt-1 jelű építési övezetben
   a) a kialakítható telek legkisebb területe 1000 m^2, legkisebb szélessége 20,0 méter.
   b) a beépítési mód szabadonálló.
   c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 40% és a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 1,5 m^2/m^2.
   d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,5 méter.

e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 30 %.

(3) A Vt-1 jelű építési övezetben az épület egyik homlokzatának a magassága sem haladhatja meg a 12 métert.

(4) A Vt-2 jelű építési övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 1000 m^2, legkisebb szélessége 20,0 méter.
b) a beépítési mód szabadonálló.
c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 40% és a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 1,5 m^2/m^2.
d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 9,0 méter.
e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 50 %.

(5) A Vt-2 jelű építési övezetben a telek kialakítható legnagyobb területe 2000 m^2.

(6) A Vt-2 jelű építési övezetben az épület lejtő felőli homlokzatának a magassága nem haladhatja meg a 6,0 métert.

(7) A Vt-3 jelű építési övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 1000 m^2, legkisebb szélessége 14,0 méter.
b) a beépítési mód zártsorú.
c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 40%.
d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 méter.
e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 30 %.

(8) A Vt-3 jelű építési övezetben a telek kialakítható legnagyobb területe 2000 m^2 kivéve óvoda és bölcsőde esetében.

(9) A Vt-3 jelű építési övezetben a Fő utcára néző homlokzat magassága nem lehet magasabb, mint 6 méter.

(10) A Vt-4 jelű építési övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 700 m^2, legkisebb szélessége 10,0 méter.
b) a beépítési mód zártsorú.
c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 60%.
d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 méter.
e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 20 %.

(11) A Vt-4 jelű építési övezetben a telek kialakítható legnagyobb területe 1500 m^2.

(12) A Vt-4 jelű építési övezetben a hátsókert mérete 3 méter, kivéve az értékvédelem alatt álló épület esetén, ahol a kialakult állapotnak megfelelően kevesebb is lehet.

(13) A Vt-4 jelű építési övezetben az utcára néző homlokzat magassága nem lehet magasabb, mint 6 méter.

(14) A Vt-5 jelű építési övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 700 m^2, legkisebb szélessége 14,0 méter.
b) a beépítési mód zártsorú.
c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 80%.
d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 méter.
e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 20 %.

(15) A Vt-5 jelű építési övezetben a telek kialakítható legnagyobb területe 1500 m^2.

(16) A Vt-5 jelű építési övezetben a hátsókert mérete 3 méter, kivéve az értékvédelem alatt álló épület esetén, ahol a kialakult állapotnak megfelelően kevesebb is lehet.

(17) A Vt-5 jelű építési övezetben tornacsarnok esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság és homlokzatmagasság a kialakult állapothoz igazodó lehet.

(18) A Vt-6 jelű építési övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 500 m^2, legkisebb szélessége 16,0 méter.

b) a beépítési mód oldalhatáron álló.
c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 40%.
d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 méter.
e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 50 %.

(19) A Vt-6 jelű építési övezetben a telek kialakítható legnagyobb területe 800 m^2.

(20) A Vt-6 jelű építési övezetben a 400 m^2-nél kisebb telken a (17) bekezdéstől eltérően a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 50%, a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 40% lehet.

(21) A Vt-7 jelű építési övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 2000 m^2, legkisebb szélessége 20,0 méter.
b) a beépítési mód szabadonálló.
c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 40% és a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,5 m^2/m^2.
d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 méter.
e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 30 %.

(22) A Vt-7 jelű építési övezetben az épület egyik homlokzatának a magassága sem haladhatja meg a 7,5 métert, kivéve templomtorony esetén.

(23) A Vt-8 jelű építési övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 3000 m^2, legkisebb szélessége 25,0 méter.
b) a beépítési mód szabadonálló.
c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 30% és a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,4 m^2/m^2.
d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 9,0 méter.
e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 40 %.

(24) A Vt-9 jelű építési övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 1000 m^2, legkisebb szélessége 20,0 méter.
b) a beépítési mód szabadonálló.
c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 30% és a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,6 m^2/m^2.
d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 méter.
e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 40 %.

(25) A Vt-9 jelű építési övezetben az épület egyik homlokzatának a magassága sem haladhatja meg a 9,0 métert.

(26) A Vt-10 jelű építési övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 800 m^2, legkisebb szélessége 18,0 méter.
b) a beépítési mód oldalhatáron álló.
c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 30%.
d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 méter.
e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 40 %.

(27) A Vt-10 jelű építési övezetben a telek kialakítható legnagyobb területe 1300 m^2.

(28) A Vt-10 jelű építési övezetben a Fő utcára néző homlokzat magassága nem lehet magasabb, mint 6 méter.

(29) A Vt-11 jelű építési övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 10.000 m^2, legkisebb szélessége 50,0 méter.
b) a beépítési mód szabadonálló.
c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 35% és a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 1,5 m^2/m^2.

d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 méter.
e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 35 %.

(30) A Vt-11 jelű építési övezetben új épület a telekhatártól legalább 5,0 méter távolságban létesíthető, kivéve a Szabályozási terven jelölt, a magassági korlátozással érintett részt, amelyen belül épület bárhol elhelyezhető.

(31) A Vt-11 jelű építési övezetben az épület egyik homlokzatának a magassága sem haladhatja meg a 15,0 métert.

(32) A Vt-11 jelű építési övezetben a magassági korlátozással érintett részen az épület egyik homlokzatmagassága sem lehet nagyobb 6,0 méternél.

(33) A Vt-11 jelű építési övezetben a tetőkert és a telek zöldfelülettel borított részét háromszintű (gyep-, cserje és lombkoronaszint együttesen) növényzettel kell beültetni.

(34) A Vt-11 jelű építési övezetben legkisebb kötelező zöldfelület mértékét úgy kell betartani, hogy az építési telek teljes területének minden 150 m^2 –e után legalább 1 db fa ültetése szükséges.

40. A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteinek általános előírásai

44. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetei elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésre szolgálnak.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben elhelyezhető épület nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú, kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.

(3) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben a telekhatáron mérhető, a kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet területén keletkező környezeti terhelés mértéke nem haladhatja meg a szomszédos területeken megengedett terhelési szint mértékét.

(4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben a telken több épület is elhelyezhető.

(5) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) hulladék tartály tároló,
c) komposztáló
d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
e) kerti építmény,.

(6) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben
a) az előkert mérete 5,0 méter,
b) az oldalkert mérete 5,0 méter,
c) a hátsókert mérete 6,0 méter.

41. A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteinek részletes előírásai

45. § (1) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-1 és Gksz-2 jelű építési övezetekre tagolódik.

(2) A Gksz-1 jelű építési övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 2000 m^2, legkisebb szélessége 50,0 méter.
b) a beépítési mód szabadonálló.
c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 30%.

d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 méter.
e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 40 %.

(3) A Gksz-2 jelű építési övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 2000 m^2, legkisebb szélessége 50,0 méter.
b) a beépítési mód szabadonálló.
c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 40% és a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,6 m^2/m^2.
d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 méter.
e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 25 %.

42. Az üdülőházas terület építési övezeteinek általános előírásai

46. § (1) Az üdülőházas terület építési övezetei elsősorban kettőnél több üdülőegységet magában foglaló üdülő épület elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az üdülőházas üdülőterület építési övezeteiben elhelyezhető épület
a) szállás
b) vendéglátó
c) turisztikai szolgáltató
rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az üdülőházas terület építési övezeteiben a telken több épület is elhelyezhető.

(4) Az üdülőházas terület építési övezeteiben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) hulladék tartály tároló,
c) kerti építmény, kivéve a tárolásra szolgáló műtárgy,
d) állat ól, állatkifutó közül kizárólag a lovas turizmust szolgáló lóistálló.

(5) Az üdülőházas terület építési övezeteiben, ha a részletes övezeti előírás másként nem rendelkezik
a) az előkert mérete 5,0 méter,
b) az oldalkert mérete 5,0 méter,
c) a hátsókert mérete 5,0 méter.

(6) Az üdülőházas terület építési övezeteiben az épület tájba való illeszkedését a 312/2012 (XI.8.) kormányrendelet 8. mellékletében szereplő környezeti állapotadatok közt felsorolt látványterv és kilátási-rálátási terv által kell igazolni. A kilátási, rálátási terv készítése során a meghatározó tájképi feltárulási irányokat kell figyelembe venni.

43. Az üdülőházas terület építési övezeteinek részletes előírásai

47. § (1) Az üdülőházas terület Üü-1, Üü-2, Üü-3, Üü-4, Üü-5, Üü-6, Üü-7, Üü-8 és Üü-9 és Üü-10[18] jelű építési övezetekre tagolódik.

(2) A Üü-1 jelű építési övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 10.000 m^2, legkisebb szélessége 80,0 méter.
b) a beépítési mód szabadonálló.
c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 20% és a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,7 m^2/m^2.
d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 méter.

[18] Módosította a 9/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től

e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 60 %.

(3) Az Üü-1 jelű építési övezetben a magassági korlátozással érintett részen a villa padlószintjét meg nem haladó magasságú épület helyezhető el.

(4) Az Üü-1 jelű építési övezetben az épület lejtő felőli homlokzatának a magassága nem haladhatja meg a 7,5 métert.

(5) A Üü-2 jelű építési övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 20.000[19] m^2.
b) a beépítési mód szabadonálló.
c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 19% és a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,5 m^2/m^2.[20]
d) a legnagyobb épületmagasság 9,0 méter.[21]
e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 65[22] %.

(5a) Az Üü-2 jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértéke a 35.§ (1) bekezdéstől eltérően, a telek területének 20%-a, ami épület alatt, épületen túlnyúlóan és önállóan alakítható ki.[23]

(6) A Üü-3 jelű építési övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 2.000 m^2, legkisebb szélessége 40,0 méter.
b) a beépítési mód szabadonálló.
c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 20% és a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 1,0 m^2/m^2.
d) a megengedett legkisebb épületmagasság 6,0 méter, legnagyobb épületmagasság 7,5 méter.
e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 50 %.

(7) A Üü-4 jelű építési övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 10.000 m^2.
b) a beépítési mód szabadonálló.
c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 21% és a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,9 m^2/m^2.
d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 15,0 méter.
e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 40 %.

(8) Az Üü-4 jelű építési övezetben egy épület alaprajzi kiterjedése nem haladhatja meg a 100 métert.

(9) Az Üü-4 jelű építési övezetben az épület egyik homlokzatának a magassága sem haladhatja meg a 15,0 métert.

(10) A Üü-5 jelű építési övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 10.000 m^2.
b) a beépítési mód szabadonálló.
c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 10% és a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,1 m^2/m^2.
d) a megengedett legkisebb épületmagasság 6,0 méter, legnagyobb épületmagasság 7,5 méter.
e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 70 %.

[19] Módosította a 9/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től
[20] Módosította a 9/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től
[21] Módosította a 9/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től
[22] Módosította a 9/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 2. § (4) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től
[23] Módosította a 9/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től

(11) A Üü-6 jelű építési övezetben
   a) a kialakítható telek legkisebb területe 1.500 m^2.
   b) a beépítési mód szabadonálló.
   c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 20% és a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 1,0 m^2/m^2.
   d) a megengedett legkisebb épületmagasság 6,0 méter, legnagyobb épületmagasság 9,0 méter.
   e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 60 %.

(12) A Üü-7 jelű építési övezetben
   a) a kialakítható telek legkisebb területe 10.000 m^2.
   b) a beépítési mód szabadonálló.
   c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 18% és a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,6 m^2/m^2.
   d) a megengedett legkisebb épületmagasság 7,5 méter, legnagyobb épületmagasság 9,5 méter.
   e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 50 %.

(13) Az Üü-7 jelű építési övezetben négyszintes épülettömegek telepítésére a megengedett beépítettségnek legfeljebb 70 %-a használható ki, és egy négyszintes épülettömeg legfeljebb 550 m^2 alapterületű lehet.

(14) Az Üü-7 jelű építési övezetben az épület egyik homlokzatának a magassága sem haladhatja meg a 12,0 métert.

(15) Az Üü-7 jelű építési övezetben az épület a telekhatártól mért 10 méteren belül nem állhat.

(16) A Üü-8 jelű építési övezetben
   a) a kialakítható telek legkisebb területe 10.000 m^2.
   b) a beépítési mód szabadonálló.
   c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 12% és a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,6 m^2/m^2.
   d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 méter.
   e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 60 %.

(17) Az Üü-8 jelű építési övezetben az épület lejtő felőli homlokzatának a magassága nem haladhatja meg a 7,5 métert.

(18) A Üü-9 jelű építési övezetben
   a) a kialakítható telek legkisebb területe 10.000 m^2.
   b) a beépítési mód szabadonálló.
   c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 30% és a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 1,2 m^2/m^2.
   d) a megengedett legkisebb épületmagasság 6,0 méter, legnagyobb épületmagasság 18,0 méter.
   e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 50 %.

(19) Az Üü-9 jelű építési övezetben a magassági korlátozással érintett részen az épületmagasság nem lehet nagyobb 16 méternél.

(20) Az Üü-9 jelű építési övezetben a terepszint alatti beépítés alapterülete a telek területének legfeljebb 35 %-a lehet, és a az épület alatt és épületen túlnyúlóan alakítható ki.

(21) Az Üü-9 jelű építési övezetben az épület lejtő felőli homlokzatának a magassága nem haladhatja meg a 18,0 métert.

(22) Az Üü-10 jelű építési övezetben
   a) a kialakítható telek legkisebb területe 3.000 m2.
   b) a beépítési mód szabadonálló.
   c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 30% és a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,8 m2/m2.
   d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 8,0 méter.
   e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 50 %.

(23) Az Üü-10 jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértéke a 35.§ (1) bekezdéstől eltérően, a telek területének 35%-a, ami épület alatt, épületen túlnyúlóan és önállóan alakítható ki.

(24) Az Üü-10 jelű építési övezetben az épületnek a közterületi telekhatár felé néző homlokzatmagassága nem lehet több 5,8 méternél.[24]

44. A hétvégi házas terület építési övezeteinek általános előírásai

48. § (1) A hétvégi házas terület építési övezetei elsősorban a legfeljebb egy üdülőegységet magában foglaló üdülőépület elhelyezésére szolgálnak.

(2) A hétvégi házas terület építési övezeteiben elhelyezhető épület
   a) üdülő
   b) az üdülőnépesség ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
   c) vendéglátó,
   d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró sport

rendeltetést tartalmazhat.

(3) A hétvégi házas terület építési övezeteiben telkenként legfeljebb egy, a (2) bekezdés szerinti főrendeltetésű épület helyezhető el.

(4) A hétvégi házas terület építési övezeteiben egy épületben egy rendeltetési egység helyezhető el.

(5) A hétvégi házas terület építési övezeteiben a gépjárműtároló a főépítménnyel egybeépítve, vagy a 36.§ előírásainak figyelembe vételével támfalgarázsban vagy önálló terepszint alatti építményként alakítható ki.

(6) Amennyiben az (5) bekezdés szerinti gépjáműtároló kialakítását a meglévő épület elhelyezkedése, kialakítása nem teszi lehetővé, úgy a gépjárműtároló az építési helyen belül, a telek homlokvonalától legalább 5 méterrel hátrább különálló épületként is elhelyezhető.

(7) A hétvégi házas terület építési övezeteiben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
   a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
   b) közmű pótló műtárgy
   c) kerítéssel egybe épített hulladék tartály tároló,
   d) házi komposztáló
   e) kerti építmény, amelyek közül a tárolásra szolgáló műtárgy legfeljebb egy darab legfeljebb 10 m^2 alapterületű építmény lehet,
   f) állatól, állatkifutó.

(8) A hétvégi házas terület építési övezeteiben telepengedély köteles és telep bejelentés köteles gazdasági tevékenységi célú épület nem helyezhető el. A fentiek körébe nem

[24] Módosította a 9/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től

tartozó egyéb gazdasági tevékenységi célú épület a kézműipari rendeltetés keretei között elhelyezhető.

(9) A hétvégi házas terület építési övezeteiben, ha a részletes övezeti előírás másként nem rendelkezik

a) beépített utcaszakasz esetén az előkerti építési határvonalnak a többségében vagy legalább két-két szomszédos beépítésnél kialakult állapothoz vagy a terepviszonyokhoz kell igazodnia úgy, hogy az előkert mélysége nem lehet kisebb 3 méternél. Amennyiben az adott utcaszakaszon nem határozható meg egyértelműen a fenti igazodási lehetőség, úgy az előkerti építési határvonal 5,0 méter,[25]

b) az oldalkert mérete 3,0 méter,

c) a hátsókert mérete 6,0 méter.

45. A hétvégi házas terület építési övezeteinek részletes előírásai

49. § (1) A hétvégi házas terület Üh-1, Üh-2-O, Üh-2-SZ, Üh-3, Üh-4, Üh-5 és Üh-6 jelű építési övezetekre tagolódik.

(2) A Üh-1 jelű építési övezetben

a) a kialakítható telek legkisebb területe 600 m^2, legkisebb szélessége 16,0 méter.

b) a beépítési mód szabadonálló.

c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 20%.

d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 méter.

e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 70 %.

(3) A Üh-2-O jelű építési övezetben

a) a kialakítható telek legkisebb területe 700 m^2, legkisebb szélessége 14,0 méter kivéve ott, ahol a szabályozási terv 11 méter szélességet határoz meg.[26]

b) a beépítési mód oldalhatáron álló.

c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 15%.

d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 méter.

e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 70 %.

f) új főrendeltetésű épület utcavonaltól mért távolsága nem lehet kisebb a két szomszédos főrendeltetésű épület utcavonaltól mért távolságánál.

g) az oldalkert mérete 4,5 méter.[27]

(4) A Üh-2-SZ jelű építési övezetben

h) a kialakítható telek legkisebb területe 700 m^2, legkisebb szélessége 14,0 méter.

i) a beépítési mód szabadonálló.

j) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 15%.

k) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 méter.

l) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 70 %.

(5) A Üh-3 jelű építési övezetben

a) a kialakítható telek legkisebb területe 2000[28] m^2, legkisebb szélessége 22,0 méter.

b) a beépítési mód szabadonálló.

c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 8%.

d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 3,5 méter.

[25] Módosította a 25/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2022. december 10-től

[26] Módosította a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től

[27] Beiktatta a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 9. § (2) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től

[28] Módosította a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 9. § (3) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től

e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 75 %.

(5a) Az Üh-3 jelű építési övezetben az épület elhelyezése érdekében történő tereprendezés során, a beépített alapterületnek legalább 70%-án földdel fedett épület esetén a 34.§ (1) bekezdéstől eltérően, a földfedés felszíne és az eredeti terepszint közötti szintkülönbség legfeljebb 5 méter lehet.[29]

(6) A Üh-4 jelű építési övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 1000 m^2, legkisebb szélessége 20,0 méter.
b) a beépítési mód szabadonálló.
c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 15%.
d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 méter.
e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 65 %.

(7) A Üh-5 jelű építési övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 600 m^2, legkisebb szélessége 20,0 méter.
b) a beépítési mód szabadonálló.
c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 8%.
d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 méter.
e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 70 %.

(8) A Üh-6 jelű építési övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 2500 m^2, legkisebb szélessége 25,0 méter.
b) a beépítési mód szabadonálló.
c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 6%.
d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 3,5 méter.
e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 70 %.

(9) Az Üh-6 jelű építési övezetben az épület lejtő felőli és a lejtésvonalra merőleges oldalán a homlokzatmagasság nem lehet több 4,0 méternél.

(10) Az Üh-6 jelű építési övezetben az épület tájba való illeszkedését a 312/2012 (XI.8.) kormányrendelet 8. mellékletében szereplő környezeti állapotadatok közt felsorolt látványterv és kilátási-rálátási terv által kell igazolni. A kilátási, rálátási terv készítése során a meghatározó tájképi feltárulási irányokat kell figyelembe venni.

(11) Az Üh-3, Üh-5 és Üh-6 jelű építési övezetekben a megengedett legnagyobb beépítettség OTÉK-tól eltérő mértékének előírásához a Pest megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze PE/AF/00073-2/2019 számú véleményében hozzájárulását adta.

46. A különleges beépítésre szánt terület építési övezetei és általános előírásaik

50. § (1) A különleges beépítésre szánt terület építési övezetei sajátos céljuknak megfelelően a következők:
a) különleges sport építési övezet,
b) különleges kemping építési övezet,
c) különleges termálturisztikai építési övezet,
d) különleges egészségügyi építési övezet,
e) különleges szociális építési övezet,
f) különleges temető építési övezet,
g) különleges kiállítási építési övezet,

[29] Kiegészítette a 25/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos 2022. december 10-től

h) különleges történelmi emlék építési övezet,
i) különleges pincesor építési övezet,
j) különleges városgazdálkodási építési övezet,
k) különleges faanyag gazdálkodási építési övezet,

(2) A különleges beépítésre szánt terület építési övezeteiben, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik
a) az előkert mérete 5,0 méter,
b) az oldalkert mérete 5,0 méter,
c) a hátsókert mérete 10,0 méter.

47. A különleges sport építési övezetek általános előírásai

51. § (1) A különleges sport építési övezetek elsősorban a sportlétesítmények elhelyezésére szolgálnak.

(2) A különleges sport építési övezetekben elhelyezhető épület
a) sport,
b) a sportoláshoz, a szabadidő eltöltéséhez kapcsolódó szolgáltatás,
c) vendéglátó,
rendeltetést tartalmazhat.

(3) A különleges sport építési övezetekben a telken több épület elhelyezhető.

(4) A különleges sport építési övezetekben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közmű pótló műtárgy
c) hulladék tartály tároló,
d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
e) komposztáló
f) kerti építmény,
g) állatól, állatkifutó,
h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

48. A különleges sport építési övezetek részletes előírásai

52. § (1) A különleges sport terület Ksp-1 és Ksp-2 jelű építési övezetekre tagolódik.

(2) A Ksp-1 jelű építési övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 10.000 m^2.
b) a beépítési mód szabadonálló.
c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 15% és a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,15 m^2/m^2.
d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 méter.
e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 50 %.

(3) A Ksp-1 jelű építési övezetben árvízvédelmi célú raktározás valamint a telek területének 20%-án sátras kemping jellegű szálláshely szolgáltató rendeltetés is elhelyezhető.

(4) A Ksp-2 jelű építési övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 1.500 m^2.
b) a beépítési mód szabadonálló.
c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 15%.
d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 méter.

e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 70 %.

49. A különleges kemping építési övezet előírásai

53. § (1) A különleges kemping terület Kke jelű építési övezetbe van sorolva, amely elsősorban a sátorozásra valamint szálláshely szolgáltató kisépítmények és az azokat kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Kke jelű építési övezetben elhelyezhető épület
a) legfeljebb 20 m^2 alapterületű szálláshely szolgáltató kisház,
b) a kempinget kiszolgáló illemhely és tisztálkodó,
c) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó,
d) a sportoláshoz, a szabadidő eltöltéséhez kapcsolódó kereskedelmi és szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.

(3) A Kke jelű építési övezetben a telken több épület elhelyezhető, de egy épületnek a beépítettségbe beszámított alapterülete nem haladhatja meg a 100 m^2-t.

(4) A Kke jelű építési övezetben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közmű pótló műtárgy
c) hulladék tartály tároló,
d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
e) kerti építmény,
f) állatól, állatkifutó,
g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(5) A Kke jelű építési övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 20.000 m^2.
b) a beépítési mód szabadonálló.
c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 15% és a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,15 m^2/m^2.
d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 méter.
e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 60 %.

(6) A Kke jelű építési övezetben, ha a részletes övezeti előírás másként nem rendelkezik
a) az előkert mérete 5,0 méter,
b) az oldalkert mérete 5,0 méter,
c) a hátsókert mérete 6,0 méter.

50. A különleges termálturisztikai építési övezetek általános előírásai

54. § (1) A különleges termálturisztikai építési övezetek elsősorban strand és fürdő elhelyezésére szolgálnak.

(2) A különleges termálturisztikai építési övezetekben elhelyezhető épület
a) termálfürdő, strand
b) a területet használókat kiszolgáló vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató,
c) a terület üzemeltetésében részt vevő számára legfeljebb 1 db szolgálati lakás rendeltetést tartalmazhat.

(3) A különleges termálturisztikai építési övezetekben a telken több épület elhelyezhető.

(4) A különleges termálturisztikai építési övezetekben a vendéglátó, a kereskedelmi, szolgáltató, a szolgálati lakás rendeltetés és a gépjárműtároló a főépítménnyel egybeépítve helyezhető el.

(5) A különleges termálturisztikai építési övezetekben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
   a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
   b) közmű pótló műtárgy
   c) hulladék tartály tároló,
   d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
   e) kerti építmény,
   f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(6) A különleges termálturisztikai építési övezetekben
   a) az előkert mérete 10,0 méter,
   b) az oldalkert mérete 5,0 méter, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.[30]

(7) A különleges termálturisztikai építési övezetekben az épület tájba való illeszkedését a 312/2012 (XI.8.) kormányrendelet 8. mellékletében szereplő környezeti állapotadatok közt felsorolt látványterv és kilátási-rálátási terv által kell igazolni. A kilátási, rálátási terv készítése során a meghatározó tájképi feltárulási irányokat kell figyelembe venni.

51. A különleges termálturisztikai építési övezetek részletes előírásai

55. § (1) A különleges termálturisztikai terület Ktk-1,Ktk-2 és Ktk-3 jelű építési övezetekre tagolódik.[31]

(2) A Ktk-1 jelű építési övezetben
   a) a kialakítható telek legkisebb területe 10.000 m^2.[32]
   b) a beépítési mód oldalhatáron álló, úgy, hogy az építési hely egyik építési határvonala a Ktk-3 jelű övezet határa.[33]
   c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 15% és a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,25 m^2/m^2.[34]
   d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 méter.[35]
   e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 70 %.

(3) [36]

(4) [37]

(5) A Ktk-1 jelű építési övezetben az építés a 312/2012 (XI.8.) kormányrendelet 8. mellékletében szereplő geotechnikai jelentés alapján végezhető.

(5a) A Ktk-1 jelű építési övezetben a tereprendezés a 34.§ (1), (3)-(5) bekezdéseitől eltérően történhet úgy, hogy rézsű és támfal alkalmazásával az eredeti terepszint 6 métert meg nem haladóan változtatható meg, de a közvetlenül szomszédos telkek terepfelszínéhez képest a telekhatártól mért 1 méteres sávban nem térhet el.

(5b) A Ktk-1 jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértéke a 35.§ (1) bekezdéstől eltérően, a telek területének 10%-a, ami épület alatt, épületen túlnyúlóan és önálló szerkezettel alakítható ki.

---

[30] Módosította a 17/2020. (XII. 18.) önkormányzati rendelet 3 § (1) bek., hatályos 2020. december 18-től
[31] Módosította a 17/2020. (XII. 18.) önkormányzati rendelet 4 § (1) bek., hatályos 2020. december 18-tól
[32] Módosította a 17/2020. (XII. 18.) önkormányzati rendelet 4 § (2) bek., hatályos 2020. december 18-tól
[33] Módosította a 17/2020. (XII. 18.) önkormányzati rendelet 4 § (3) bek., hatályos 2020. december 18-tól
[34] Módosította a 17/2020. (XII. 18.) önkormányzati rendelet 4 § (4) bek., hatályos 2020. december 18-tól
[35] Módosította a 17/2020. (XII. 18.) önkormányzati rendelet 4 § (5) bek., hatályos 2020. december 18-tól
[36] Törölte a 17/2020. önkormányzati rendelet 5. §, hatályos 2020. december 18-tól
[37] Törölte a 17/2020. önkormányzati rendelet 5. §, hatályos 2020. december 18-tól

(5c) A Ktk-1 jelű építési övezetben a Szabályozási terven jelölt rom területét az örökségvédelmi érték bemutatásának elősegítésén kívül beépítés nem érintheti.

(5d) A Ktk-1 és Ktk-3 jelű építési övezetek közös övezeti határa vagy telekhatára mellett az épület elhelyezésekor nem kell oldalkerti távolságot tartani.[38]

(6) A Ktk-2 jelű építési övezetben
   a) a kialakítható telek legkisebb területe 8.000 m^2.
   b) a beépítési mód szabadonálló.
   c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 15% és a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,65 m^2/m^2.
   d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 9,0 méter.
   e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 70 %.

(7) A Ktk-3 jelű építési övezetben az 54.§ (2) bekezdés szerintieken kívül szálloda és apartmanszállás funkcióra alkalmas lakás is elhelyezhető.[39]

(8) A Ktk-3 jelű építési övezetben
   a) a kialakítható telek legkisebb területe 15.000 m^2.
   b) a beépítési mód oldalhatáron álló úgy, hogy az építési hely egyik építési határvonala a Ktk-1 jelű övezet határa.
   c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 20% és a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,55 m^2/m^2.
   d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 9,0 méter.
   e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 70 %.

(9) A Ktk-3 jelű építési övezetben az építés geotechnikai jelentés alapján végezhető.[40]

52. A különleges egészségügyi építési övezet előírásai

56. § (1) Az különleges egészségügyi terület Keü jelű építési övezetbe van sorolva, amely elsősorban egészségügyi épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Keü jelű építési övezetben elhelyezhető épület
   a) kórház,
   b) a kórházat használókat kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.

(3) A Keü jelű építési övezetben a telken több épület elhelyezhető.

(4) A Keü jelű építési övezetben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
   a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
   b) közmű pótló műtárgy
   c) hulladék tartály tároló,
   d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
   e) kerti építmény,
   f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(5) A Keü jelű építési övezetben
   a) a kialakítható telek legkisebb területe 10.000 m^2.
   b) a beépítési mód szabadonálló.
   c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 15% és a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,2 m^2/m^2.

[38] Kiegészítette a 17/2020. önkormányzati rendelet 4 § (6) bek., hatályos 2020. december 18-tól
[39] Módosította a 25/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelet 4. §-a, hatályos 2022. december 10-től
[40] Kiegészítette a 17/2020. (XII. 18.) önkormányzati rendelet 4 § (7) bek., hatályos 2020. december 18-tól

d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 9,0 méter.
e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 70 %.

(6) A Keü jelű építési övezetben
a) az előkert mérete 10,0 méter,
b) az oldalkert mérete 3,0 méter,
c) a hátsókert mérete 5,0 méter.

53. A különleges szociális építési övezet előírásai

57. § (1) A különleges szociális terület Kszo jelű építési övezetbe van sorolva, amely elsősorban szociális otthon elhelyezésére szolgál.

(2) A Kszo jelű építési övezetben elhelyezhető épület
a) szociális otthon,
b) az otthont kiszolgáló iroda,
rendeltetést tartalmazhat.

(3) A Kszo jelű építési övezetben a telken több épület elhelyezhető.

(4) A Kszo jelű építési övezetben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közmű pótló műtárgy
c) hulladék tartály tároló,
d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
e) kerti építmény,
f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(5) A Kszo jelű építési övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 10.000 m^2.
b) a beépítési mód szabadonálló.
c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 20% és a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,3 m^2/m^2.
d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 9,0 méter.
e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 50 %.

54. A különleges temető építési övezet előírásai

58. § (1) A különleges temető terület Kt jelű építési övezetbe van sorolva, amely temetkezés céljára szolgál.

(2) A Kt jelű építési övezetben elhelyezhető épület
a) kegyeleti,
b) a temető fenntartását kiszolgáló
rendeltetést tartalmazhat.

(3) A Kt jelű építési övezetben a telken több épület elhelyezhető.

(4) A Kt jelű építési övezetben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladéktartály-tároló,
d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
e) kerti építmény,
f) komposztáló,
g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(5) A Kt jelű építési övezetben a telek határán a vizuális lehatárolásról legalább 1 sor nagy lomboronájú fa és a fák közé ültetett örökzöld telepítésével kialakuló keretültetvénnyel gondoskodni kell.

(6) A Kt jelű építési övezetben a 462 hrsz. alatti telek kivételt képez a zöldfelületre vonatkozó 33.§ (17) bekezdés szerinti szabály alól. Itt a (6) bekezdés szerinti keretültetvényen kívül a zöldfelület beültetésnek mértékére nincs követelmény.

(7) A Kt jelű építési övezetben
   a) a kialakítható telek legkisebb területe 3.000 m^2.
   b) a beépítési mód szabadonálló.
   c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 10% és a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,15 m^2/m^2.
   d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 méter.
   e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 40 %.

(8) A temető bővítési területének használatba vételét tájépítészeti és kertészeti tervezés és kiépítés kell, hogy megelőzze.

55. A különleges kiállítási építési övezetek általános előírásai

59. § (1) A különleges kiállítási építési övezetek elsősorban bemutató jellegű, múzeumi és különleges kiállítási létesítmények elhelyezésére szolgálnak.

(2) A különleges kiállítási építési övezetekben elhelyezhető épület
   a) múzeum, kiállítóterem
   b) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
   c) szállás

   rendeltetést tartalmazhat.

(3) A különleges kiállítási építési övezetekben a telken több épület elhelyezhető.

(4) A különleges kiállítási építési övezetekben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik:
   a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
   b) közműpótló műtárgy,
   c) hulladéktartály-tároló,
   d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
   e) kerti építmény,
   f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

56. A különleges kiállítási építési övezetek részletes előírásai

60. § (1) A különleges kiállítási terület Kki-1, Kki-2 és Kki-3 jelű építési övezetekre tagolódik.

(2) A Kki-1 jelű építési övezetben
   a) a kialakítható telek legkisebb területe 3.000 m^2.
   b) a beépítési mód szabadonálló.
   c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 10% és a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,2 m^2/m^2.
   d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 méter.
   e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 50 %.

(3) A Kki-2 jelű építési övezetben
   a) a kialakítható telek legkisebb területe 2.000 m^2.
   b) a beépítési mód szabadonálló.

c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 40%.
d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 méter.
e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 40 %.

(4) A Kki-3 jelű építési övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 4.000 m^2.
b) a beépítési mód szabadonálló.
c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 10%, és a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,1 m^2/m^2.
d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 méter.
e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 50 %.

(5) A Kki-3 jelű építési övezetben állatól, állatkifutó elhelyezhető.

57. A különleges történelmi emlék építési övezet előírásai

61. § (1) A különleges történelmi emlék terület Ktör jelű építési övezetbe van sorolva, amely a római kori romok (őrtornyok, erőd és katonai tábor romjai), a királyi vár épületegyüttes (Fellegvár, Salamontorony, összekötő várfalak), a Királyi Palota és a Mária kápolna területeit tartalmazza.

(2) A Ktör jelű építési övezetben elhelyezhető épület a történelmi emlékhez illeszkedő rendeltetést tartalmazhat.

(3) A Ktör jelű építési övezetben a telken több épület elhelyezhető.

(4) A Ktör jelű építési övezetben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladéktartály-tároló,
d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
e) kerti építmény,
f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(5) A Ktör jelű építési övezetben az építési hely, a beépítés módja, az épületmagasság, a zöldfelület mértéke és beültetése az illeszkedés elve alapján határozandó meg.

(6) A Ktör jelű építési övezetben a Mária kápolna esetében kerítés nem építhető.

58. A különleges pincesor építési övezet előírásai

62. § (1) A különleges pincesor terület Kpi jelű építési övezetbe van sorolva, amely elsősorban a meglévő pincék megőrzésére szolgál.

(2) A Kpi jelű építési övezetben elhelyezhető épület
a) pince,
b) borhoz kapcsolódó kereskedelmi, vendéglátó
c) lakó,
rendeltetést tartalmazhat, de 200 m^2-nél kisebb telken lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(3) A Kpi jelű építési övezetben a telkek nem megoszthatók, nem összevonatók, telekhatár-rendezés során az érintett telkek területe 10%-nál nagyobb mértékben nem változhat.

(4) A Kpi jelű építési övezetben a telken egy épület helyezhető el.

(5) A Kpi jelű építési övezetben melléképítmény kizárólag a közmű-becsatlakozási műtárgy lehet.

(6) A Kpi jelű építési övezetben

a) a beépítési mód zártsorú.
b) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 30%.
c) a megengedett legnagyobb épületmagasság 3,5 méter.
d) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 40 %.

(7) A Kpi jelű építési övezetben,
a) az előkerti kötelező építési vonalnak a szomszédos kialakult állapothoz kell igazodnia,
b) a hátsókert, ha a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozza, 0,0 méterre csökkenthető.

(8) A Kpi jelű építési övezetben az építés a 312/2012 (XI.8.) kormányrendelet 8. mellékletében szereplő geotechnikai jelentés alapján végezhető.

59. A különleges városgazdálkodási építési övezetek előírásai[41]

63. § (1) A különleges városgazdálkodási terület Kvg és Kvg-g jelű építési övezetekbe van sorolva, amelyek a városgazdálkodáshoz kapcsolódó létesítmények elhelyezésére szolgálnak.

(2) A Kvg jelű építési övezetben elhelyezhető épület
a) tároló
b) hulladékosztályozással, tömörítéssel kapcsolatos
rendeltetést tartalmazhat.

(3) A Kvg jelű építési övezetben a telken több épület elhelyezhető.

(4) A Kvg jelű építési övezetben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladéktartály-tároló,
d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
e) kerti építmény,
f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(5) A Kvg jelű építési övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 3.000 m^2.
b) a beépítési mód szabadonálló.
c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 10%.
d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 méter.
e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 40 %.

(6) A Kvg jelű építési övezetben
a) az előkert mérete 5,0 méter,
b) az oldalkert mérete 5,0 méter,
c) a hátsókert mérete 6,0 méter.

(7) A Kvg-g jelű építési övezetben elhelyezhető épület[42]
a) gátelemtároló,
b) munkagép tároló,
c) karbantartó műhely és a hozzá tartozó szociális blokk
rendeltetést tartalmazhat.

(8) A Kvg-g jelű építési övezetben a telken több épület elhelyezhető.

[41] Módosította a 3/2021. (II. 26.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2021. február 27-től
[42] Beiktatta a 3/2021. (II. 26.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos 2021. február 27-től

(9) A Kvg-g jelű építési övezetben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
   a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
   b) közműpótló műtárgy.

(10) A Kvg-g jelű építési övezetben
   a) a kialakítható telek legkisebb területe 4.000 m^2.
   b) a beépítési mód a Szabályozási terven jelölt építési hely szerint.
   c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 15%.
   d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 5,5 méter.
   e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 50 %.

60. A különleges faanyag gazdálkodási építési övezet előírásai

64. § (1) A különleges faanyag gazdálkodási terület Kfa jelű építési övezetbe van sorolva, amely fatelep elhelyezésére szolgál.

(2) A Kfa jelű építési övezetben elhelyezhető épület
   a) tároló,
   b) fafeldolgozó,
   c) fakereskedéshez kapcsolódó iroda

   rendeltetést tartalmazhat.

(3) A Kfa jelű építési övezetben a telken több épület elhelyezhető.

(4) A Kfa jelű építési övezetben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
   a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
   b) közműpótló műtárgy,
   c) hulladéktartály-tároló,
   d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
   e) kerti építmény,
   f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(5) A Kfa jelű építési övezetben
   a) a kialakítható telek legkisebb területe 10.000 m^2.
   b) a beépítési mód szabadonálló.
   c) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 15%, és a megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,15 m^2/m^2.
   d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 3,5 méter.
   e) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 40 %.

XI. Fejezet
Beépítésre nem szánt területek övezeteinek előírásai

65. § A Szabályozási terv a beépítésre nem szánt területeket sajátos használatuk szerint a következő övezetekbe sorolja:
   a) Közlekedési terület övezetei
   b) Zöldterület övezetei
   c) Erdő terület övezetei
   d) Mezőgazdasági terület övezetei
   e) Vízgazdálkodási terület övezetei
   f) Különleges beépítésre nem szánt tájképvédelmi övezet

61. A közlekedési terület övezeteinek általános előírásai

66. § (1) A közlekedési terület övezetei
a) az országos és a helyi közutak,
b) a kerékpárutak,
c) a gépjármű várakozóhelyek, parkolók– a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósulók kivételével –,
d) a járdák, gyalogutak, sétányok,
e) mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, valamint
f) a közúti, a vízi és a légiközlekedés építményeinek
elhelyezésére szolgálnak.

(2) A közlekedési terület övezetei
a) a Szabályozási terven Köu jellel jelölt közúti közlekedési övezet, amelybe a 11 sz. országos főút, valamint a 1116 j. 11116 j., 11318 j., és 11321 j. országos mellékutak területe tartozik,
b) a Szabályozási terven Köv jellel jelölt vízi közlekedési övezet, amelybe a Nagymarosi révátkelő és a Visegrád Hajóállomás vízi közlekedést szolgáló területei tartoznak.

(3) A település többi közlekedési célú közterülete külön övezetbe nem sorolt, de a szabályozási terv színezéssel jelöli.

(4) A közlekedési terület övezeteiben és az övezetbe nem sorolt közlekedési célú közterületeken bármilyen építési tevékenység, bármilyen építmény elhelyezése, illetve reklámcélú berendezések telepítése csak a vonatkozó jogszabály előírásai szerint történhet.

(5) A közlekedési terület övezeteiben és az övezetbe nem sorolt közlekedési célú közterületeken elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények, köztárgyak az alábbiak:
a) utasváró,
b) kerékpártároló,
c) köztisztasággal kapcsolatos tárgyak,
d) szobor, emlékmű, kút, vízijáték, utcabútor, tájékoztató műtárgy,
e) közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési műtárgy,
f) közművek létesítményei.

62. A közlekedési terület övezeteinek és az övezetbe nem sorolt közlekedési célú közterületek részletes előírásai

67. § (1) A Köu jelű övezetben és az övezetbe nem sorolt közlekedési célú közterületeken épület nem helyezhető el kivéve a (2) bekezdés szerinti építményeket.

(2) Ünnepekhez, rendezvényekhez kapcsolódóan ideiglenes pavilon, sátor, árnyékoló szerkezet, színpad elhelyezhető.

(3) A Kö jelű övezetben és az övezetbe nem sorolt közlekedési célú közterületeken a közterület felszíni alakítását, felújítását a környező beépítéssel összhangban kell megvalósítani, amelynek során az akadálymentes használatot biztosítani kell.

(4) A parkolást/rakodást az országos építési követelményeknek megfelelően kell megoldani.

(5) Turistabusz parkolás csak a Szabályozási terven erre kijelölt (P_{busz}) területeken lehetséges.

(6) Rendezvények ideiglenes parkolásához igénybe vehetőek az Önkormányzat által erre kijelölt területek.
(7) Újonnan szabályozott közutak kiépítése során figyelembe kell venni a 5. függelék szerinti minta-keresztszelvényeket.
(8) 8 méternél keskenyebb utca csak vegyes használatú utcaként építhető ki.
(9) A közlekedési területeken, meglévő növényzet hiányában
a) zárt rendszerű vízelvezetés esetén
aa) 10-12 méter szabályozási szélességnél egy oldali fasor
ab) 12 méter feletti szabályozási szélességnél két oldali fasor
b) nyílt rendszerű, árkos vízelvezetés esetén
ba) 13-15 méter szabályozási szélességnél egy oldali fasor
bb) 15 méter feletti szabályozási szélességnél két oldali fasor
telepítendő egységes növényanyagból maximum 8 méteres tőtávolsággal, amennyiben a közművezetékek elhelyezkedése lehetővé teszi.
(10) A fasorok létesítéséhez fa-egyedenként legalább 2,5 m^2-nyi burkolatlan felületet, vagy legalább 1,2 méter széles zöldsávot kell kialakítani.

68. § A Köv jelű övezetben elhelyezhető épület
a) a közlekedést kiszolgáló hajóállomás, révház,
b) a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.

63. A zöldterület övezeteinek általános előírásai

69. § (1) A zöldterület övezetei jellemzően növényzettel fedett, rekreáló és kondicionáló szerepet betöltő közterületek, melyek nagyságuk, elsődleges funkciójuk és beépíthetőségük szerint eltérők.
(2) A zöldterület övezeteiben a telek nem megosztható, telekalakítás csak a szabályozási tervben jelölt szabályozási vonalnak és övezethatárnak megfelelően történhet.
(3) A zöldterület övezeteiben elhelyezhető, épületnek nem minősülő építmények, köztárgyak az alábbiak:
a) kerékpártároló,
b) játszótéri műtárgy
c) köztisztasággal kapcsolatos tárgyak,
d) szobor, emlékmű, kút, vízijáték, utcabútor, tájékoztató műtárgy,
e) közvilágítási műtárgy,
f) közművek létesítményei.
(4) A zöldterület övezeteiben állattartó építmény nem helyezhető el.
(5) A zöldterület övezeteiben a zöldfelületen háromszintes növényállományt kell biztosítani.
(6) Zöldterületek (közparkok, közkertek) átépítése, fejlesztése, területükön a funkciójuknak megfelelő létesítmények elhelyezése csak az érintett terület egészére – tájépítész által készített – környezetrendezési terv alapján történhet.

64. A zöldterület övezeteinek részletes előírásai

70. § (1) A zöldterület Zkk, Zkp-1, Zkp-2 és Zkp-3 övezetekre tagolódik.

(2) A Zkk jelű közkert övezetbe az 1 hektárnál kisebb kiterjedésű jellemzően zöldfelülettel fedett közterületek (terek, teresedések, út menti zöldsávok, valamint a Kisoroszi rév fogadóterülete) tartoznak, amelyek a városkép alakítását és a megpihenés célját szolgálják.
(3) A Zkk jelű övezetben épület nem helyezhető el, és terepszint alatti beépítés nem alakítható ki.[43]
(4) A Zkk jelű övezetben a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 60 %.
(5) A Zkk jelű övezet közhasználat elől nem zárható el.
(6) A Zkp-1 jelű közpark övezetbe a legalább 1 hektár nagyságú, jellemzően zöldfelülettel fedett területek tartoznak, amelyek összetett funkciót, a városkép alakítását, fogadótér biztosítását, pihenést, játszást, rekreációt, és az idegenforgalmat szolgálják.
(7) A Zkp-1 jelű övezetben a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó épület elhelyezhető.
(8) A Zkp-1 jelű övezetben
a) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 3%.
b) a megengedett legnagyobb épületmagasság 3,5 méter.
c) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 70 %.
(9) A Zkp-1 jelű övezetben az épület a telekhatártól mért 3 méteren belül nem állhat, és terepszint alatti beépítés nem alakítható ki.[44]
(10) A Zkp-1 jelű övezet közhasználat elől nem zárható el, de játszótér, kutyafuttató vagy egyéb meghatározott funkcióra területrész lekeríthető.
(11) A Zkp-2 jelű közpark övezetbe a nagy kiterjedésű, zöldfelülettel fedett Duna-parti területek tartoznak, amelye, elsősorban a rekreációt, strand, kikötő, sport, játék, céljait szolgálják.
(12) A Zkp-2 jelű övezetben vízi sportoláshoz, strandoláshoz kapcsolódó épület, vendéglátó épület elhelyezhető.
(13) A Zkp-2 jelű övezetben
a) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 0,5%.
b) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 méter.
c) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 90 %.
(14) A Zkp-2 jelű övezetben
a) az épület kizárólag az árvízvédelmi szempontból mentett oldalon állhat,
b) az épület a telekhatártól mért 3 méteren belül nem állhat,
c) terepszint alatti beépítés nem alakítható ki.[45]
(15) A Zkp-2 jelű övezet közhasználat elől nem zárható el, de egyes funkciók lekeríthetők, és korlátozott közhasználatuk átmenetileg biztosítható.
(16) A Zkp-3 jelű övezetbe a nagy kiterjedésű, út menti zöldfelületek tartoznak, amelyek határoló, szigetelő funkciójuk mellett a közlekedéshez kapcsolódó kerékpárút, kerékpáros pihenő, parkoló céljait is szolgálják.
(17) A Zkp-3 jelű övezetben kerékpáros pihenő kiszolgáló épülete, dombgarázs, helyezhető el.
(18) A Zkp-3 jelű övezetben
a) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 1%.
b) a megengedett legnagyobb épületmagasság 3,5 méter.

[43] Módosította a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 10. § (1) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től
[44] Módosította a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 10. § (2) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től
[45] Módosította a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 10. § (3) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től

c) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 70 %.

(19) A Zkp-3 jelű övezetben a dombgarázs
a) terepszint alatti építményként alakítható ki a Szabályozási terven jelölt terepszint alatt beépíthető telekrészen belül a telek területének legfeljebb 50 %-a mértékéig,
b) földdel fedett felső szintje legfeljebb 2,5 méterrel emelkedhet a telket határoló utak legmagasabb szintje fölé,
c) földborítását legalább 1 méter magas termőfölddel kell kialakítani.

(20) A Zkp-3 jelű övezetben a telken belül kötelezően beültetendő telekrész növényzete a többi telekrész háromszintes növényállományába nem számítható bele.

65. Az erdőterület övezeteinek általános előírásai

71. § (1) A település erdőövezetei a különböző rendeltetésű erdők fenntartására szolgálnak, a Földhivatal nyilvántartása és az Országos Erdészeti Adattár szerint meglévő erdőket és tervezett erdőterületeket tartalmaznak.

(2) Az erdőterület övezeteire vonatkozó előírások az Erdőtörvény rendelkezéseivel, a természet- és környezetvédelmi előírásokkal együtt érvényesek.

(3) Az erdőterület övezeteiben kerítést csak erdőgazdálkodási és vadvédelmi célból lehet létesíteni.

66. Az erdőterület övezeteinek részletes előírásai

72. § (1) Az erdő terület Evf, Ev-1, Ev-1V, Ev-2, Ek-1 és Ek-2[46] övezetekre tagolódik.[47]

(2) Az Evf jelű övezetbe a Natura 2000 hálózatban, az országos ökológiai hálózat magterület övezetében, országos jelentőségű fokozottan védett területen lévő, elsődlegesen védelmi rendeltetésű, üzemtervezett erdők tartoznak.

(3) Az Evf jelű övezetben a meglévő úthálózat fenntartható, új út (sem gépkocsi, sem kerékpáros, sem lovas, sem turisztikai) nem létesíthető.

(4) Az Evf jelű övezetben épület nem helyezhető el. Meglévő építmények fenntarthatók, felújíthatók, de nem bővíthetők.

(5) Az Evf jelű övezetben a terület közhasználat elől átmenetileg vagy véglegesen elzárható.

(6) Az Ev-1 és Ev-1V [48]jelű övezetbe a Natura 2000 hálózatban, az országos ökológiai hálózat magterület vagy ökológiai folyosó övezetében lévő, jellemzően elsődlegesen védelmi rendeltetésű, üzemtervezett erdők, és ezek tömbjeihez csatlakozó üzemtervezett, vagy nem üzemtervezett, de a földhivatali nyilvántartás szerinti erdők tartoznak.

(7) Ev-1 jelű övezetben a meglévő úthálózat fenntartandó, új turisztikai utak és a hozzájuk tartozó tájékoztató létesítmények, pihenőhelyek elhelyezhetők.

(8) Ev-1 jelű övezetben épület vagy terepszint alatti beépítés nem helyezhető el. Meglévő építmények fenntarthatók, felújíthatók, de nem bővíthetők.[49]

(8a) Az Ev-1V jelű övezetben legfeljebb 5100 m2 területű víztározó és kiszolgáló műtárgya helyezhető el.[50]

(9) Ev-1 és Ev-1V[51] jelű övezetben a terület közhasználat elől nem zárható el.

---

[46] Módosította a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től
[47] Módosította a 25/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése, hatályos 2022. december 10-től
[48] Módosította a 25/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése, hatályos 2022. december 10-től
[49] Módosította a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 11. § (2) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től
[50] Kiegészítette a 25/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelet 5. § (3) bekezdése, hatályos 2022. december 10-től
[51] Módosította a 25/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelet 5. § (4) bekezdése, hatályos 2022. december 10-től

(10) Az Ev-2 jelű övezetbe a Natura 2000 hálózatban, az országos ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó vagy pufferterület övezetében lévő, jellemzően elsődlegesen nem védelmi rendeltetésű, üzemtervezett, vagy nem üzemtervezett, de a földhivatali nyilvántartás szerinti erdők tartoznak.

(11) Az Ev-2 jelű övezetben a meglévő úthálózat fenntartható, új út, parkolóhely, kerékpáros, lovas és turistaút kialakítható. A turizmust kiszolgáló kilátó, pihenőhely, játszótér, esőbeálló, tűzrakóhely, tájékoztató létesítmény elhelyezhető.

(12) Az Ev-2 jelű övezetben épület nem helyezhető el. Meglévő építmények fenntarthatók, felújíthatók. Meglévő épület a meglévő alapterületének 20%-ával, de legföljebb 150 m^2 összes alapterületig bővíthető.

(12a) A (12) bekezdés szerinti bővítés során a meglévő épület megtartandó, bővítése csak alaprajzi értelemben történhet és a bővítéssel az épületmagasság mértéke nem növekedhet.[52]

(12b) Az Ev-2 jelű övezetben terepszint alatti beépítés nem alakítható ki.[53]

(13) Az Ev-2 jelű övezetben a terület közhasználat elől nem zárható el.

(14) Az Ek-1[54] jelű övezetbe a Natura 2000 hálózatban, az országos ökológiai hálózat magterület vagy ökológiai folyosó övezetében lévő, elsődleges rendeltetés nélküli üzemtervezett erdők tartoznak.

(15) Az Ek-1[55] jelű övezetben a meglévő úthálózat fenntartható, új út, parkolóhely, kerékpáros, lovas és turistaút kialakítható. A turizmust kiszolgáló pihenőhely, emlékhely, játszótér, esőbeálló, tűzrakóhely, tájékoztató létesítmény elhelyezhető.

(15a) Az Ek-1 jelű övezetben terepszint alatti beépítés nem alakítható ki.[56]

(16) Az Ek-1[57] jelű övezetben legalább 4 hektár területű telken legfeljebb két darab, egyenként legfeljebb 70 m^2 beépített alapterületű épület helyezhető el, amelynek rendeltetése kilátó vagy kápolna lehet.

(17) Az Ek-2[58] jelű övezetbe a Natura 2000 hálózatban, az országos ökológiai hálózat magterület vagy ökológiai folyosó övezetében lévő, elsődleges rendeltetés nélküli üzemtervezett erdők tartoznak.

(18) Az Ek-2[59] jelű övezetben a meglévő úthálózat fenntartható, új út, parkolóhely, kerékpáros, lovas és turistaút kialakítható. A turizmust kiszolgáló pihenőhely, emlékhely, játszótér, esőbeálló, tűzrakóhely, tájékoztató létesítmény elhelyezhető.

(18a) Az Ek-2 jelű övezetben terepszint alatti beépítés nem alakítható ki.[60]

(19) Az Ek-2[61] jelű övezetben amennyiben a telek területe, vagy a telken belül az övezetbe eső terület legalább 2 hektár, úgy kilátó, kápolna, a közjóléti funkcióhoz tartozó fogadó épület és technikai építmény elhelyezhető.

(20) Az Ek-2[62] jelű övezetben

d) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 0,2%.

---

[52] Beiktatta a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 11. § (13) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től

[53] Beiktatta a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 11. § (13) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től

[54] Módosította a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 11. § (3) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től

[55] Módosította a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 11. § (4) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től

[56] Beiktatta a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 11. § (13) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től

[57] Módosította a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től

[58] Módosította a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 11. § (6) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től

[59] Módosította a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 11. § (12) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től

[60] Beiktatta a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 11. § (13) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től

[61] Módosította a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 11. § (7) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től

[62] Módosította a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 11. § (8) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től

e) a megengedett legnagyobb épületmagasság 3,5 méter, de kilátó és kápolna esetében 15 méter.

(21) Az Ek-2[63] jelű övezetben az alaprajzilag pontszerűnek minősülő technikailag szükséges műtárgyak megengedett legnagyobb magassága 15 méter.

(22) Az Ek-2[64] jelű övezetben az épület a telekhatártól mért 5 méteren belül nem állhat.

(23) Az Ek-2[65] jelű övezetben építkezéssel járó fejlesztés a terület egészére készített átfogó koncepcióterv alapján történhet.

67. A mezőgazdasági terület övezeteinek általános előírásai

73. § (1) A mezőgazdasági terület övezetei általános mezőgazdasági övezetek, amelyek árutermelő mezőgazdasági termelésre alkalmasak, és biztosítják a mezőgazdasági használat fennmaradását, a tájkarakter megőrzését.

(2) A mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető épület
a) növénytermesztéssel, állattenyésztéssel kapcsolatos,
b) terményfeldolgozás és tárolás,
rendeltetést tartalmazhat kivéve, ha a részletes övezeti előírás másként rendelkezik[66].

(3) A mezőgazdasági terület övezeteiben az OTÉK szerinti birtokközpont nem alakítható.

(4) A mezőgazdasági terület övezeteiben a terepszint alatti beépítés alapterülete nem haladhatja meg az 500 m^2-t.

68. A mezőgazdasági terület övezeteinek részletes előírásai

74. § (1) A mezőgazdasági terület Má-1, Má-1T, Má-2, Má-3 és Má-4övezetekre tagolódik.

(2) Az Má-1 és Má-1T jelű övezetben
a) legalább 1 ha területű gyep, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágba sorolt,
b) legalább 50 méter széles
telken helyezhető el épület.

(3) Az Má-1 és Má-1T jelű övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 10.000 m^2.
b) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 2%.
c) a megengedett legnagyobb épületmagasság 3,5 méter.[67]

(4) Az Má-1 jelű övezetben az épület a telekhatártól mért 15 méteren belül nem állhat.

(4a) Az Má-1T jelű övezetben az épület a telekhatártól mért 15 méteren belül nem állhat, kivéve a közterülettel közös telekhatárnál, ahol 5 méteren belül nem állhat.

(4b) AZ MÁ-1T jelű övezetben a 73.§ (2) bekezdés szerintieken kívül turisták fogadását, tájékoztatását szolgáló épület is elhelyezhető.[68]

(5) Az Má-1 jelű övezetben az épület egyik homlokzatának a magassága sem haladhatja meg a 4,5 métert.

(6) Az Má-2 jelű övezetben
a) legalább 3000 m^2 területű,
b) legalább 20 méter széles

[63] Módosította a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 11. § (9) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től
[64] Módosította a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 11. § (10) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től
[65] Módosította a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 11. § (11) bekezdése, hatályos 2022. május 21-től
[66] Módosította a 25/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelet 6. §-a, hatályos 2022. december 10-től
[67] Módosította a 25/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdése, hatályos 2022. december 10-től
[68] Kiegészítette a 25/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése, hatályos 2022. december 10-től

telken helyezhető el épület.

(7) Az Má-2 jelű övezetben
   a) a kialakítható telek legkisebb területe 3.000 m^2.
   b) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 3%.
   c) a megengedett legnagyobb épületmagasság 3,5 méter.

(8) Az Má-2 jelű övezetben az épület a telekhatártól mért 5 méteren belül nem állhat.

(9) Az Má-2 jelű övezetben az épület egyik homlokzatának a magassága sem haladhatja meg a 4,5 métert.

(10) Az Má-3 jelű övezetben
   a) legalább 6000 m^2 területű,
   b) legalább a területének 80%-án szőlő vagy gyümölcs művelési ágba sorolt
   c) legalább 25 méter széles

telken helyezhető el épület, ami a 60.§ (2) bekezdésben felsoroltakon kívül borászathoz kapcsolódó rendeltetést is tartalmazhat.

(11) Az Má-3 jelű övezetben
   a) a kialakítható telek legkisebb területe 6.000 m^2.
   b) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 3%.
   c) a megengedett legnagyobb épületmagasság 3,5 méter.

(12) Az Má-3 jelű övezetben az épület a telekhatártól mért 5 méteren belül nem állhat.

(13) Az Má-4 jelű övezetben a kialakítható telek legkisebb területe 10.000 m^2.

(14) Az Má-4 jelű övezetben épület nem helyezhető el.

69. A vízgazdálkodási terület előírásai

75. § (1) A vízgazdálkodási terület természetes vízfelületek, vízfolyások, vízmosások és árkok fenntartását valamint a vízművek elhelyezését szolgálja.

(2) A vízgazdálkodási terület övezetei
   a) a Szabályozási terven V jellel jelölt övezet, amelybe a folyó, patak, vízfolyás területek tartoznak
   b) a Szabályozási terven Vg jellel jelölt övezet, amelybe a vízmű területek tartoznak.

(3) A vízgazdálkodással kapcsolatban művelés alól kivett területeket (tavak, árkok, vízfolyások, stb.) egyéb célra hasznosítani, a medret érintő bármilyen korrekciót végezni csak vízjogi engedély alapján szabad.

(4) A V jelű övezet fenntartása, karbantartása során figyelembe kell venni a 27.§ (3) bekezdés előírásait.

(5) A V jelű övezet karbantartásának céljára
   a) állami karbantartású vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén a meder szélétől min 6,0-6,0 méteres,
   b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén a meder szélétől min 3,0-3,0 méteres,
   c) tavak, tározók part éleitől min 6,0-6,0 méteres

mederkarbantartó sávot szabadon kell hagyni. (Amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet kijelölni, akkor arra a karbantartó számára szolgalmi jogi bejegyezéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani.)

(6) A V jelű övezetben, csak a vízügyi jogszabályokban meghatározott építmények valamint a vízkárelhárítást, az ismeretterjesztést, és a turizmust szolgáló, épületnek nem minősülő építmények helyezhetők el.

(7) A Duna folyó V jelű övezetében a Szabályozási terv jelöli

a) a kikötőépítmények, úszóművek elhelyezésére kijelölt partszakaszt, ahol kizárólag az önkormányzat által telepített, oktatási és sportolási jelleggel közösségi célú kikötőépítmények, úszóművek elhelyezhetők, de a parton kikötőbak, lépcső és sólya kivételével a kikötéssel kapcsolatos építmény nem helyezhető el;
b) meglévő kikötőépítmények bővítésére kijelölt partszakaszt, ahol kizárólag a meglévő kikötő építmény bővítése helyezhető el;
c) révátkeléshez szükséges kikötőépítmények elhelyezésére kijelölt partszakaszt, ahol kizárólag a révátkeléshez szükséges kikötő építmények és sólya helyezhetők el;
d) a kikötőépítmények elhelyezése elől elzárt partszakaszt, ahol semmilyen úszómű vagy kikötéssel kapcsolatos építmény nem helyezhető el.[69]

(7a) A Szabályozási terven a Mária kápolnától északra kijelölt, (7) bekezdés a) pont szerinti helyen kizárólag a középkori kikötő rekonstrukciója érdekében létesíthető úszómű.[70]

(8) A Vg jelű övezetben kizárólag vízmű építmény helyezhető el.

70. A különleges beépítésre nem szánt tájképvédelmi övezet előírásai

76. § (1) A különleges beépítésre nem szánt tájképvédelmi terület Kbtá jelű övezetbe van sorolva, amely a tájkép védelme érdekében a Duna felől látható kiemelkedő domborrok beépítetlen állapotának megtartását szolgálja.

(2) A Kbtá jelű övezetben út kivételével építményt nem lehet elhelyezni.

(3) A Kbtá jelű övezetben
a) a kialakítható telek legkisebb területe 2.000 m^2.
b) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 90 %.

Záró rész
Záró rendelkezések

77. § (1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

(3) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Visegrád város helyi építési szabályzatáról szóló 5/2004. (VII. 1.) önkormányzati rendelet.

Visegrád, 2019. III. 27.

Félegyházi András
Polgármester

dr. Tanács Péter Zsolt
Jegyző

A rendeletet kihirdettem: 2022. november 25.

dr. Varga Imre
Jegyző

[69] Módosította a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 12. §-a, hatályos 2022. május 21-től
[70] Kiegészítette a 25/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelet 8. §-a, hatályos 2022. december 10-től

1. melléklet a helyi építési szabályzatról szóló 3/2019. (III. 27.) önkormányzati rendelethez[71][72][73][74][75]

Visegrád Város Szabályozási terve, belterület 10 db 60x105 cm-es szelvényen, M=1:2000

2. melléklet a helyi építési szabályzatról szóló 3/2019. (III. 27.) önkormányzati rendelethez

Visegrád Város Szabályozási terve, külterület, 2 db 60x120 cm-es szelvény, M=1:8000

[71] Módosította a 3/2021. (II. 26.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2021. február 27-től
[72] Módosította a 8/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2022. május 21-től
[73] Módosította a 9/2022. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2022. május 21-től
[74] Módosította a 19/2022. (X.18.) önkormányzati rendelet 1.§-a, hatályos 2022. október 18-tól
[75] Módosította a 25/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2022. december 10-től

3. melléklet a helyi építési szabályzatról szóló 3/2019. (III. 27.) önkormányzati rendelethez
Az Önkormányzat elővásárlási jogával érintett ingatlanok jegyzéke

sor-szám	hrsz	fekvés	településrendezési cél
1	35	Fő utca	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében
2	44/1	Fő utca	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében
3	44/2	Fő utca	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében
4	46	Fő utca	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében
5	76	Fő utca	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében
6	87	Fő utca 42.	intézményfejlesztés
7	298	üdülőépület	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében
8	300	lakóház, udvar	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében
9	112/6	Sirály utca	közlekedési terület helyének biztosítása
10	112/7	Sirály utca	közlekedési terület helyének biztosítása
11	236/10	Sziget utca	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében
12	236/8	Sziget utca	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében
13	236/9	Sziget utca	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében
14	240/2	Fő u.	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében
15	639/1	Nagy Lajos út 7.	intézményfejlesztés
16	639/2	Nagy Lajos út 7.	intézményfejlesztés
17	640	Nagy Lajos út 7.	intézményfejlesztés
18	641/1	Zách Klára utca 10.	intézményfejlesztés
19	642	Nagy Lajos út 3.	intézményfejlesztés
20	643	Zách Klára 14.	intézményfejlesztés
21	644/1	Nagy Lajos út 1/b	intézményfejlesztés
22	733/2	Panoráma u.	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében
23	735/1	Szőlőskert u.	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében
24	1082/4	volt MNB üdülő	sportfejlesztés
25	1084	volt MNB üdülő	sportfejlesztés
26	1204	Lepence, lakóház	intézményfejlesztés
27	1205	üzemi terület	intézményfejlesztés
28	1207	külszíni fejtés	intézményfejlesztés
29	1208	út	intézményfejlesztés
30	1209	fafeldolgozó	intézményfejlesztés
31	1206/1	-	intézményfejlesztés
32	1206/2	ásványvíz palackozó	intézményfejlesztés
33	1303/1	Diós	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében
34	1303/2	Diós	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében
35	1304	Diós	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében
36	1305	Diós	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében
37	1805	Újkert u.	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében
38	037/1	külterület	közlekedési terület helyének biztosítása
39	044/4	Alsó-Diós	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében

40	044/5	Alsó-Diós	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében
41	044/6	Alsó-Diós	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében
42	044/7	Alsó-Diós	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében
43	044/9	Alsó-Diós	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében
44	044/17	Alsó-Diós	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében
45	044/20	Alsó-Diós	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében
46	044/22	Alsó-Diós	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében
47	044/29	Alsó-Diós	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében
48	044/33	Alsó-Diós	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében
49	044/35	Alsó-Diós	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében
50	044/39	Alsó-Diós	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében
51	044/43	Alsó-Diós	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében
52	044/45	Alsó-Diós	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében
53	044/49	Alsó-Diós	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében
54	044/53	Alsó-Diós	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében
55	044/55	Alsó-Diós	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében
56	044/57	Alsó-Diós	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében
57	044/59	Alsó-Diós	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében
58	044/65	Alsó-Diós	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében
59	044/75	Alsó-Diós	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében
60	044/77	Alsó-Diós	távlati lakóterület fejlesztés, letelepedést segítő program keretében

1. függelék a helyi építési szabályzatról szóló 3/2019. (III. 27.) önkormányzati rendelethez
Természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek Visegrádon

- a Duna-Ipoly Nemzeti park (továbbiakban DINP) létesítéséről szóló 34/1997. (XI.20.) KTM rendelet alapján Visegrád város teljes közigazgatási területe a DINP részeként országos jelentőségű védett természeti terület;
- az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről (Natura 2000 terület) szóló 275/2004. (X.8.) Kormányrendelet alapján a Pilis és Visegrádi-hegység elnevezésű, HUDI20039 jelű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési (Natura 2000) terület, valamint a Börzsöny és Visegrádi-hegység elnevezésű, HUDI10002 jelű különleges madárvédelmi terület;
- az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben (továbbiakban OTrT) és a Budapesti Agglomeráció területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben megjelent ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezete;
- az OTrT-ben kijelölt, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, mely lefedi a város teljes közigazgatási területét;
- a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdése alapján ún. ex lege védett források;
- a magyarországi bioszféra – rezervátumról szóló 7/2007. (III.22.) KvVM rendelet alapján Visegrád jelentős külterületi része kijelölt bioszféra rezervátum;

2. függelék a helyi építési szabályzatról szóló 3/2019. (III. 27.) önkormányzati rendelethez
Országos értékvédelem alatt álló ingatlanok jegyzéke

	törzs-szám	azonosító	cím	név	védelem	bírság kate-gória
1	7503	16333	Fő u.27.	Múzeum	műemlék	I.
2	7513	16452	Fő utca 12.	várfalak	műemlék	I.
3	7503	15088	Fő utca 27.	Középkori falak	műemlék	I.
4	7513	16130	Fő utca	Vizi bástya	műemlék	I.
5	7513	16131	Várkert dűlő	Északi kaputorony	műemlék	I.
6	7513	16132	Salamontorony utca	várfalak	műemlék	I.
7	7513	16133		alsó bástyatorony	műemlék	I.
8	7513	16134		Felső bástyatorony	műemlék	I.
9	7513	16135	Salamontorony utca	Keleti kapu	műemlék	I.
10	7506	16152	Fő utca 41.	ferences kolostor XV. századi romjai	műemlék	I.
11	7503	7593	Fő utca	Lakóház, udvarában középkori falak	műemlék	I.
12	7504	7594	Fő u. 27-29.	Királyi palota maradványai	műemlék	I.
13	7511	7611	Sibrik domb	Római castrum alapfalai	műemlék	I.
14	7512	7604	Várkert dűlő	Római villa alapfalai	műemlék	I.
15	7513	7605	Alsóvár	Vízi bástya; várfalak a Fellegvártól a Dunáig, bástyatornyokkal	műemlék	I.
16	8792	7595	Fő út 35.	Lakóház középkori alapokon	műemlék	I.
17	8793	7596	Fő út 39.	Lakóház középkori alapokon	műemlék	I.
18	9944	7606	Alsóvár, Salamontorony utca	Salamon-torony	műemlék	I.
19	9945	7612	Várhegy	Fellegvár	műemlék	I.
20	11653	30564	Mogyoróhegy	Erdei Művelődési Ház	műemlék	I.
21	7501	7591	Fő út 19.	Lakóház	műemlék	II.
22	7501	15087	Fő u. 19.	középkori palota falmaradványai	műemlék	II.
23	7496	7599	Fő u.	Római katolikus templom	műemlék	II.
24	7498	7588	Fő út 2.	középkori falak	műemlék	II.
25	7499	7589	Fő utca	Lakóház	műemlék	II.

26	7501	16332	Fő u.19.	Lakóház, udvarában a középkori palota falmaradványai	műemlék	II.
27	7502	7592	Fő út 22.	Lakóház	műemlék	II.
28	7505	7597	Fő út 40.	Római katolikus plébániaház	műemlék	II.
29	7509	7601	Rév utca 2.	Iskola (korábban ferences kolostor, majd templom)	műemlék	II.
30	7510	7602	Rév utca 5.	Lakóépület romjai	műemlék	II.
31	10680	7608	Gizella major	Késő római erőd	műemlék	II.
32	11110	11619	Salamontorony u.3.	Pálfy-kastély	műemlék	II.
33	7497	7587	Fő u.	Római katolikus kápolna (Mária-kápolna)	ált műeml véd	III.
34	7500	7590	Fő utca 7-9.	Kerekbástya	ált műeml véd	III.
35	7507	7609	Kálvária domb	Kálvária-kápolna	ált műeml véd	III.
36	7508	7600	Nagy Lajos út 2.	Lakóház	ált műeml véd	III.
37	8794	7610	Kőbánya	Római őrtorony falmaradványai	ált műeml véd	III.
38	9553	7607	Császárvölgy	Vadászház	ált műeml véd	III.
39	11175	11692	Nagyvillám-tető	Zsitvay-kilátó	ált műeml véd	III.

3. függelék a helyi építési szabályzatról szóló 3/2019. (III. 27.) önkormányzati rendelethez
Régészeti lelőhelyek jegyzéke

Településegységhez nem sorolt önálló lelőhelyek

szabályozási terven jelölt lelőhely-szám	központi lelőhely-szám	központi azonosító	lelőhelynév	jelenség
9	**44**	**59438**	**Széchenyi utca 19.**	Temető, honfoglalás kor,
13	**66**	**58674**	**Császárvölgy**	sír, római kor temető?
20	**63**	**59410 kiemelten védett**	**Kőbánya**	késő római őrtorony római kori sír és telep többszörös folt
20a	**72**	**89871**	**Kőbánya védőövezete**	római limes szakasz
21	**65**	**58667 kiemelten védett**	**Szentgyörgypuszta**	késő római őrtorony többszörös folt
21a	**65**	**85243**	**Szentgyörgypuszta védőövezete**	limes szakasz
22	**64**	**71899**	**Szentgyörgypuszta, 2. őrtorony**	késő római őrtorony
23	**68**	**59414**	**Újhegy**	

Településegységhez sorolt lelőhelyek

I. településegység, Alsóvár és Felsővár

szabályozási terven jelölt lelőhely-szám	központi lelőhely-szám	központi azonosító	lelőhelynév	jelenség
1	**5**	**30922**	**Felsővár**	Telep általában, vaskor-kora vaskor Telep általában, késő Árpád-kor, késő középkor, vár temető késő középkor és törökkor vízmű
2	**16**	**47802 kiemelten védett**	**Alsóvár**	Telepnyom, késő középkor út, késő középkor temető késő középkor, kora újkor vár késő középkor
3	**12**	**38926**	**Alsóvár, kikötő**	Erődítés, késő középkor,

II. településegység, Német város

szabályozási terven jelölt lelőhely-szám	központi lelőhely-szám	központi azonosító	lelőhelynév	jelenség
4	**1**	**24105; kiemelten védett**	**Ferences kolostor**	kolostor – késő középkor Épület, késő Árpád-kor, középkor, újkor vízmű középkor út középkor
5	**2**	**24393; kiemelten védett**	**Királyi Palota**	településrészlet, Árpád-kor épület, pince, vízmű, középkor
6	**22**	**54580 kiemelten védett**	**Királyi palota és Alsóvár közötti középkori városrész**	település, késő középkor
6a	13	44437 kiemelten védett	Salamontorony u. 3.	Település, késő középkor,
6b	29	58668 kiemelten védett	Fő út 19-21.	Épület, középkor
6c	39	59433	Fő út 2	épület, pince, késő középkor
6d	40	59434	Salamontorony utca 5-7.	fal, épület, középkor
6e	41	59435	Salamontorony u. 1.	Erődítés, késő középkor
6f	42	59436	Fő út 17.	fal, középkor
6g	43	59437	Fő út 6.	fal, vízmű, későközépkor
6gy	47	59441	Fő út 15.	Település, késő középkor temető, újkor
6h	49	59443	Salamontorony u.	Település, középkor
6i	54	59451	MTA üdülő	fal, középkor
6j	56	59453	volt Vendégfogadó	szórványlelet, középkor Épület, újkor
6k	60	59409	Fő út 9.	fal, középkor temető, törökkor
24	**új le-határolás**			16-17. századi temető
24a	47	59441	Fő út 15.	Település, késő középkor temető, újkor
24b	49	59443	Salamontorony u.	Település, középkor temető, újkor
24c	60	59409	Fő út 9.	fal, középkor temető, törökkor
24			16-17. századi temető	lásd II. településegységnél!

III. településegység: Magyar város

szabályozási terven jelölt lelőhely-szám	központi lelőhely-szám	központi azonosító	lelőhelynév	jelenség
7	**21**	**54579 kiemelten védett**	**Középkori városmag a királyi palotától délre**	Település, késő középkor és újkor
7	**10**	**38283**	**Középkori városközpont**	Település általában, késő Árpád-kor, Település általában, késő középkor
7a	**3**	**24396**	**Általános Iskola (Áprily Lajos), (Rév u. 2)**	Telep általában, későbronzkor Telep általában, vaskor - kelta Telep általában, késő középkor, vízmű újkori templom és temető
7b	15	47121	Bene telek	Település, késő középkor üveghuta, műhely, késő középkor
7c	24	54815	Rév u. 4.	Telep őskor Telep késő középkor éremlelet, késő középkor pince, út, műhely, késő középkor épület, újkor
7d	46	59440	Fő út 38.	fal, késő középkor
7e	50	59445	Fő út 40.	épület, késő középkor
7é	51	59447	Fő út 44.	épület, késő középkor
7f	52	59448	Rév utca 10.	fal, késő középkor
7g	11	38284	Széchenyi utca 8-10.	Templom, késő középkor Temető, késő középkor településnyom, későbronzkor
7gy	17	48335	Nádler-telek	Település, késő Árpád-kor épület, késő középkor üveghuta, műhely, késő középkor
7h	19	54111	Mátyás király u. 2.	Telepnyom, késő középkor
7j	25	58628	Rév utca 5.	fal, késő középkor
7k	28	58666	Zách Klára köz 8.	fal, középkor
7l	30	58669	Kálvária-hegy, Kápolna környéke	Telep, középkor műhely, késő középkor; H külön poligon nélkül, Mészáros 2008, 262. o. alapján érintett hrsz 125/1, 252, 2514, 2515
7m	33	59415	Templom tér- Nagy Lajos király utca sarka	településnyom (kemence) középkor Településnyom: bronzkor
7n	34	59416	Fő út 72.	telepnyom, bronzkor külön jelenségként település, középkor

7o	36	59422	Ágasház (újabban Palotaház)	szórványlelet, középkor
7ö	37	59431	Fő út 30.	település, középkor
7p	38	59432	Fő út 32	fal, épület, középkor
7q	44	59438	Széchenyi utca 19.	középkor, Temető, honfoglalás kor - ez utóbbi mint 9. lh jelölve,
7r	45	59439	Nagy Lajos király út 7.	Település, késő középkor
7s	48	59442	Fő út 68.	fal, késő középkor
7sz	53	59449	Rév utca 7.	Település, középkor
7t	55	59452	Fő út 105. előtt	fal, középkor
7u	57	59477	Nagy Lajos király utca 2.	Pince, középkor Vízmű, középkor
7v	58	59478	Fő út 58-60.	fal, középkor
7w	61	59446	Fő út 42 és a Róm.kat templom közötti útszakasz	épület, késő középkor
7z	31	58670	Török utca 1.	fal, középkor
7zs	67	59479	Mátyás király út 17.	Fal általában, késő Árpád-kor, kemence - későközépkor
8	**új le-határolás**		**bronzkori lelőhely**	Telep általában, későbronzkor
8a	3	24396	Általános Iskola (Áprily Lajos),	Telep általában, bronzkor Telep általában, vaskor Telep általában, késő középkor, vízmű újkori templom és temető
8b	11	38284	Széchenyi utca 8-10.	Templom, késő középkor Temető, késő középkor Településnyom bronzkor - későbronzkor
8c	24	54815	Rév u. 4.	Telep őskor Telep késő középkor éremlelet, késő középkor pince, út, műhely, késő középkor épület, újkor
8d	33	59415	Templom tér- Nagy Lajos király utca sarka	településnyom (kemence) középkor településnyom, bronzkor
8e	34	59416	Fő út 72.	telepnyom, bronzkor település, középkor
9	**44**	**59438**	**Széchenyi utca 19.**	Temető, honfoglalás kor,
26	**27**	**58635 kiemelten védett**	**Fő út 69-75.**	templom, temető, késő középkor
27	**új le-határolás**		**városi templom 2. Széchenyi 4-10**	templom, temető, késő középkor

IV. településegység: Lepence,

szabályozási terven jelölt lelőhely-szám	központi lelőhely-szám	központi azonosító	lelőhelynév	jelenség
10	**4**	**25559 kiemelten védett -** csak az épített örökségre vonatkozó védelem	**Lepence**	Telep általában, urnasíros kultúra őrtorony, római kor telep, római kor
10a	4	85241	Lepence védőövezete	római limes szakasza
11	**14**	**46940**	**Lepence volt Szociális Foglalkoztató Intézet.**	Telep, halomsíros-kultúra Telep, keleti Hallstatt-kultúra Temető, római kor, Kemence, római kor, Telep általában, Árpád-kor
12	**új le-határolás**			A Lepence patak jobb partján a neolitikumtól a középkorig ismerünk lelőhelyeket és régészeti objektumokat (neolit, rézkori, bronzkori telepnyomok, római hamvasztásos temető, 1 kora- és 1 késő császárkori őrtorony, kora és későcsászárkori telepnyomok).
12 része	20	54135	Csemetekert	Telep, bronzkor-késő bronzkor, Telep vaskor
12 része	23	54681	Lepence-strandfürdő	telep újkőkor, rézkor Telep, bronzkor római kori őrtorony Telep, Árpád-kor, Telep, késő középkor, malom, újkor

V. településegység: Gizellamajor

szabályozási terven jelölt lelőhely-szám	központi lelőhely-szám	központi azonosító	lelőhelynév	jelenség
14	**6**	**31055 kiemelten védett**	**Gizellamajor, Lovasiskola, K-i kifutó**	későrómai kori erőd
14a	**70**	**88263**	**Gizellamajor, Lovasiskola, K-i kifutó védőövezete**	római limes szakasz

15	**62**	**59421 kiemelten védett**	**Diós**	Település általában, halomsíros kultúra Település általában, vaskor temető – római kor épület késő római
16	**Dömös 3**	**2003**	**Dömös - Alsóréti dűlő**	őskori telep

VI. településegység: Sibrik-domb, új poligonként ábrázolva

Sibrik-domb, Ispáni vár és kiszolgáló faluja, korábban bronzkori és kelta település, római villa és római temető

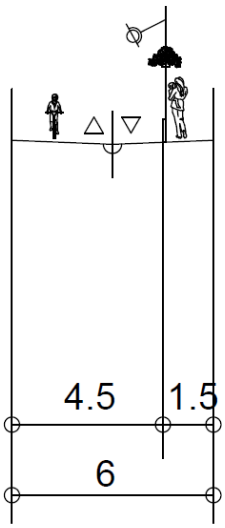
szabályozási terven jelölt lelőhely-szám	központi lelőhely-szám	központi azonosító	lelőhelynév	jelenség
17	**7**	**31528 kiemelten védett**	**Szent András monostor**	Telep általában, őskor, kolostor, templom, temető
18	**8**	**32382 kiemelten védett**	**Sibrik-domb**	Vár, kelta, római kori erőd, Telep általában, népvándorlás kor erődítés, kora Árpád-kor vár Árpád-kor
19	**9**	**33227 kiemelten védett**	**Várkert**	Kőeszköz, újkőkor szórványlelet, bronzkor Telepnyom (felszíni), kelta erődítés, római kor út, római kor, Település általában, római kor sír, római kor Épület, Árpád-kor Vízmű, Árpád-kor Temető, Árpád-kor Műhely, Árpád-kor
25	**18**	**53013**	**Várkert-dűlő,** volt MNB üdülő	temető, római kor település, római kor út, római kor Település, kora Árpád-kor templom és temető, kora Árpád-kor
	71	**88267**	**Sibrik-domb védőövezete**	római limes szakasz

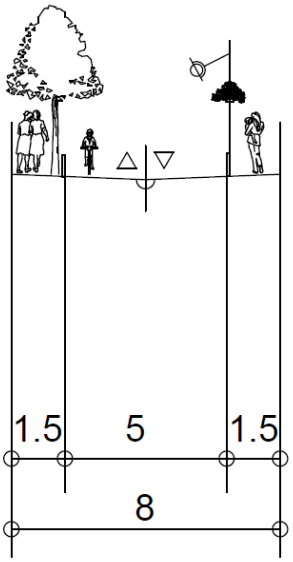
4. függelék a helyi építési szabályzatról szóló 3/2019. (III. 27.) önkormányzati rendelethez
Utak tervezési osztályba sorolása

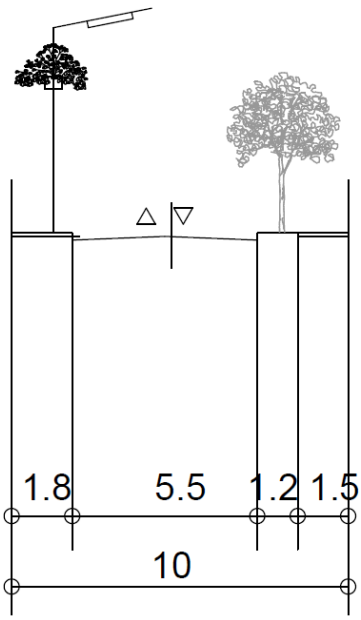
11sz. Budapest – Szentendre – Visegrád – Esztergom II. rendű főút: K.IV.C., B.IV. b-C.
1116j. Szentendre – Visegrád összekötőút út: K.V.C., B.V. c-C.
11116j. Visegrád Panoráma bekötőút út: K.V.C., B.V. c-C.
11318j. Visegrád-Kisoroszi komphoz vezető út: K.V.C.
11320j. Visegrád-Nagymarosi komphoz vezető út út: K.V.C., B.V. c-C.
Panoráma út (helyi út): K.V.C., B.V. c-C.
helyi gyűjtőút (Fő út): B.V. c-D
kiszolgáló (lakó) utak: B.VI. d-D
helyi külterületi utak: K.VI.
önálló kerékpárút: K.VII., B.VII.

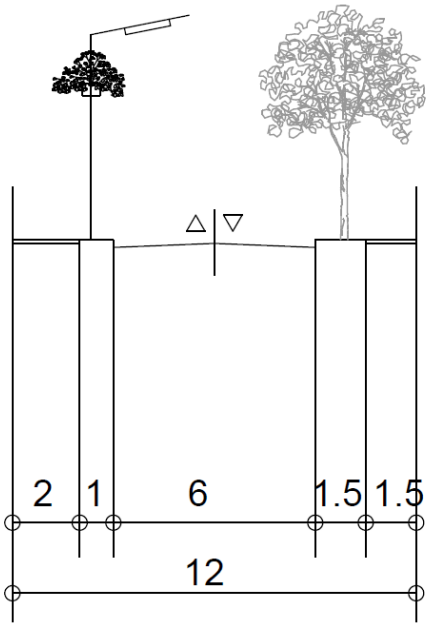
5. függelék a helyi építési szabályzatról szóló 3/2019. (III. 27.) önkormányzati rendelethez
Mintakeresztszelvények

Belterületi utcák

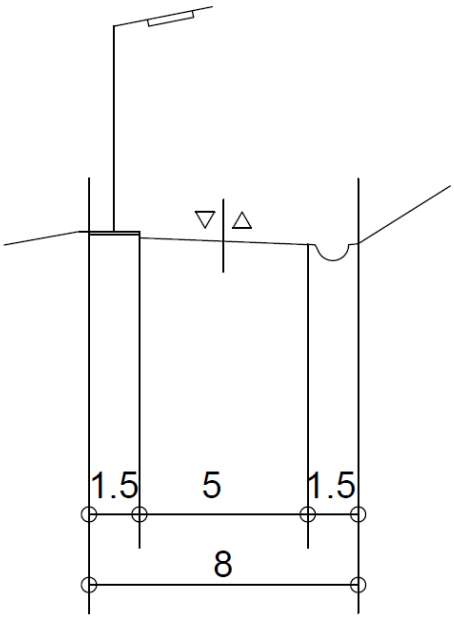


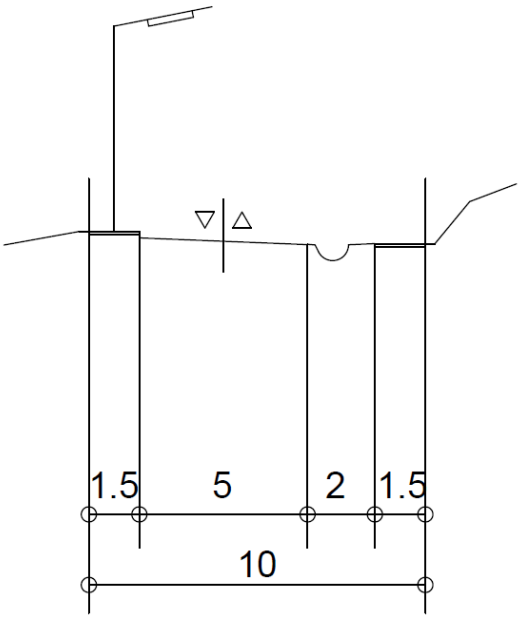


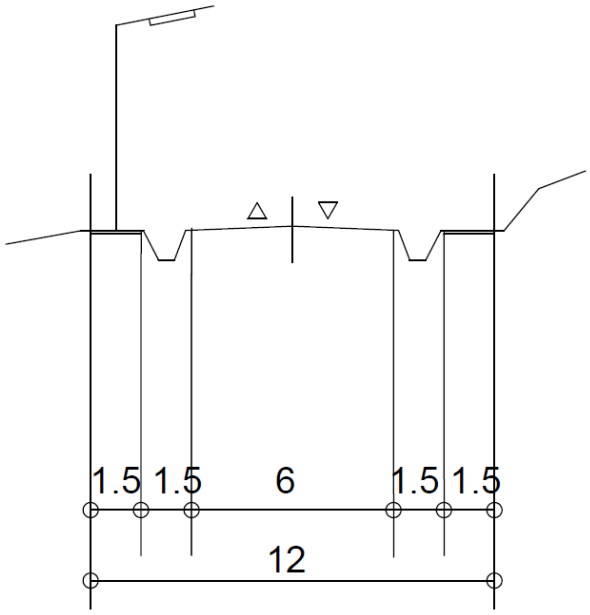
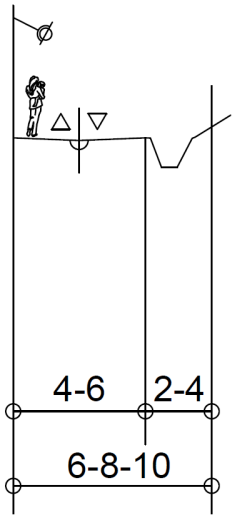
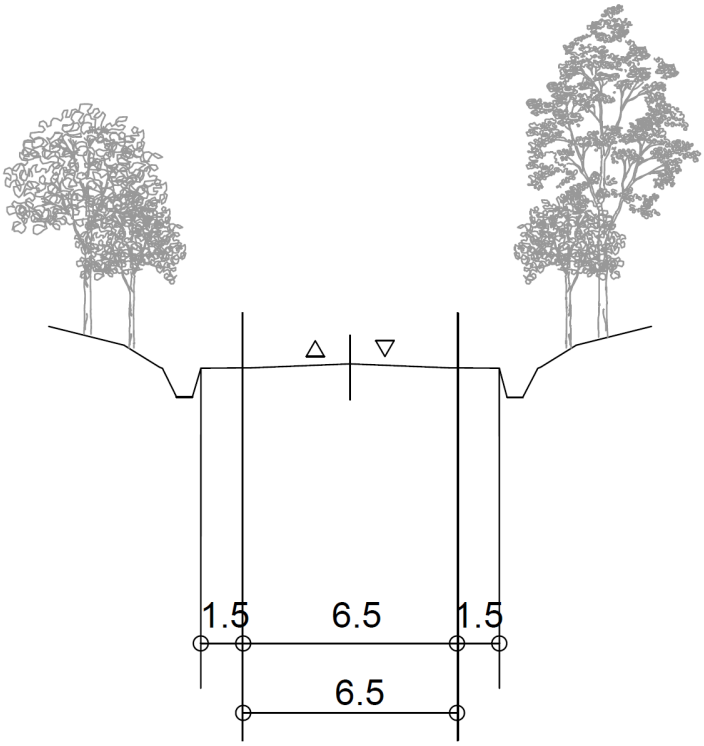




Külterületi utak







Vízmosással együtt haladó út, és bevágásban haladó út (pl:a Pilisszentlászlóra vezető út)