

Üröm Község Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2017 (VI.29.) önkormányzati rendelete

ÜRÖM KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

(A módosítására kiadott 4/2019 (III.28.), 11/2019 (VI.27.), 7/2021. (VI.14.), 10/2023. (IX.27.) önkormányzati rendeletekkel együtt)

egységes szerkezetben

Üröm Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1997. évi LXXVIII. Tv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX Tv. 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) 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 29. §-a alapján meghatározott partnerek és a 9. mellékletben felsorolt államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet Általános előírások

1. Rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

- (1) E rendelet hatálya Üröm közigazgatási területére terjed ki.
- (2) E rendelet mellékletei:
 - a) 1. melléklet: Az övezetek, építési övezetek beépítési mutatói
 - b) 2. melléklet: SZ-1 jelű szabályozási terv
- (3) E rendelet függelékei:
 - a) 1. függelék: Műemlékek
 - b) 2. függelék: Műemléki környezet
 - c) 3. függelék: Régészeti lelőhelyek
 - d) 4. függelék: Helyi jelentőségű természetvédelmi területek
 - e) 5. függelék: A Natura 2000 hálózat által érintett ingatlanok
 - f) 6. függelék: Az országos ökológiai hálózat által érintett ingatlanok
 - g) 7. függelék: Barlang felszíni védőövezet által érintett ingatlanok
 - h) 8. függelék: A nyílt karszt által érintett területek
 - i) 9. függelék: Felmért pincék
 - j) 10. függelék: Az M0 gyorsforgalmi út alagút védelmi zónára vonatkozó szakmai követelményrendszer.¹

2. §

- (1) A szabályozási terv kötelező elemei kizárólag a rendelet módosításával változtathatók.
- (2) A szabályozási terv javasolt elemeitől az illeszkedési, tájképvédelmi, településképvédelmi szempontok keretein belül a rendelet módosítása nélkül el lehet térni.

2. Értelmező rendelkezések

¹ Módosította a 7/2021. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021 július 15-től

3. § E rendelet alkalmazásában:

(1) Csurgótváolság

Oldalhátoron álló beépítés esetében az épület oldalhomlokzata és az építési hely melletti oldalhatár közötti távolság.

(2) Szolgálati lakás

A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, melyek egyenként legfeljebb 100m² nettó alapterületűek és a telken épülő épületek összes nettó alapterületének 20 %-ánál kisebb az összes nettó alapterületük.²

(3) Geodéziai felmérés

A geodéziai felmérés a terepadatokat a telekhatáron túl egy méteres távolságig tartalmazza.

(4) Kertépítészeti terv

Tájépítész által készített terv, mely a következőket tartalmazza:³

a) legalább 1:200-as léptékű tervrajzon

b) a burkolatok, lépcsők, támfalak és egyéb kerti létesítmények – pergola, filagória (kerti pavilon), medence, kerti tó – tervezett helyét, anyagát és a burkolatok mintametszetét,

c) a minimálisan kiültetésre kerülő növények helyét, a cserjefoltok magasságának (magas, közép-magas, alacsony talajtakaró) megkülönböztetésével, ezek darabszámát, az ültetésre javasolt fajok megnevezésével,

d) műszaki leírás.

(5) Közösségi intézmény

Állami vagy önkormányzati feladatot ellátó intézmény.

(6) ⁴

(7) Parkolási szintterületi mutató:

Egyes telekre vonatkozó viszonyszám, mely a telken létesített, legfeljebb az OTÉK-ban meghatározott számú gépkocsi elhelyezésére szolgáló szintterület és a telek területének hányadosa.

(8) Terepmetszet

A terepmetszetek az épület homlokzatsíkjaiban vannak felvéve. Ábrázolja a meglévő és a tervezett szinteket és az eltérések szélső értékeit. A tárgyi telken kívül ábrázolja a szomszédos telkeket a telekhatáron túl egy méteres távolságig.⁵

(9) Kialakult előkert

Az utca beépített telkein jellemző, a telek homlokvonala és az utcai homlokzat közötti távolság.”

(10) Pergola

Oszlopokból és gerendákból álló kerti építmény”

(11) E rendeletben a gépkocsi behajtó és a gépkocsi beálló azonos fogalmak.”

(12) Monostor

Hitéleti tevékenységhez kötődő szolgáltatás, vendéglátás, szállás, lakás, iroda használati módra létesített épület⁶

3. Közterületek alakítása**4. §**

(1) A közhasználat előtt megnyitott magánterületekre a közterületekre érvényes előírások érvényesek.

(2) Közterületet érintő tervezés során helyet kell biztosítani a hulladékkezelés, szelektív hulladékgyűjtés számára.

(3) Közterületet érintő építési tevékenység megkezdése előtt az Önkormányzat közterület alakítási terv készítését írhatja elő.

² Módosította a 11/2019 (VI.27) önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. július 15-től.

³ Módosította a 10/2023(IX.27) önkormányzati rendelet Hatályos 2023.november 27-től

⁴ Hatályon kívül helyezte 10/2023(IX.27) önkormányzati rendelet .Hatálytalan 2023, november 27-től

⁵ Módosította a 10/2023(IX.27) önkormányzati rendelet Hatályos 2023.november 27-től

⁶ Módosította a 10/2023(IX.27) önkormányzati rendelet Hatályos 2023.november 27-től

(4) Közterületen a közlekedési funkciót nem zavaró módon elhelyezhető a lakossági ellátást szolgáló kereskedelmi-szolgáltató építmény, amelynek alapterülete max. 6,0 m² lehet. A közterület állapotát – a zöldfelületeket, a burkolatokat, a lejtésviszonyokat, a felszíni vízevezetést, árkot – megváltoztatni kizárólag a tulajdonos és a kezelő engedélyével lehet.

4. Az épített környezet alakítása

5. §

- (1) Egy épület beépített alapterülete - a mezőgazdasági rendeltetésű épületek kivételével ⁻⁷ nem lehet nagyobb, mint az övezeti előírás szerinti legkisebb telek maximális beépítettségének 180 %-a.
- (2) Homlokzat felújítás, színezés kizárólag a teljes homlokzatra kiterjedően végezhető.

6. §

- (1) Konténer és mobilház⁸ – közösségi feladatellátás esetét kivéve - kizárólag időszakosan helyezhető el, kizárólag gazdasági területen és felvonulási építményként bármely övezetben és építési övezetben.
- (2) Lakókocsi tárolható bármely övezetben, építési övezetben az építési helyen belül, legfeljebb az építhető lakások számával azonos mennyiségben.
- (3) Sátor kizárólag legfeljebb 8 napig tartó rendezvény, legfeljebb 1 hónapig tartó vendéglátás céljára és kemping területen helyezhető el.

5. A kialakult állapot előírásai

7. §

- (1) A meglévő, jogszerűen épült épület
 - a) ha megfelel a hatályos előírásoknak, azoknak megfelelően bővíthető, átalakítható,
 - b) ha nem felel meg valamely hatályos előírásnak,
 - ba) a hatályos előírások keretén belül bővíthető, korszerűsíthető, átalakítható,
- (2) Amennyiben a meglévő beépítettség a megengedettnél nagyobb, az épületmagasság és a szintterület megengedett mértékéig az épület bővíthető.
- (3) Amennyiben a meglévő épületmagasság a megengedettnél nagyobb, bővítés kizárólag akkor végezhető, ha az új épületmagasság megfelel a hatályos előírásoknak.
- (4) Amennyiben a hátsókertben van szabálytalan épület(rész), az a bővítés esetében megtartható a hatályos szabályozás egyéb előírásainak teljesítése mellett.
- (5) Új építési munka (tetőtér beépítés, bővítés, homlokzat átalakítás, tető átalakítás) kizárólag akkor végezhető, ha a tervezett állapot megfelel jelen rendelet valamint a más rávonatkozó jogszabályok előírásainak.
- (6) Kialakult telekméret esetében kizárólag ⁹
 - a.) telekhatár rendezés,
 - b.) szabályozási vonal, övezethatár, belterületi határ menti telekosztás végezhető.

6. E rendelet szabályaitól való eltérés lehetősége

8. §

- (1) E rendeletnek a legkisebb kialakítható telekméretekre vonatkozó előírásaitól akkor lehet eltérni, ha a szabályozási terven javasolt telekhatár szerinti telekalakítás történik.¹⁰
- (2) Közterület szabályozása esetén történő telekalakítás során a legkisebb telekméret, a legnagyobb beépítettség, a legkisebb zöldfelület előírását nem kell figyelembe venni¹¹

7. Kerítések

9. §

⁷ Módosította a 11/2019 (VI.27) önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. július 15-től.

⁸ Módosította a 7/2021. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021 július 15-től

⁹ Módosította a 10/2023(IX.27) önkormányzati rendelet Hatályos 2023.november 27-től

¹⁰ Módosította a 10/2023(IX.27) önkormányzati rendelet Hatályos 2023.november 27-től

¹¹ Módosította a 7/2021. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021 július 15-től

- (1) Közterületi telekhatáron
 - a) a közterületi oldalról nézve legfeljebb 2,00 m magas kerítés építhető.
 - b) támfal tetejére épített kerítés, mellvéd legfeljebb 1,0 méter magas, nem tömör kialakítású lehet.
- (2) Szomszédos telek felé eső telekhatárra legfeljebb 2,0 m magas kerítés építhető.
- (3) Az Lke-24 építési övezeten belül épített kerítést létesíteni nem szabad.
- (4) Telken belül legfeljebb 1,5 méter magas kerítés építhető.
- (5) Mezőgazdasági területen, erdőterületen kerítés kizárólag állattartás biztosítása és vagyonvédelem céljából építhető vadhálós kialakítással, beépített mezőgazdasági területen dróthálós kialakítással, az út tengelyétől legalább 10 méter távolságra.
- (6) Meglévő állapot esetén a tömör kerítés megtartható.
- (7) Beépítésre szánt területen négynél több telket feltáró 10 méternél keskenyebb úttól legalább 5 méterre lehet a kerítést építeni.¹²

8. A táj védelmét biztosító tereprendezés

10. §

- (1) A kialakult geomorfológiai formákat meg kell őrizni.
- (2) A rendezett terepnek illeszkednie kell a környező területek terepadottságaihoz.
- (3) A tereprendezés általános szabályai
 - a) A telek semely részén nem lehet a feltöltés a telekhatár legmagasabb pontjánál magasabban.
 - b) A terep lejtését úgy kell kialakítani, hogy a csapadékvizet a telken belül lehessen elszikkasztani vagy tárolni.
 - c) A beépítés és a telekhatár között - a telekhatára merőleges terepmetszetben mérve – a telekhatár szintjéig lehet a terepet rendezni.
 - d) Oldalkertben vagy hátsókertben és az ezekhez csatlakozó beépítetlen építési helyeken – a c) pontban jelzett feltöltésen kívül - akkor lehet legfeljebb 1 méteres feltöltést kialakítani, ha az a szomszéd telkek csatlakozó oldal- vagy hátsókertjében egyszerre valósul meg.
 - e) Az épület körül kizárólag a körüljárhatóság biztosítása céljából, az épülettől mért legfeljebb 1 méter távolságban - ha az eredeti terep lejtése szükségessé teszi – legfeljebb 0,6 méteres feltöltés kialakítható.¹³
 - f) Tereplépcső legfeljebb 0,6 méter feltöltéssel kialakítható.
 - g) Teraszt feltöltéssel kizárólag az építési helyen belül lehet kialakítani, ahol a feltöltés átlagosan 0,6 méteres, legfeljebb 1,0 méteres lehet.¹⁴
 - h) A feltöltés 30 cm-t meghaladó mértékével a megengedett épületmagasságot a 38. § (3) bekezdése szerint kell módosítani.
 - i) E bekezdés tereprendezési korlátozásaitól – a beépítés helyén mért - 10 %-os eredeti tereplejtés felett 30 cm-rel el lehet térni¹⁵
 - j) Az e) és f) pontoknak megfelelő esetben legalább akkora bevágást kell alkalmazni, mint, amekkorára feltöltés.¹⁶

9. A táj védelmét biztosító támfal és támfalgarázs kialakítások

11. §

- (1) Egybefüggő támfalak, rézsűk magassága legfeljebb 1 méter lehet. A megszakítást növénytelepítéssel kell kialakítani.
- (2) A telekhatáron a meglévő terepszint különbség mértékéig – méretétől függően lépcsőzetes - támfal építhető.
- (3) Támfallal egybeépített gépkocsi behajtó, garázs, gyalogos bejáró és hulladéktartály tároló létesíthető.
- (4) A meglévő terepszint különbségtől függetlenül
 - a) a telek oldal- és hátsó határán legfeljebb 1 méteres bevágással támfal építhető,

¹² Módosította a 10/2023.(IX.27) önkormányzati rendelet Hatályos 2023.november 27-től

¹³ Módosította a 10/2023.(IX.27) önkormányzati rendelet Hatályos 2023.november 27-től

¹⁴ Módosította a 7/2021. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021 július 15-től

¹⁵ Módosította a 10/2023.(IX.27) önkormányzati rendelet Hatályos 2023.november 27-től

¹⁶ Módosította a 10/2023.(IX.27) önkormányzati rendelet Hatályos 2023.november 27-től

- b) a telek homlokvonalán legfeljebb 1 méteres bevágással vagy – ha az a szomszéd telek azonos szinten csatlakozó tereprendezésével egyidejűleg valósul meg - feltöltéssel támfal építhető. Ebben az esetben a 10.¹⁷ § (3) c) pontban jelzett feltöltés a támfal tetejéig alakítható ki.
- (5) Támfalgarázs építése a következő szabályok szerint történhet.
- a) Támfalgarázs akkor építhető, ha az építmény hátsó síkjában semely részén nem emelkedik 1 méternél magasabbra az eredeti terepszinthez képest.
- b) Támfalgarázs kizárólag az utcaképhez illeszkedve, az utca terepviszonyaihoz, a kialakult beépítéshez alkalmazkodva építhető.
- c) A támfalgarázs homlokzata legfeljebb 3,20 m magas lehet.
- d) A legfeljebb 8,00 méteres homlokzathosszú támfalgarázs szakaszokat legalább 6,00 méter megszakítással kell kialakítani.

10. A táj védelmét biztosító bejárat, rámpa kialakítások

12. §

- (1) Bejáráshoz, gépkocsi behajtóhoz szükséges tereprendezés a következő szabályok szerint történhet.
- a) Bejáráshoz, gépkocsi behajtóhoz akkor lehet a tereprendezés általános szabályaitól eltérő tereprendezést kialakítani, ha az a terepviszonyok miatt szükséges.
- b) Bejárat, gépkocsi beálló számára – amennyiben az előkert kisebb, mint 5 méter – az oldalkertben is kialakítható feltöltés, bevágás a közterületi telekhatár szintjéig a telek homlokvonalától legfeljebb 6 méter távolságig. A szomszédos telekhatártól vagy egy méter távolságot kell a feltöltéssel tartani vagy a szomszédos telekkel összeépítve, azonos kialakítású feltöltést kell létesíteni.
- c) Gépkocsi tároló megközelítéséhez szolgáló rámpát legfeljebb az OTÉK 6. mellékletében megállapított lejtéssel lehet kialakítani.
- d) Gépkocsi tároló megközelítéséhez szolgáló rámpát – az e) pont kivételével – kizárólag az épület és a telek homlokvonalának közötti sávban lehet kialakítani.
- e) Gépkocsi tároló megközelítéséhez szolgáló rámpát az oldalhatár és az épület között rendelkezésre álló legalább 6 méteres sávban a szomszédos telekhatáron meglévő eredeti terepszinthez képest legfeljebb 1 méteres bevágással is ki lehet alakítani.
- f) A közterülettől 20 %-nál jobban lejtő terep esetében, amennyiben az épület nem kerül 6 méternél távolabb a telek homlokvonalától, a telekhatár és az épület között bejárat, gépkocsi beálló, gépkocsi behajtó számára feltöltés, híd kialakítható, mely a közterület szintjénél nem lehet magasabban.¹⁸

11. A táj védelmét biztosító építmény kialakítások

13. §

- (1) Hírközlési antennatorony nem helyezhető el:
- a) országos vagy helyi védettségű területen és annak 200 méteres távolságában kivéve a régészeti, környezetvédelmi és a nyílt karszt védelmi területét,
- b) belterületen,
- (2) Hírközlési antenna elhelyezhető építményen belül és építményen az (1) bekezdésben jelölt területeken is.
- (3) Napelem, napkollektor¹⁹ elhelyezhető:
- (a) az építési hely beépítetlen részén és a hátsó kertben a terepszinthez képest 1 méternél nem magasabban,
- (b) tetőfelületbe integráltan,
- (c) oromfalas jellegű magastetőn, amennyiben a napelemek zárt téglalapba és a tetőfelülettel párhuzamos síkba rendezve vannak elhelyezve egy-egy tetőfelületen,
- (d) lapostetőn, amennyiben a napelemek egy irányba rendezve vannak elhelyezve a tetőfelületen,

12. Természetvédelem

¹⁷ Módosította a 7/2021. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021 július 15-től

¹⁸ Módosította a 10/2023(IX.27) önkormányzati rendelet Hatályos 2023.november 27-től

¹⁹ Módosította a 7/2021. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021 július 15-től

14. §

- (1) Természetvédelmi terület pufferzónájának
 - a) területén épületet létesíteni nem szabad,
 - b) területén háromszintes növényállomány létesítése kötelező,
 - c) védett területtel ellentétes oldalán három méter széles gyepesített övárók létesítése kötelező.
- (2) Természetvédelmi terület külső védőövezetében
 - a) kizárólag burkolt felületen lehet por- vagy olajszennyezést okozó tárolást, tevékenységet folytatni, tehergépkocsit tárolni,
 - b) a burkolt felületek felszíni vizét tározóban kell gyűjteni és szennyezésének megfelelően üleptíteni vagy olajfogóval tisztítani,
 - c) az utakon nyílt, burkolt árkot kell kialakítani, a csapadékot a terület mélypontján tározóban kell gyűjteni és tisztítani.
 - d) építési tevékenységet, gazdasági tevékenységet, tárolást, anyagmozgatást folytatni kizárólag a rendelet védelmi előírásainak teljesítése után szabad.
 - e) építési tevékenységet, vízelvezetést, közműlétesítést (a léghábelek kivételével), talajmozgatást, terepszint változtatását kizárólag a talaj minőségére, a felszíni vizek kezelésére kiterő geotechnikai jelentés alapján lehet folytatni.
 - f) feltöltés esetében a feltöltés talajmechanikai tulajdonságai mellett a feltöltött anyag szennyezettségét a geotechnikai jelentésben meg kell állapítani. Kizárólag olyan anyag helyezhető el, mely a földtani közeget és a felszín alatti vizeket nem károsítja.
 - g) a potenciális szennyező források területén (állattartás, bizonytalan eredetű feltöltés vagy hulladék) tereprendezést, építési tevékenységet kizárólag környezetvédelmi feltárás után lehet. A feltárás során meg kell vizsgálni a talaj és a talajvíz minőségét és attól függően kármentesítést kell végezni.
 - h) csapadékvizet a barlang felszíni védőövezetébe bevezetni nem szabad.
- (3) Mezőgazdasági területen és erdőterületen legfeljebb 5% burkolt területet lehet kialakítani a beépíthető területen kívül.

13. A barlangtani értékek védelme**15. §**

- (1) Azt az ingatlant, melyről a barlang nyílik, szolgalmi jog terheli, az állam tulajdonosi jogait gyakorló szervezetet szolgalmi jog illeti abból a célból, hogy a barlang megközelítése biztosított legyen.
- (2) Az építetöt terhelik az üregesedés kutatásából, a tervek módosításából, az építkezés megkezdéséből eredő károk.
- (3) A víznyelők védőövezete 20 méter sugarú kör, melyet burkolat nélkül, zöldfelületként kell fenntartani.²⁰

14. Zöldfelületek, a táj védelmét biztosító növénytelepítések**16. §**

- (1) A kötelező zöldfelület minden megkezdett 75 négyzetmétere után egy lombos fát kell ültetni.
- (2) Az egyes ingatlanokon a kötelező zöldfelületet legkésőbb az épületek használatbavételéig ki kell alakítani.
- (3) Új beépítésű telek zöldfelületét kizárólag kertépítészeti terv alapján lehet magvalósítani.
- (4) A kötelezően létesítendő védőzöld sáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. A védőzöld sávok telepítésénél több szintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani.
- (5) Közterületen vagy közhasználat előtt megnyitott magánterületen lévő fasor létesítését, fenntartását kertépítészeti kiviteli, fenntartási terv alapján kell elvégezni.
- (6) Új védelmi célú zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél - kivéve az erdőterületek övezetét, ha az erdészeti üzemterv mást ír elő - a telepítéshez kizárólag a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.
- (7) Invazív fajok ültetése tilos.
- (8) Telek beépítésének tervezése előtt a 20 cm-nél nagyobb törzsmérőjű fákról geodéziai felmérést kell készíteni.

²⁰ Módosította a 7/2021. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021 július 15-től

- (9) Útmenti fasort 100,0 folyóméteren 16 db fa telepítésével (6,0 m tőtávolság) kell kialakítani.
- (10) 12 métert elérő szabályozási szélességű utcákat két oldali útmenti fasorral kell kialakítani.
- (11) 12 méternél kisebb szabályozási szélességű közutak és magánutak mellett, az utcai fasor kiváltása céljából az építési telek - építmény által el nem foglalt - legalább 1,5 méteres út menti sávjában kell fásított zöldfelületet kialakítani az utca hosszában azonos típusú fákkal.
- (12) Az (11) bekezdésben jelzett területre az Önkormányzat beültetési kötelezettséget ír elő.
- (13) Növénytelepítést úgy kell végezni és növényzetet úgy kell fenntartani, hogy annak sem gyökérzete, sem lombkoronája nem nyúlhat túl a telekhatáron.
- (14) Beültetési kötelezettségű területen többszintes növényállományt kell kialakítani legkésőbb a beépítés használatba vételéig.
- (15) Mezőgazdasági területen való építési tevékenységgel együtt a telekhatáron út menti fasort kell létesíteni.

15. A föld védelme

17. §

- (1) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:
- a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,
 - a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),
 - az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.
- (2) Telekalkatás, úthálózat kialakítása, módosítása során az eróziós kártételek lehetőségét, a szélsőséges vízháztartási helyzet kialakulását el kell kerülni.

16. A vizek védelme

18. §

- (1) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása tilos. A csatornázatlan ingatlanokat a szennyvízelvezető hálózat kiépítését követő 6 hónapon belül rá kell kötni a szennyvízelvezető hálózatra kivéve, ha azok hatóságilag engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezéssel rendelkeznek.
- (2) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) kizárólag megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.
- (4) Magánterületen lévő vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok folyamatos karbantartásáról, tisztításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.
- (5) A vízfolyások természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépitési munkálatok során természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni.
- (6) A vízfolyások partjától számított 100 méteren belüli területeken a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok (növényvédő szer, hulladék) kijuttatása, elhelyezése tilos.
- (7) Víznyelő, barlang külső védőterületén porzást, olaj- és egyéb szennyezést okozó tevékenységet kizárólag burkolt felületen lehet folytatni. A burkolt felületről a vizet a védett területtel ellentétes oldalon kell gyűjteni. Az összegyűjtött vizet olajszennyezés - tehergépkocsi tárolás - esetében olajfogóval kell tisztítani.
- (8) A patak partvonalától számított 20 méteren belül épület, parkolóhely nem létesíthető. Jelen előírás nem vonatkozik a közterületekre és azon építési telkekre, melyeket közterület választ el a pataktól.²¹
- (9) A patak partvonalától számított 3 méteren belül kerítés nem létesíthető.²²

17. Az élővilág védelme

19. §

- (1) A belterületbe vonásra tervezett mezőgazdasági területeken a belterületbe vonásig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.

²¹ Módosította a 10/2023(IX.27) önkormányzati rendelet Hatályos 2023.november 27-től

²² Módosította a 7/2021. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021 július 15-től

(2) A mezőgazdasági területek rendezése, művelése során biztosítani kell a védelmi célú zöldfelületek, a mezőgazdasági tájfásítás fennmaradt elemeinek védelmét és a hiányzó elemek pótlását:

- a) a dűlőutak, árkok legalább egyoldali fásítását
 - b) a tanyák, telephelyek védő- és takarófásítását
 - c) a főbb birtokhatárok fasorokkal, erdősávokkal való jelölését, a szélvédő erdősávok okszerű telepítését
 - d) a települési szegélyterületek fásítását, erdősítését
 - e) a természetési szempontból kevésbé jelentős, de természeti szempontból sem értékes területek fásítását, erdősítését
 - f) a közutak hófúvás- és szél elleni védelmét
- (3) Védőzöld sávok, véderdő sávok telepítésénél több szintű növényállományt kell kialakítani.
- (4) Erdőterületek fenntartása során biztosítani kell a területén található természeti értékek maradéktalan megóvását, a területre vonatkozó természetvédelmi kezelési terv érvényesítését.

18. Sajátos jogintézmények

20. §

- (1) Újonnan beépítésre szánt területen kizárólag a területegység egészének újraosztásával lehet telket alakítani.

21. §

- (1) A település területén nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (2) Az Lk-1, Lk-2, Lk-3, Lk-4, Lke-6, Lke-7, Lke-8, Lke-9, Lf-1-v, Lf-4, Vt-5, Vt-7 építési övezetekben kizárólag telekhatárrendezés és telekösszevonás végezhető, és kizárólag akkor, ha a tervezett állapot illeszkedik a meglévő telekszerkezethez.
- (3) Telekalakítás során építési telek szélességi mérete nem csökkenhet 14 m alá az építési helyen.
- (4) Telektömb újraosztása esetében - amennyiben a telektömb meglévő határai következtében - változó telekszélesség adódik és az adott építési övezetben legkisebb telekszélesség van előírva, a telek átlagos szélessége feleljen meg a legkisebb előírt telekszélesség értékének.

22. §

- (1) Ütemezett építés esetében bármely ütemhez tartozó beépítésre nézve teljesülnie kell e rendelet előírásainak.
- (2) Többlakásos lakóépület lakásait kizárólag egybeépítve lehet megvalósítani, legfeljebb gépkocsi tárolóval lehet egymástól elválasztani úgy, hogy az külsőleg egy épület képét mutassa.
- (3) Többlakásos épület rendeltetési egységeit egyszerre kell megvalósítani.
- (4) Egy épületet akkor is, ha több rendeltetési egységből áll és az ikerház mindkét felét olyan kialakítással kell megvalósítani, hogy az külsőleg egy épület képét mutassa.

23. §

Az adott telek beépíthetőségét talajmechanikai vizsgálatokkal kell igazolni:

- a) feltöltött területeken,
- b) volt és jelenlegi bányatelkek, bányagödrök területén,
- c) belvíz, árvíz, talajerosztás által veszélyeztetett területeken,
- d) vízgazdálkodási övezetek és vízfolyások 50 méteres védőtávolságán belül tervezett építési tevékenység esetén,
- e) mélyfekvésű területen
- f) geotechnikai szempontból érzékeny környezetben.

24. §

- (1) Falusias lakóterületen - az Lf-4 övezet kivételével - telek akkor építhető be, ha területe eléri legalább az övezetben kialakítható legkisebb telekméret 70%-át.
- (2) Az (1) bekezdés hatálya alá nem tartozó telkek - az Lf-4 övezet kivételével - akkor építhetők be, ha területük eléri az övezetben kialakítható legkisebb telekméretet.

(3) Az Lf-4 övezetben új telek nem alakítható ki, telekhatárrendezés, telekegyesítés lehetséges.²³

19. Közművek

25. §

- (1) A közműellátás mértéke és módja beépítésre szánt területen:
 - a) részleges közművesítettség szükséges a b) és c) pont alatti esetek kivételével
 - b) közműves szennyvízelvezetés rendelkezésre állása esetében a szennyvízelvezetést azzal kell megoldani,
 - c) újonnan beépítésre kerülő területeken – kisvárosias, kertvárosias, Lf-8 építési övezetek - a szennyvízelvezetést és – tisztítást közüzemi vagy közcélú ellátással kell megoldani.
- (2) A közműellátás mértéke és módja beépítésre nem szánt területen:
 - a) hiányos közművesítettség szükséges kivéve a b) pont alatti eseteket
 - b) közműves ivóvíz szolgáltatás, közműves szennyvízelvezetés rendelkezésre állása esetében a rendelkezésre álló szolgáltatás tekintetében közüzemi vagy közcélú ellátás szükséges
- (3) Rendelkezésre áll valamely közüzemi vezetékes szolgáltatás, amennyiben a beépítendő ingatlanhoz csatlakozó közterületen 50 méteren belül a közüzemi vezeték elérhető.
- (4) Nyílt karszt területen lévő beépítés kizárólag közüzemi szennyvízelvezetéssel létesíthető.
- (5) Zárt szennyvíztároló kizárólag ott létesíthető, ahol megközelíthetősége megfelelő méretű és burkolatú úttal biztosított.
- (6) Energiaellátás céljára alternatív forrás igénybe vehető.
- (7) Napelem, napkollektor bármely övezetben létesíthető amennyiben alaprajzi vetületre vonatkoztatva a rendszer összes eleme egy – tetőn elhelyezett elemek esetében tetőfelületenként egy - téglalapot tölt ki.
- (8) Szélturbina nem létesíthető
- (9) Hőszivattyú bármely övezetben létesíthető, felszíni műtárgya kizárólag az építési helyen belül vagy közterületi kerítéssel egybeépített hulladéktartály tárolóban²⁴ helyezhető el.²⁵
- (10) A nyílt karszt területen kívül eső vízminőség védelmi területen és hidrogeológiai védőterületen a szennyvízelvezeték kiépítéséig a szennyvízelvezetés ideiglenesen kizárólag zárt szennyvíztároló építésével és igazolt, ellenőrzött működtetésével váltható ki az (5) bekezdés szerinti feltétel teljesítésével egyidejűleg. Egyéb esetben épület nem létesíthető.²⁶
- (11) Szellőzőcsövek, ventilátorok, klímaberendezések, kifújó, beszívó elemek kizárólag az épületburrokba (homlokzat, tető) integráltan helyezhetők el.
- (12) ²⁷
- (13) ²⁸

26. §

- (1) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket el kell bontani, funkciót vesztett vezeték-létesítmény nem maradhat sem terepszint felett, sem terepszint alatt.
- (2) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos és takarékos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, azt nem szabad beépíteni.
- (3) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképeségét a végbefogadóig ellenőrizni kell 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás esetén (ide értve a több telekből álló fejlesztési területeket is). A többlet felszíni vizet megfelelő biztonsággal tovább kell vezetni a befogadóig.
- (4) A föld feletti vezetékes hálózatokat egy oszlopsoron kell kiépíteni, meglévő oszlopsor esetében azon – szükség esetén felújítással - kell az új kiépítést megvalósítani.

²³ Módosította a 11/2019 (VI.27) önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. július 15-től.

²⁴ Módosította a 7/2021. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021 július 15-től

²⁵ Módosította a 10/2023(IX.27) önkormányzati rendelet Hatályos 2023.november 27-től

²⁶ Módosította a 7/2021. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021 július 15-től

²⁷ Hatályon kívül helyezte 10/2023(IX.27) önkormányzati rendelet .Hatálytalan 2023, november 27-től

²⁸ Hatályon kívül helyezte 10/2023(IX.27) önkormányzati rendelet .Hatálytalan 2023, november 27-től

20. Csatornázás, felszíni vízvezetés

27. §

- (1) Csatornahálózat létesítése esetén azt elválasztott rendszerben kell megvalósítani.
- (2) Vállalkozási, gazdasági, területről a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.
- (3) Útépítés kizárólag csapadékvíz elvezetéssel együtt valósítható meg.
- (4) A 20 db, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre.
- (5) A szakfeladatok ellátására a folyóvizek partételtől számított 3 méter széles parti sávot kell biztosítani. A parti sáv használatát a kezelő számára biztosítani kell, az el nem keríthető.
- (6) Terepszint alatti, méretezett csapadékvíz tározót kell létesíteni minden telek beépítésével egyidejűleg.²⁹

21. Villamosenergia ellátás

28. §

- (1) A településen új villamos energia hálózatokat és a meglévő hálózat rekonstrukcióját kizárólag térszín alatt földkábelrel fektetve szabad megvalósítani.
- (2) A településen törekedni kell a légvezetékes kábelhálózatok egy tartószerkezeten történő elhelyezésére.
- (3) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során kizárólag energiatakarékos lámpatesteket lehet elhelyezni.

22. Hírközlés

29. §

- (1) A település közigazgatási területén új hírközlési hálózatot létesíteni illetve meglévő hálózat rekonstrukcióját megvalósítani föld alatti (földkábel, alépítmény) elhelyezéssel vagy meglévő elektronikus hírközlési építmények közös eszközhasználatával vagy más fizikai infrastruktúra elemeinek vagy más hálózatüzemeltető fizikai infrastruktúrájának felhasználásával szabad.

23. Utak, közlekedési területek

30. §

- (1) Külterületi önkormányzati és magán utak, mező- és erdőgazdasági üzemi utak esetén az út tengelyétől mért 10-10 m-en belül épület, kerítés nem helyezhető el.
- (2) A magasabb rendű jogszabályban előírt elhelyezendő gépkocsik számát az önkormányzat parkolási rendeletével összhangban kell biztosítani.
- (3) A közforgalmú parkolóhelyeket fásítottan kell kialakítani, úgy hogy 2-2 parkolóhelyenként 1 közepes lombkoronájú fát kell telepíteni.
- (4) Négyenél több telket feltáró zsákutcák végét 8 méteres sugarú kört befogadni alkalmas geometriával kell kialakítani.³⁰
- (5) A 12 méter szélességet elérő utcákat fasorral kell kialakítani.
- (6) A közlekedési övezet telkein legfeljebb 5%-os beépítettséggel, 3 méteres épületmagassággal létesíthető épület.
- (7) Vegyes használatú út kialakításakor megfelelő forgalomcsillapító eszközök alkalmazásával kell gondoskodni a biztonságos gyalogos és kerékpár közlekedésről.
- (8) Amennyiben a járdák az úthoz képest szintkülönbséggel készülnek, a szegélyt az akadálymentes közlekedés érdekében az utcasarkokon lejtésben kell kialakítani.
- (9) A vegyes használatú burkolaton a gépjárművek lassú (max. 20 km/h) haladását műszaki és pszichológiai eszközökkel (burkolat színváltás, süllyesztett szegély, átléphető szegély, kőbabás szűkítés, stb.) kell biztosítani.

²⁹ Módosította a 10/2023(IX.27) önkormányzati rendelet Hatályos 2023.november 27-től

³⁰ Módosította a 10/2023(IX.27) önkormányzati rendelet Hatályos 2023.november 27-től

- (10) Közlekedési területen üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető.
- (11) Magánút³¹
- a.) legfeljebb egy telek kiszolgálása céljából legalább 4,0 m széles,
b.) legfeljebb két telek kiszolgálása céljából legalább 4,5 m széles.
- (2) Új út építésével, út rekonstrukciójával egyidejűleg meg kell valósítani
- a) a közműveket,
b) a közművek szükséges felújítását,
c) a csapadékvíz elvezetését,
d) belterületen a közvilágítást, külterületi beépítésre szánt területen a térvilágítást.
- (3) A közművek építéskor a távlati összes közmű elhelyezésére területet kell biztosítani.
- (4) A közművek helyét úgy kell kijelölni, hogy az út menti faszor telepítését ne akadályozzák meg.
- (5) A földalatti közlekedési létesítmény védelme érdekében az alagutak és műtárgyak külső kontúrvonalától számított egy méteren belül minden építési tevékenység tilos.³²
- (6) Lakóterületen új lakás létesítéskor egynél több lakást tartalmazó épületek esetében lakásonként legalább 20 m²-es zárt – a főépítmény határoló falain belül elhelyezett - személygépkocsi tárolót kell létesíteni az OTÉK-ban előírt megközelítési előírások betartásával.³³
- (12)-(15)³⁴

24. Az épületek elhelyezése³⁵

31. §

- (1) Amennyiben a szabályozási terv nem jelöl építési helyet, építési határvonalat, oldalhatáros beépítés esetében a kialakult állapotot kell figyelembe venni. Nem egyértelmű helyzetben, valamint újonnan beépülő utca, esetében az északi irányhoz közelebb eső illetve a nyugati oldalhatárt kell építési határvonalnak tekinteni.
- (2) Oldalhatáron 14 méteres telekszélesség fölött min. 50 cm csurgótávolságot kell tartani.
- (3) Oldalhatáron álló beépítés esetén minden épület, építmény azonos oldalhatárra, vagy a (2) bekezdésben leírtak esetén azonos oldalhatár mellé helyezendő.
- (4) Kialakult beépítésű területen, ahol nem jött létre szabályos ritmusú beépítés, oldalhatáron álló vagy szabadon álló beépítés választható, oldalhatáron álló beépítés esetében az oldalkert helye megválasztható.³⁶ A 40 méteres beépíthetőségi határon túl legfeljebb 10 m² területű tárolóépítmény létesíthető, melynek legmagasabb pontja a terepcsatlakozástól mérve 3,5 m lehet.³⁷
- (5) Falusias lakóterületen az építési telek homlokvonalától számítva legfeljebb 40,0 méter mélységben építhető be a telek a Bécsi út, az Ürömi út, a Dózsa György út, a Péterhegyi út melletti telkek, a nyúlványos vagy magánúttal megközelített telkek kivételével.³⁸
- (6) Kerti tetőt, kerti tető eresztét legalább egy méter távolságba kell építeni a szomszédos telekhatártól.
- (7) Amennyiben a 11. § (5) bekezdése³⁹ szerinti támfalgarázs létesíthető, a lakóépületet legalább 6 méterre kell építeni a telek homlokvonalától.
- (8) Beépítésre nem szánt területen – a kertes mezőgazdasági terület kivételével - a telekhatártól legalább 3 méterre és legalább az adott telekhatárra néző homlokzati felület magasságának felét kitevő távolságra kell az épületet építeni.
- (9) Kertes mezőgazdasági területen
- a) 10 méteres telekszélességig az egyik telekhatártól legalább 3 méterre kell az épületet építeni a kialakult beépítési oldalhoz alkalmazkodva,
b) 10 méteres telekszélesség felett a telekhatártól legalább 3 méterre kell az épületet építeni

³¹ Módosította a 10/2023(IX.27) önkormányzati rendelet Hatályos 2023.november 27-től

³² Módosította a 7/2021. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021 július 15-től

³³ Módosította a 7/2021. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021 július 15-től

³⁴ Hatályon kívül helyezte 10/2023(IX.27) önkormányzati rendelet .Hatálytalan 2023, november 27-től

³⁵ Módosította a 7/2021. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021 július 15-től

³⁶ Módosította a 11/2019 (VI.27) önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. július 15-től.

³⁷ Módosította a 10/2023(IX.27) önkormányzati rendelet Hatályos 2023.november 27-től

³⁸ Módosította a 11/2019 (VI.27) önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. július 15-től.

³⁹ Módosította a 7/2021. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021 július 15-től

(10) Az erdőövezet határától legalább 3 méterre kell az építési helyet értelmezni kivéve a telken belüli erdőövezet esetét.

(11) A telken belüli erdőövezet határa egyben az építési hely határa, az erdőövezet területét a beépíthetőség számításakor nem lehet figyelembe venni.

(12) Nemzeti Ökológiai Hálózat, Natura 2000 terület határától beépítésre nem szánt területen legalább 10 méteren, beépítésre szánt területen legalább 5 méteren belül épület nem helyezhető el. Ha emiatt beépítésre szánt területen, az építési helynek az így kialakult határvonalra merőleges szélessége 7,5 méternél kisebbre csökken, az 5 méteres távolság legfeljebb 3 méterig csökkenthető, amennyiben ezáltal a 7,5m-es építési hely szélesség biztosítható.⁴⁰

25. Az előkert

32. §

(1) Az újonnan beépülő területek előkertje 5 m, kivéve, ha az övezeti előírások vagy tervi jelölés másképp rendelkeznek.

(2) Az előkertben és az oldalkertben nem lehet a kerítéssel egybeépített hulladéktárolón kívül tároló építményt létesíteni.⁴¹

(3) Amennyiben az 5 méteres előkert mögött építési helynek kevesebb, mint 12 méter marad, az előkert mérete 3 méterig csökkenthető.

(4) Amennyiben az előkertben kerítés létesíthető, azzal egybeépítve

a) legfeljebb 4 m² nettó alapterületű hulladéktartály tároló,

b) legfeljebb 4 m² nettó területű tető építhető,

c) melyek magassága a csatlakozó terepszintnél sehol sem lehet 2,4 méternél magasabban.

(5) A kialakult állapotú előkert építési határvonalát építési vonalnak kell tekinteni.⁴²

26. Az oldalkert

33. §

(1) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében, legalább 16,0 méter széles telken az oldalkert mérete 6,0 m.

(2) A (4) bekezdés esetét kivéve az oldalkert mérete sehol sem lehet kisebb

a) oldalhatáros beépítés esetében sem az oldalkertre néző homlokzati felület magasságánál, sem az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságnál,

b) szabadonálló és ikres beépítés esetében sem az oldalkertre néző homlokzati felület magasság felénél, sem az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság felénél, sem 3,0 méternél.

(3) Az Lke-11, Lke-13 építési övezetekben az oldalkert 4,0 m.

(4) Amennyiben a (2) bekezdés alapján az építési hely szélessége nem éri el a 7,0 métert, az oldalkert mérete 3,0 méterig csökkenthető.

(5)-(6)⁴³

27. A hátsókert

34. §

(1) Két hátsókerttel rendelkező telkek hosszoldalán lévő hátsókertje 3m.

(2) Községi intézmény telkén a hátsókert mérete: 0 méter.

(3) Meglévő beépítés esetében telekosztás, telekhatárrendezés következtében kialakuló hátsókert lehet 0 méteres.

28. Az elhelyezhető épületek száma

35. §

(1) Kertvárosias lakóterületen és Lf6, Lf7, Lf8 falusias lakóterületeken az egyes építési övezetekben kialakítható legkisebb telekméret kétszeresét el nem érő telken legfeljebb egy lakóépület, annál nagyobb telken legfeljebb két lakóépület építhető.

(2) Lf1 – Lf5 falusias lakóterületek telkén a lakóépületeken kívül összesen egy tároló vagy gazdasági épület is építhető.

⁴⁰ Módosította a 4/2019 (III.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. április 02-től.

⁴¹ Módosította a 10/2023(IX.27) önkormányzati rendelet Hatályos 2023.november 27-től

⁴² Módosította a 7/2021. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021 július 15-től

⁴³ Hatályon kívül helyezte 10/2023(IX.27) önkormányzati rendelet .Hatálytalan 2023, november 27-től

- (3) Falusias lakóterületen
 - a) a 900 m²-nél kisebb telken legfeljebb egy fő funkciójú épület és legfeljebb egy tárolóépület helyezhető el,
 - b) a 900 m² és annál nagyobb területű telken legfeljebb két fő funkciójú épület és legfeljebb egy tárolóépület helyezhető el,
 - c) az Lf-8 építési övezetben önálló tárolóépület nem építhető.⁴⁴
- (4) Vegyes területen minden megkezdett 500 m² után lehet egy épületet építeni.
- (5) Gazdasági területen legfeljebb két épület építhető.
- (6) Különleges területen és általános mezőgazdasági területen minden megkezdett 3000 m² után lehet egy épületet elhelyezni.
- (7) Kertés mezőgazdasági területen minden megkezdett 720 m² után lehet egy épületet elhelyezni.

29. A melléképítmények elhelyezése

36. §

- (1) Húsfűstölő, jégverem, zöldségverem, állat ól, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló beépítésre szánt területen és zöldterületen, épülettől különálló kirakatszekrény semely területen nem létesíthető.
- (2) Közmű-becsatlakozási műtárgy létesíthető.
- (3) Közműpótló műtárgy az építési helyen belül létesíthető.
- (4) Hulladéktartály tároló létesíthető
 - a) a 35. § (4) bekezdés szerint a kerítéssel egybeépítve,
 - b) kizárólag az Lf1-Lf5 építési övezetekben a főépítmény mögött.
- (5) Kerti építmény az előkert kivételével a telekhatártól egy méterre létesíthető kivéve, ha az övezeti előírás másként rendelkezik.
- (6) Siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló külterületen és gazdasági területen létesíthető a telekhatártól mért 1 méteres távolságban
 - a) előkertben kizárólag terepszint alatt,
 - b) építési helyen belül, oldalkertben, hátsókertben.
- (7) Építménynek minősülő zászlótartó oszlop előkertben legfeljebb 6 méter magassággal létesíthető.
- (8) Épülettől különálló antennatartó szerkezet nem létesíthető.
- (9)⁴⁵

30. Terepszint alatti építés

37. §

- (1) Terepszint alatti építmény minden építési övezetben elhelyezhető a telek területének legfeljebb 15 %-án. A 15%-on belül kell az építmény valamennyi épületszerkezetének lennie.
- (2) Az (5) bekezdés kivételével terepszint alatti építmény minden övezetben elhelyezhető a telek területének legfeljebb 10 %-án és legfeljebb 100m² nettó alapterülettel. A 10%-on belül kell az építmény valamennyi épületszerkezetének lennie.
- (3) Terepszint alatti építmény az oldalsó és a hátsó telekhatártól mért legalább egy méteres távolságban helyezhető el.
- (4)⁴⁶
- (5) Vízgazdálkodási területen terepszint alatti építmény csak vízgazdálkodási céllal létesíthető.

31. Épületmagasság

38. §

- (1) A beépítettségbe számító építmény homlokzatának bármely pontján mért párkánymagassága nem lehet 3 méternél kevesebb.
- (2) Üvegkorlát az épületmagasság számítás során figyelmen kívül hagyható
- (3) Az épület mellett kialakított feltöltés esetében az épületmagasság legnagyobb mértékét a feltöltés – homlokzatsíkban mért - átlagos magasságával csökkenteni kell.

⁴⁴ Módosította a 7/2021. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021 július 15-től

⁴⁵ Hatályon kívül helyezte 10/2023(IX.27) önkormányzati rendelet .Hatálytalan 2023, november 27-től

⁴⁶ Hatályon kívül helyezte 10/2023(IX.27) önkormányzati rendelet .Hatálytalan 2023, november 27-től

(4) Azon építési övezetekben, melyekben a legnagyobb épületmagasság az alábbi értékeknél kisebb az épületek legnagyobb épületmagassága 10%-ot elérő teleklejtés esetében 5,0 méterre, 20%-ot elérő teleklejtés esetén 5,5 méterre növelhető.

(5) Az oldalhatártól legfeljebb csurgótávolságra épült homlokzatfelület magassága nem lehet az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságnál nagyobb.

(6) Egyenként legfeljebb 12,0 m²-es és kialakult falusias lakóterületeken legfeljebb 7,5 m széles⁴⁷ oromfalas homlokzatrészeket tartalmazó épület esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság annyival megnövelhető, amennyivel az oromfalakkal együtt számított épületmagasság nagyobb, mint az oromfalak helyett 45 fokban lekötött tetővel számított épületmagasság.⁴⁸

(7) Az épületmagasság megállapítása során a lejtő felé néző homlokzatfelület magassága legfeljebb két méterrel haladhatja az övezetben, építési övezetben, előírt legnagyobb épületmagasság értékét.⁴⁹

II. Fejezet

A beépítésre szánt területek részletes övezeti előírásai

32. Lakóterületekre vonatkozó előírások⁵⁰

39. §

(1) Kisvárosias lakóterületen

- a) kizárólag lakóépület helyezhető el, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik,
- b) a lakóépületben iroda, kereskedelem, szolgáltatás rendeltetés is létesíthető,
- c) iroda legfeljebb a nettó alapterület 30%-án létesíthető, melybe az iroda kiszolgáló területei is beletartoznak.

d) kereskedelem, szolgáltatás kizárólag a földszinten létesíthető,

e) a lakások számára előírt gépkocsitárolást építményen belül kell kialakítani.

(2) Kertvárosias, falusias lakóterületen – a (3) bekezdés kivételével – elhelyezhető:

a) lakóépület,

b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,

c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

d) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró műhely a lakóépületen belül,

e) őrház, valamint

f) sportépítmény

(3) Az Lke-14, Lke-15, Lke-16, Lke-17, Lke-18 kertvárosias lakóterületeken elhelyezhető

a) lakóépület és

b) szálláshely-szolgáltató épület.

(4) Falusias lakóterületen szálláshely szolgáltató épület is elhelyezhető.

(5) Kertvárosias és falusias lakóterületen legfeljebb a lakóépület összes szintterületének 30%-án, legfeljebb 2 db OTÉK norma szerinti telken belüli gépkocsi elhelyezés mellett:

a) vendéglátási,

b) kiskereskedelmi,

c) irodai,

d) szolgáltatói,

funkciók is elhelyezhetők.

(6) Kertvárosias és falusias lakóterületek építési övezeteiben legfeljebb olyan nagyságú lakástól eltérő rendeltetési módú épület létesíthető, amely legfeljebb 6 db OTÉK norma szerinti telken belüli gépkocsi elhelyezéssel jár.⁵¹

(7) Lakóterületen az alábbi rendeltetési módok kizárólag lakóépületben legfeljebb a szintterület 50%-án létesíthetők:

a) asztalos műhely,

b) gépkocsi lakatos műhely,

⁴⁷ Módosította a 7/2021. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021 július 15-től

⁴⁸ Módosította a 10/2023(IX.27) önkormányzati rendelet Hatályos 2023.november 27-től

⁴⁹ Módosította a 10/2023(IX.27) önkormányzati rendelet Hatályos 2023.november 27-től

⁵⁰ Módosította a 10/2023(IX.27) önkormányzati rendelet Hatályos 2023.november 27-től

⁵¹ Módosította a 10/2023(IX.27) önkormányzati rendelet Hatályos 2023.november 27-től

- c) gépkocsi szerelő műhely,
 - d) festő, fényező műhely,
 - e) szerkezeti lakatos műhely,
 - f) mezőgazdasági funkciójú építmény,
 - g) kőmegmunkáló műhely, valamint
- (8) Lakóterületen lakástól eltérő rendeltetési mód kialakítása kizárólag akkor történhet, ha a telken belüli huzamos és rövid idejű parkolás, megállás megfordulás, ki- és behajtás⁵² a közút forgalmának zavarása nélkül biztosított.
- (9) Lakóterületen új lakás létesítésekor egynél több lakást tartalmazó épületek esetében lakásonként legalább 20 m²-es zárt – a főépítmény határoló falain belül elhelyezett - személygépkocsi tárolót kell létesíteni az OTÉK-ban előírt megközelítési előírások betartásával.⁵³
- (10) Lakóterületen a lakástól eltérő használati mód számára az OTÉK által előírt parkolóhelyeket telken belül, a közlekedési területről közvetlen beállást biztosítva kell kialakítani.⁵⁴
- (11) ⁵⁵

33. Lke-1/b jelű építési övezet – Rókahegy-4

40. §

- (1) Támfalgarázs kizárólag a Rókahegyi út menti építési határvonalon létesíthető. A támfal legnagyobb magassága támfalgarázs létesítése esetén a garázs utcafronti szakaszán legfeljebb 3 m, melyen telkenként legfeljebb 2,60 m külméretű nyílászáró alakítható ki.
- (2) Az épületek elhelyezésénél az egyéb övezetek határától, valamint az igazgatási határtól mért 5,0 m-es távolságot kell tartani.
- (3) A Rókahegyi út felé eső előkertben terepszint felett építmény nem létesíthető.

34. Lke-3, Lke-3a,⁵⁶ Lke-4 jelű építési övezet – Panorámaliget

41. §

- (1) A beépítendő telek legalacsonyabb eredeti terepszintjétől – a tereprendezés egyéb korlátjai mellett -
- a) 10%-os átlagos teleklejtés alatt legfeljebb 1,0 méterrel,
 - b) 10%-os és 15%-os átlagos teleklejtés között legfeljebb 1,5 méterrel,
 - c) 15%-os átlagos teleklejtés fölött legfeljebb 2,0 méterrel
- lehet magasabban a földfeltöltés szintje.
- (2) Az épülethez csatlakozó járdavonal legalacsonyabb szintjéhez képest a gerincmagasság nem haladhatja meg a 8,0 m-t. A pince vagy alagsori szintre vezető rámpa, lépcső épülethez való csatlakozási szintjét nem kell ebben az esetben figyelembe venni.
- (3)
- a) Az építési vonalat a telek homlokvonalától – saroktelek esetében a rövidebb homlokvonalától - számítva 5 és 6 méter között kell kialakítani, melyre az épület erre néző homlokzatának legalább 50 %-át kell illeszteni.
 - b) Amennyiben a telek homlokvonala nem merőleges az oldalhatárokra, az építési vonalat érintenie kell az épület erre néző homlokzatának.
- (4) A (3) bekezdés előírását egyedi telekhelyzetek – háromszög alakú telek, két utcára nyíló átmenő telek – esetében nem kötelező alkalmazni.
- (5) Az Lke-3a övezetben a telek zöldfelületének minden megkezdett 150m²-e után egy nagy lombkoronájú fa ültetése kötelező.⁵⁷
- (6) Az Lke-3a övezetbe tartozó területen a zöldfelület legkisebb mértéke és a zöldfelületre vonatkozó előírások a terület övezeti átsorolása esetén sem változtathatók meg.⁵⁸

⁵² Módosította a 11/2019 (VI.27) önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. július 15-től.

⁵³ Módosította a 10/2023(IX.27) önkormányzati rendelet Hatályos 2023.november 27-től

⁵⁴ Módosította a 10/2023(IX.27) önkormányzati rendelet Hatályos 2023.november 27-től

⁵⁵ Hatályon kívül helyezte 10/2023(IX.27) önkormányzati rendelet .Hatálytalan 2023, november 27-től

⁵⁶ Módosította a 11/2019 (VI.27) önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. július 15-től.

⁵⁷ Módosította a 11/2019 (VI.27) önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. július 15-től.

⁵⁸ Módosította a 11/2019 (VI.27) önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. július 15-től.

35. Lke-20 jelű építési övezet – Rókahegy-2

42. §

- (1) Az Lke-20 jelű építési övezetben a Rókahegyi út mellett az előkert mérete 10 méter.
- (2) Szabadon álló beépítést kell alkalmazni a 800 m²-nél nagyobb vagy 16 méternél szélesebb telkeken.

36. Lke-22 jelű építési övezet – Völgyliget

43. §

- (1) A szabályozási terven jelölt feltöltendő területen építési tevékenységet kizárólag a feltöltés szakemberű megvalósítása után, geotechnikai jelentés alapján szabad folytatni.

37. Lke-23, Lke-26 jelű építési övezet – Völgyliget

44. §

- (1) Szabadon álló beépítést kell alkalmazni a 800 m²-nél nagyobb vagy 25 méternél szélesebb telkeken.

44/A § Lke-26 jelű építési övezetben:⁵⁹

- (1) A telek zöldfelületének minden megkezdett 150m²-e után egy nagy lombkoronájú fa ültetése kötelező.
- (2) A zöldfelület legkisebb mértéke és a zöldfelületre vonatkozó előírások a terület övezeti átsorolása esetén sem változtathatók meg.

38. Lf-4 jelű építési övezet – Kölcsey utca, Kinizsi utca

45. §

- (1) A pincék fölé épületet építeni tilos.

39. Lf-8 jelű építési övezet - Völgypark

46. §

- (1) Az előkert mérete 5 méter a (2) bekezdés vagy a szabályozási terv eltérő jelölése kivételével.
- (2) Saroktelek hosszabbik homlokvonalához csatlakozó előkert 3 méter, amennyiben a szabályozási terv másképp nem jelöli.
- (3) Az előkertben a terepszint alatti építmények kivételével nem helyezhető el építmény.
- (4) Az előkertbe a bejárat, kerítéskapu fölé helyezett tető egy métert benyúlhat.
- (5) Saroktelek rövidebbik oldalán az oldalkert 6 m.
- (6) A telek rövid oldalán lévő előkerti határvonal egyben meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal is. Az előírást eltérő formájú saroktelek esetében nem kötelező alkalmazni.
- (7) Az épület homlokzatának érintenie kell a meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonalat.
- (8) Az épület meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonalat érintő homlokzatán ormfalas jellegű homlokzatot kell kialakítani.
- (9) Az épület jellemző tetőformáját nyeregtesen kell kialakítani.

40. Vegyes területeken elhelyezhető rendeltetések

47. §

- (1) A településközpont vegyes építési övezetek lakóterületet nem zavaró funkciók elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Lakófunkció vegyes területen – a Vt-1, Vt-3,⁶⁰ Vt-4, Vt-10⁶¹ építési övezetbe tartozó telkek kivételével – kizárólag nem önálló épületben elhelyezett szolgálati lakásként létesíthető.
- (3) A Vt-1, Vt-3,⁶² Vt-4, Vt-10⁶³ építési övezetben önálló lakóépület építhető.

⁵⁹ Módosította a 11/2019 (VI.27) önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. július 15-től.

⁶⁰ Módosította a 11/2019 (VI.27) önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. július 15-től.

⁶¹ Módosította a 7/2021. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021 július 15-től

⁶² Módosította a 11/2019 (VI.27) önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. július 15-től.

- (4) A Vt-6, Vt-8, Vt-9 építési övezetekben kereskedelmi-szolgáltató-, vendéglátó-, egészségügyi-, szociális-, sportépületek építhetők.
- (5) A Vt-8, Vt-9 építési övezetben szolgálati lakás kizárólag az épület felső szintjén építhető.
- (6) A Vt-4 építési övezetben egyéb közösségi szórakoztató épület építhető.
- (7) A Vt-4 építési övezetben egy telken építhető épületek száma korlátozott: az elhelyezhető épületek száma egyenlő az építési telek területe osztva 800-zal.
- (8) ⁶⁴
- a) A Vt-1 építési övezetben telkenként egy lakás építhető.
- b) A Vt-3 építési övezetben teljes 200 m² telekterületenként építhető egy lakás.
- c) A Vt-4, Vt-10⁶⁵ építési övezetben teljes 370 m² telekterületenként építhető egy lakás.
- d) A Vt-2, Vt-5, Vt-6, Vt-7, Vt-8, Vt-9 építési övezetekben 1000m²-enként egy, összesen legfeljebb két szolgálati lakás építhető
- (9) A Vt-7 építési övezetben funkcióváltás kizárólag kereskedelmi, szolgáltató használati módok között engedélyezhető.
- (10) Vegyes területen parkolóház, üzemanyagtöltő nem helyezhető el.
- (12) Vegyes területen az alábbi rendeltetési nem létesíthetők:
- a) asztalos műhely,
- b) gépkocsi lakatos műhely,
- c) gépkocsi szerelő műhely,
- d) festő, fényező műhely,
- e) szerkezeti lakatos műhely.
- f) mezőgazdasági funkciójú építmény,
- g) kőmegmunkáló műhely, valamint
- h) hulladékgyűjtő telep

41. Vt-4 jelű építési övezet – Rókahegy-3

48. §

- (1) A Vt-4 jelű építési övezetben az építészeti-műszaki dokumentációhoz látványtervet és kilátási-rálátási tervet kell készíteni.
- (2) A Vt-4 építési övezetben az épületeket a minimum 5,0 m előkert, minimum 5,0 m oldalkert és minimum 7,5 m hátsókert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni.
- (3) A Vt-4 építési övezetben az épületek Rókahegyi út felőli homlokzatának tényleges magassága (azaz a más jogszabályban meghatározott módon számított homlokzathosszal) legfeljebb 6,5 m lehet.
- (4) Vt-4 építési övezetben a zöldfelületek kialakítását m=1:100 méretarányú tereprendezési-kertépítészeti tervek alapján kell megvalósítani.
- (5) A Vt-4 építési övezetben a szabályozási terven ábrázolt, korlátozott funkciójú és beépítésű zónán belül lévő telekrészre, az építési övezetre egyébként meghatározott építési paramétereken túlmenően az alábbiakban rögzített szigorúbb értékeket is be kell tartani:

legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
legnagyobb épületmagasság (m)	5,5

- kizárólag lakóépület helyezhető el;
 - a zóna területének minden 800 m²-e után egy lakóépület létesíthető;
 - egy lakóépületben legfeljebb két lakás létesíthető;
- (6) A lakóépületek kialakításánál a környezetben kialakult, Lke-1 építési övezetbe tartozó családi házas beépítéshez igazodni kell.
- (7) A Rókahegyi út felé eső előkertben kerítés nem építhető, az előkert közforgalom elől el nem zárható.

⁶³ Módosította a 7/2021. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021 július 15-től

⁶⁴ Módosította a 11/2019 (VI.27) önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. július 15-től.

⁶⁵ Módosította a 7/2021. (VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021 július 15-től

42. Gazdasági területek

49. §

- (1) Az építési övezetben az OTÉK előírásain kívül elhelyezhető:
 - a) igazgatási, egyéb irodaépület,
 - b) sportépítmény,
 - a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - b) egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (2) Gazdasági területen parkolóház, üzemanyagtöltő nem helyezhető el.
- (3) Gazdasági területen 1000m²-esnél kisebb telken lakás nem építhető, legalább 1000 m²-es telken legfeljebb egy szolgálati lakás építhető.⁶⁶

43. Különleges területek

50. §

- (1) Kt jelű építési övezetben temető és az azt kiegészítő funkciójú épület, építmény.

51. §

- (1) Kb jelű építési övezetben nyersanyaglelőhelyek (bányák) építményei és az azt kiegészítő funkciójú épületek, építmények.

52. §

- (1) KSp-1 jelű építési övezetben sportolási célú terület alakítható ki és az ahhoz szükséges kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.

III. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek

44. Zöldterületek

53. §

- (1) A zöldterületeket kertépítészeti terv alapján kell kialakítani.
- (2) Z-2 jelű övezetben kizárólag sportolással kapcsolatos létesítmény, terepszint alatti közmű építmény létesíthető.
- (3) A Z-3 jelű védett övezetben és a Z-4 jelű maradványterületek övezetében épület nem építhető, kizárólag pihenést, testedzést szolgáló, közmű és közlekedési építmény létesíthető.

45. Erdőterületek

54. §

- (1) Az erdőterületeket erdőterv szerint kell fenntartani.
- (2) Az Ev jelű védelmi erdőövezetben és az Et jelű védett erdőövezetben épület nem építhető, az erdő- és vadgazdálkodáshoz, természetvédelemhez szükséges és turisztikai építmény létesíthető.
- (3) Az Ek jelű közjóléti erdőövezetben 10 ha-t meghaladó ingatlanon az erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épületek építhetők. Az ingatlanon összesen legfeljebb két lakáscélú és egy turisztikai – vendéglátó rendeltetési egység is létesíthető a gazdasági épületen belül.

46. Mezőgazdasági területek

55. §

- (1) Má-1 és Mk övezetben kizárólag a gazdálkodás, feldolgozás, tárolás építményei létesíthetők, melyek lakó rendeltetésre átmenetileg sem használhatók.⁶⁷

47. Vízgazdálkodási területek

56. §

- (1) V jelű övezet 3 méteres fenntartási sávját gyepterületként kell kialakítani.

⁶⁶ Módosította a 11/2019 (VI.27) önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. július 15-től.

⁶⁷ Módosította a 11/2019 (VI.27) önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. december 1-től.

48. Különleges beépítésre nem szánt területek

57. §

- (1) KbSp-1 jelű beépítésre nem szánt különleges sportterület övezetben sportolási célú terület alakítható ki és a sportoláshoz szükséges kiszolgáló építmény és lakás építhető.
- (2) KbE-1 jelű beépítésre nem szánt különleges erdőgazdálkodási bemutató terület övezetben erdőszeti bemutató, ismeretterjesztő építmény, gazdasági építmény, legfeljebb 2 lakás, turisztikai vendéglátó egység, erdei turizmushoz, vadgazdálkodáshoz szükséges építmény, tárolóépület, mezőgazdasági építmény létesíthető.
- (3) A KbA-1 beépítésre nem szánt különleges állatmenhely övezetben elhelyezhetők az állatmenhely működtetéséhez szükséges építmények, legfeljebb egy szolgálati lakás.⁶⁸
- (4) A KbT-1 beépítésre nem szánt különleges temető övezetben elhelyezhetők a temetkezéssel kapcsolatos építmények, kápolna, ravatalozó, monostor, tároló, fenntartást biztosító épület.⁶⁹

IV. Fejezet Záró rendelkezések

58. §

- (1) E rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 10/2015 (VI.6.), a helyi építési szabályzat módosításáról szóló 4/2012 (III.1.) Kt. számú, 26/2013 (XII.19.) Kt. számú, 20/2014 (VII.30.) Kt. számú, 7/2015 (III.31.) Kt. számú, 11/2016 (VIII.25.) Kt. számú önkormányzati rendelet.

Üröm, 2017. június 29.

Laboda Gábor sk.
polgármester

Dr. Halász Mónika sk.
jegyző

Az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatának 41. § (4) bekezdése alapján kihirdetve és kifüggesztve:

Üröm, 2017. június 29.

Dr. Halász Mónika sk.
jegyző

Egységes szerkezetbe foglalva:

Üröm, 2023 november 27

Szabóné dr. Bartholomaei Krisztina
jegyző

⁶⁸ Módosította a 10/2023(IX.27) önkormányzati rendelet Hatályos 2023.november 27-től

⁶⁹ Módosította a 10/2023(IX.27) önkormányzati rendelet Hatályos 2023.november 27-től