



JEGYZŐKÖNYV

Rendkívüli nyílt ülés

Névsor file: C:\Users\MikroVoks\Documents\GLOBOMAX\Névsor\SOLYMÁR_KT_2024.NEVSOR
File: C:\Users\MikroVoks\Documents\GLOBOMAX\Jegyzőkönyv\KT\2025\2025-09-15\2025 szeptember
15 001.NAPLO
2025.09.15, 16:32

Helyszín: Polgármesteri Hivatal, nagyterem

Időpont: 2025. szeptember 15. 16.32 óra

Résztvevők:

Dr. Zlinszky Péter polgármester
Dr. Beregszászi Márk jegyző
Zakarné Varjas Kata képviselő
Biener Hajnalka képviselő
Cser Angéla képviselő
Dibala-Mátray Mariann képviselő
Dobrovkáné Dér Borbála képviselő
Gáspárik Balázs képviselő
Gulyás István képviselő
Mihályi Adrienn képviselő
Dr. Sente Kálmán képviselő
Ugrai András képviselő

Az előterjesztések a jegyzőkönyv mellékletét képezik.

NAPIREND

NYILVÁNOS ÜLÉS:

1. **96/2025. sz. előterjesztés:** Solymár településrendezési eszközök felülvizsgálata ügyében új településterv elfogadása

Előterjesztő: Dr. Zlinszky Péter polgármester

2. **97/2025. sz. előterjesztés:** Az Alsó Hutweide zártkerti ingatlanjainak belterületbe vonásáról szóló

rendelet megalkotása

Előterjesztő: Dr. Zlinszky Péter polgármester

3. **98/2025. sz. előterjesztés:** A Mátyás király utca 63. szám (6 hrsz.) alatt lévő ingatlan értékesítése árverés útján

Előterjesztő: Dr. Zlinszky Péter polgármester

4. **99/2025. sz. előterjesztés:** TOP_PLUSZ-1.2.3- pályázaton való részvétel – Budai Nagy Antal utca rekonstrukció

Előterjesztő: Dr. Zlinszky Péter polgármester

► **Dr. Zlinszky Péter [pm]**

Köszönti a megjelenteket és megállapítja, hogy a Képviselő-testület 9 fővel határozatképes. A napirendet szeretné kiegészíteni a 100/2025. számú előterjesztéssel (2. fogorvosi körzet), amit az utolsó napirendi pontként szeretne tárgyalni. Szavazásra tette fel az új napirend felvételét.

Szavazás eredménye

#: 693 Száma: 25.09.15/0/0/A/KT

Ideje: 2025 szeptember 15 16:39

Típusa: Nyílt

Határozat; Elfogadva

Egyszerű

Eredménye	Voks:	Szav%	Össz%	Képviselő
Igen	9	100.00	81.82	9
Nem	0	0.00	0.00	0
Tartózkodik	0	0.00	0.00	0
Szavazott	9	100.00	81.82	9
Nem szavazott	0		0.00	0
Távol	2		18.18	2
Összesen	11		100.00	11

Megjegyzés:

Név	Voks	Frakció
Biener Hajnalka [képv]	Igen	-
Cser Angéla [képv]	Igen	-
Dibala-Mátray Mariann [képv]	Igen	-
Dobrovkáné Dér Borbála [képv]	Igen	-
Gáspárik Balázs [képv]	Igen	-
Mihályi Adrienn [képv]	Igen	-
Dr. Sente Kálmán [képv]	Igen	-
Zakarné Varjas Kata [képv]	Igen	-
Dr. Zlinszky Péter [pm]	Igen	-
Gulyás István [képv]	Távol	-
Ugrai András [képv]	Távol	-

693

Száma: 1899.12.30/0/0/A/KT

► Dr. Zlinszky Péter [pm] Solymár Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 2025. szeptember 15-én megtartott rendkívüli, nyílt ülésén megállapítja, hogy az ülésen megjelent 9 főből 9 igen, 0 nem és 0 tartózkodó szavazattal úgy dönt, hogy napirendre veszi a 100/2025. sz. előterjesztést, a 2. fogorvosi körzet ellátására vonatkozó feladat-ellátási szerződés felmondás tudomásul vétele és a szükséges további intézkedések megtétele tárgyában.

► Dr. Zlinszky Péter [pm]

Szavazásra tette fel a módosított napirend elfogadását.

Szavazás eredménye

#: 694 Száma: 25.09.15/0/0/A/KT

Ideje: 2025 szeptember 15 16:40

Típusa: Nyílt

Határozat; Elfogadva

Egyszerű

Eredménye	Voks:	Szav%	Össz%	Képviselő
Igen	9	100.00	81.82	9
Nem	0	0.00	0.00	0
Tartózkodik	0	0.00	0.00	0
Szavazott	9	100.00	81.82	9
Nem szavazott	0		0.00	0
Távol	2		18.18	2
Összesen	11		100.00	11

Megjegyzés:

Név	Voks	Frakció
Biener Hajnalka [képv]	Igen	-
Cser Angéla [képv]	Igen	-
Dibala-Mátray Mariann [képv]	Igen	-
Dobrovkáné Dér Borbála [képv]	Igen	-
Gáspárik Balázs [képv]	Igen	-
Mihályi Adrienn [képv]	Igen	-
Dr. Sente Kálmán [képv]	Igen	-
Zakarné Varjas Kata [képv]	Igen	-
Dr. Zlinszky Péter [pm]	Igen	-
Gulyás István [képv]	Távol	-
Ugrai András [képv]	Távol	-

694

Száma: 1899.12.30/0/0/A/KT

► Dr. Zlinszky Péter [pm] Solymár Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 2025. szeptember 15-én megtartott rendkívüli, nyílt ülésén megállapítja, hogy az ülésen megjelent 9 főből 9 igen szavazattal úgy dönt, hogy elfogadja a módosított napirendet.

VÉGLEGES NAPIREND

NYILVÁNOS ÜLÉS:

1. **96/2025. sz. előterjesztés:** Solymár településrendezési eszközök felülvizsgálata ügyében új településterv elfogadása

Előterjesztő: Dr. Zlinszky Péter polgármester

2. **97/2025. sz. előterjesztés:** Az Alsó Hutweide zártkerti ingatlanjainak belterületbe vonásáról szóló rendelet megalkotása

Előterjesztő: Dr. Zlinszky Péter polgármester

3. **98/2025. sz. előterjesztés:** A Mátyás király utca 63. szám (6 hrsz.) alatt lévő ingatlan értékesítése árverés útján

Előterjesztő: Dr. Zlinszky Péter polgármester

4. **99/2025. sz. előterjesztés:** TOP_PLUSZ-1.2.3- pályázaton való részvétel – Budai Nagy Antal utca rekonstrukció

Előterjesztő: Dr. Zlinszky Péter polgármester

5. **100/2025. sz. előterjesztés:** A 2. fogorvosi körzet ellátására vonatkozó feladat-ellátási szerződés felmondás tudomásul vétele és a szükséges további intézkedések megtétele

Előterjesztő: Dr. Zlinszky Péter polgármester

1. Napirendi pont: 96/2025. sz. előterjesztés: Solymár településrendezési eszközök felülvizsgálata ügyében új településterv elfogadása

Előterjesztő: Dr. Zlinszky Péter polgármester

► Dr. Zlinszky Péter [pm]

Az állami főépítész elfogadta a HÉSZ-t, ami 30 nap múlva lép hatályba. A rendkívüli ülésre az egy hónapos hatályba lépés miatt volt szükség, mert az iparterületen értékesítésre szánt ingatlanoknál számít az időfaktor. Szavazásra tette fel a Solymár településrendezési eszközök felülvizsgálata ügyében az új településterv elfogadását.

Szavazás eredménye

#: 695 Száma: 25.09.15/0/0/A/KT

Ideje: 2025 szeptember 15 16:41

Típusa: Nyílt

Határozat; Elfogadva

Minősített

Tárgya:

Eredménye	Voks:	Szav%	Össz%	Képviselő
Igen	9	100.00	81.82	9
Nem	0	0.00	0.00	0
Tartózkodik	0	0.00	0.00	0
Szavazott	9	100.00	81.82	9
Nem szavazott	0		0.00	0
Távol	2		18.18	2
Összesen	11		100.00	11

Megjegyzés:

Név	Voks	Frakció
Biener Hajnalka [képv]	Igen	-
Cser Angéla [képv]	Igen	-
Dibala-Mátray Mariann [képv]	Igen	-
Dobrovkáné Dér Borbála [képv]	Igen	-
Gáspárik Balázs [képv]	Igen	-
Mihályi Adrienn [képv]	Igen	-
Dr. Sente Kálmán [képv]	Igen	-
Zakarné Varjas Kata [képv]	Igen	-
Dr. Zlinszky Péter [pm]	Igen	-
Gulyás István [képv]	Távol	-
Ugrai András [képv]	Távol	-

695

Száma: 1899.12.30/0/0/A/KT

► **Dr. Zlinszky Péter (pm) Solymár Nagyközség Önkormányzati Képviselő-testületének 2025. szeptember 15-én megtartott rendkívüli, nyílt ülésén megállapítja, hogy az ülésen megjelent 9 fő 9 igen 0 nem és 0 fő tartózkodó szavazattal a 14/2025. (IX.15.) számú határozatával úgy dönt, hogy elfogadja Solymár jelen határozat mellékletét képező Településfejlesztési tervét.**

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a településterv elfogadásáról a lakosságot tájékoztassa, az elfogadott településrendezési eszközt küldje meg az állami főépítésznek és az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek.

A Településterv hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Solymár Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 114/2016. (VII.21.) Kt. sz. határozatával elfogadott, többször módosított Településszerkezeti terve.

Felelős: Polgármester

Határidő: rendeletben foglaltak szerint

► **Dr. Zlinszky Péter [pm]**

Szavazásra tette fel a helyi építési szabályzatról szóló rendelet elfogadását.

Solymár Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (IX. 15.) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról

[1] A rendelet készítésének célja, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló

419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti, a helyi sajátosságoknak megfelelő építés rendjének biztosítása.

[2] Solymár Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva,

[3] a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 62. § (1) pontjában biztosított jogkörében eljáró véleményezésre jogosult szervek és partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ Általános előírások

1. Értelmező rendelkezések

1. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) **Beszoruló telek:** a telekalakítási szabályoknak nem megfelelő olyan telek, melyen a szomszédos, kialakult beépítés miatt vagy a szomszédos telekosztás megváltoztathatatlansága miatt - a beépítési szabályoknak megfelelő épület elhelyezése ellehetetlenül.
- b) **Fekvő telek:** a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek, melynek átlagos mélysége nem éri el a 20 m-t.
- c) **Háromszintes növényállomány:** A zöldfelület legalább 50%-án fás szárú cserje és 100 m²-ként legalább egy - nagy vagy közepes lombtömeget növesztő -, legalább kétszer iskolázott lombos fa található.
- d) **Jelentős meredekségű terület:** olyan lejtős terület, ahol a szintvonalak alapján a telek egészére számított jellemző meredekség meghaladja a 25%-ot, vagy amelyet a Szabályozási terv e célból külön feltüntet.
- e) **Kialakult állapot:** e rendelet hatályba lépésekor fennálló telekalakítási, beépítési állapot.
- f) **Közlekedési terület céljára fenntartott terület:** Az építési telek, illetve telek azon része, melyen távlatban magánút, út alakítható ki. A telek ezen – Szabályozási terven jelölt – részén építmény nem helyezhető el.
- g) **Közterület zöldfelületként fenntartandó része:** a közterület szabályozási tervben lehatárolt azon része, ahol a közterület felszíni rendezése során zöldfelületként kell kialakítani, fenntartani.
- h) **Közműsáv:** nem közterületen vezetett közművek számára fenntartott terület, amelynek végleges szélességét részletes szakági műszaki terv alapján kell megállapítani, és amely számára szolgálmi jog jegyezhető be az ingatlan nyilvántartásba.

- i) **Meglévő épület:** az ingatlanon álló, szabályosan létesült, vagy a még be nem fejezett, vagy használatba nem vett, de az épület jogszabály szerinti fogalmának megfelelő épület.
- j) **Melléképület:** az építési telek, telek és az azon álló fő rendeltetésű épület rendeltetészerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület.
- k) **Támfalgarázs:** Lejtős terep esetén a bevágást megtámasztó támfalban kialakított előkert-i személygépjármű-tároló, ahol a bevágás nagysága az természetes terepfelülethez képest legalább 1,8 m .
- l) **Technológiai létesítmények:** Égéstermék kivezetés, klíma berendezési kültéri egysége, megújuló energia hasznosító berendezés, elektronikus hírközlés házi berendezése stb.
- m) **Telekszélesség:** a hivatalos ingatlan-nyilvántartás alapján, az előkert-i és a hátsókerti építési határvonal közötti szakaszon a telek oldalhatárainak átlagos, merőlegesen mért távolsága.
- n) **Telek legnagyobb terepszint alatti beépítettsége:** a telek beépített területének a telek teljes – nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett – területéhez viszonyított megengedett mértéke a pinceszinten számítva.
- o) **Telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész:** Az építési telek szabályozási tervben lehatárolt azon része, amit zöldfelületként kell kialakítani, fenntartani.
- p) **Teraszház:** Jelentős meredekségű területen épített, rendeltetésről független épület, amely padlósintjével követi a lejtő vonalát, így lépcsőzetes elrendezése miatt az alsóbb építményszint zárófödéme teraszul szolgál a felette lévő építményszintnek.
- q) **Természetes terepfelület:** az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg – amennyiben ez nem állapítható meg, akkor a hivatalosan nyilvántartott szintvonalai az irányadók.
- r) **Üvegház:** növénytermesztés céljára szolgáló kert-i, illetve szántóföldi növényház.
- s) **Zárványtelek:** Közterületi, vagy magánúti kapcsolattal nem rendelkező telek.

2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

2. §

(1) Kötelező szabályozási elemek:

- a) Szabályozási alapelemek
 - aa) szabályozási vonal;
 - ab) építési övezet, övezet határa és jele;
 - ac) kötelező megszüntető jel;
 - ad) méretvonal, méretezés;
- b) Szabályozási elemek
 - ba) építési hely;
 - bb) építési határvonal;
 - bc) telek be nem építhető része;
 - bd) javasolt telekhatár;
 - be) telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész;
 - bf) jelentős felszíni parkoló és férőhelyszáma;
 - bg) megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság;
 - bh) jelentős meredekségű terület és határa;

- bi)* közlekedési terület céljára fenntartott terület;
- bj)* közterület zöldfelületként fenntartandó része;
- bk)* közműsáv.

(2) Más jogszabály által elrendelt kötelező szabályozási elemek:

- a)* közigazgatási határ, mely egyben a szabályozás területe;
- b)* művi értékvédelem
 - ba)* műemlék, műemlék épület;
 - bb)* műemléki környezet határa;
 - bc)* régészeti lelőhely határa;
 - bd)* helyi egyedi védelem, épület (H1)
 - be)* helyi egyedi védelem, épületrész (H2)
 - bf)* helyi egyedi védelem, műtárgy, köztárgy, helyhez kötött műalkotás (H3)
 - bg)* helyi területi védelem alatt álló terület és határa;
- c)* táj- és természetvédelem
 - ca)* Országos ökológiai hálózat magterület határa;
 - cb)* Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó határa;
 - cc)* Országos ökológiai hálózat puffertérület határa;
 - cd)* tájképvédelmi körzet határa;
 - ce)* tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének határa;
 - cf)* Natura2000 SCI terület határa;
 - cg)* Natura2000 SPA terület határa;
 - ch)* ex lege védett természeti érték;
 - ci)* helyi jelentőségű védett természeti terület határa;
- d)* korlátozások és védelmek
 - da)* vízminőségvédelmi terület;
 - db)* bányatelek;
 - dc)* felszínmozgás-veszélyes terület határa;
 - dd)* fokozottan érzékeny terület – felszíni karszt;
 - de)* barlang felszíni védőövezete;
 - df)* magas vízállásos, mélyfekvésű terület;
- e)* védőterület, védőtávolság, védősáv, biztonsági övezet.

(3) Egyes sajátos jogintézmény érinti a beültetési kötelezettséggel érintett területeket, az elővásárlási joggal érintett területeket, a telekcsoport újraosztással érintett területeket.

(4) Az (1)–(2) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek.

(5) A I-V. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a település teljes területére vonatkoznak, amennyiben a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírás másként nem rendelkezik.

3. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

3. §

(1) A település területén található természeti, tájképi értékek – különös tekintettel az Országos Ökológiai Hálózat magterület övezetére, a Natura 2000 területekre – megóvását biztosítani kell, a vonatkozó jogszabályokat figyelembe kell venni.

(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását:

- a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
- b) a vízfolyások, utak mentén a Szabályozási terven jelölt fasorok megtartandók, illetve telepítendőek, a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő;
- c) a tájhasználat és az építmények létesítése során a természetes és természetközeli élőhelyek megóvását, az állatok vonulását és az élőhelyek közötti ökológiai kapcsolatot biztosítani kell;
- d) Az egyedi tájértékek védelme biztosítandó.

(3) Védett természeti területen

- a) extenzív jellegű, integrált, bio- vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók;
- b) településképi követelményeknek nem megfelelő, meglévő építmények takarásáról gondoskodni kell úgy, hogy azok a főbb megközelítési irányok felől, közterületekről ne legyenek láthatóak;
- c) a növény- és állatvilágot zaj- és fényhatással fokozottan zavaró sport- és szabadidő funkció nem helyezhető el.

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, kizárólag épületen elhelyezve.

(6) A tájképvédelmi terület övezetén

- a) bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával folytatható;
- b) a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

4. A környezet védelmére vonatkozó általános előírások

4. §

(1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, új használat akkor lehetséges, ha

- a) a megengedett határértéken felüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt nem okoz és
- b) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

(2) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.

(3) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést, vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

(4) Csak olyan építési tevékenység végezhető, melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.

(5) Építési előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, deponálásáról és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építetőnek gondoskodnia kell.

(6) Új épület elhelyezése, meglévő épület átalakítása, rendeltetésének megváltoztatása a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.

(7) Építési terület kialakítása, építési tevékenység során feltárt, környezetet károsító anyagokat a terület-előkészítés során a vonatkozó jogszabályok szerint kell kezelni. A település területén feltöltéshez, tereprendezéshez környezetkárosító anyag nem használható.

(8) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, illetve rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

(9) A forgalomból származó zaj- és rezgés ellen

- a) a József Attila utca,
- b) a Mátyás király utca,
- c) a Terstyánszky utca,
- d) a Vasút utca
- e) a Dózsa György utca József Attila utca és Bajcsy-Zsilinszky utca közötti szakasza
- f) a Templom tér

mentén új épület létesítése esetén a passzív akusztikai védelem technológiai eszközeit kell alkalmazni.

(10) Szelektív hulladékgyűjtő sziget nem helyezhető el

- a) az építészeti örökség védett építményeitől számított 30 m-es távolságon belül;
- b) zöldterületen;
- c) a helyi értékvédelmi területen.

(11) Más településen keletkező hulladék – inert hulladék kivételével – a település területén nem helyezhető el.

(12) Új épület elhelyezése, meglévő épület átalakítása, rendeltetésének megváltoztatása a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.

(13) Építési terület kialakítása, építési tevékenység során feltárt, környezetet károsító anyagokat a terület-előkészítés során a vonatkozó jogszabályok szerint kell kezelni. A település területén feltöltéshez, tereprendezéshez környezetkárosító anyag nem használható.

5. Felszíni és felszín alatti vizek

5. §

(1) A felszíni vizek parti sávja, medre nem beépíthető, az ott meglévő természetközeli ökoszisztémák (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) fennmaradását biztosítani kell.

(2) A vízbázis védőterületén építési tevékenység a vonatkozó jogszabályban és a hatósági határozatban meghatározott korlátozásokkal folytatható.

(3) Élővízbe, vízvezető árokba, vízmosásba, kutakba szennyvizet, tisztított szennyvizet bevezetni kizárólag hatósági engedéllyel lehet.

(4) A település területén nem végezhető olyan tevékenység, amely negatív hatással lehet a felszíni és a felszín alatti vizek állapotára.

6. Katasztrófavédelem

6. §

A tűzivíz ellátását biztosítani kell. Ha a mértékadó tűzivíz közhálózatról nem biztosított, akkor

- a) a közhálózat által biztosítható tűzivíz igény feletti igényre helyi tűzivíz tároló létesítése szükséges;
- b) épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzivíz igényt a közhálózat által biztosítható mértékig.

7. Vízállás- védelmi területekre vonatkozó előírások

7. §

A vízminőség-védelmi terület lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.

I. Fejezet

Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások, katasztrófavédelem

8. Veszélyeztetett területek

8. §

A Szabályozási terven jelölt „felszínmozgás-veszélyes területek”-kel, „magas vízállásos, mélyfekvésű területek”-kel és a „jelentős meredekségű területek”-kel érintett telken új épület építése, meglévő épület bővítése a vonatkozó jogszabályok előírásai alapján történhet.

9. Védőterületek, védőtávolságok

9. §

(1) A település területén a Szabályozási terv védőterületet, védőtávolságot a következő létesítmények esetében jelöl:

- a) közlekedési területek,
- b) közművek, közműlétesítmények,
- c) temető,
- d) szennyvíztisztító,
- e) barlang felszíni védőövezete.

(2) A védőterületeken, védőtávolságokon, védősávon, biztonsági övezeten belül a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.

10. §

(1) A temető lakóterületekkel határos telekhatárain a temető telkén belüli védőterület 15 m. A védőterületen belül kizárólag urnafal helyezhető el és többszintes növényzet ültetendő.

(2) A szennyvíztisztító védőtávolságán belül lakó rendeltetésű épület nem építhető.

II. Fejezet

A településrendezési feladatok megvalósítását szolgáló sajátos jogintézmények

10. Beültetési kötelezettség

11. §

A beültetési kötelezettséggel érintett telekrészekén legalább háromszintes növényállomány telepítendő.

11. Telekalakítás

12. §

(1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló telek alakja a szomszédos ingatlanok telekhatáraihoz minél jobban igazodó, illetve az eredeti telekformát megtartó, vagy azt egyszerűsítő alakú, s az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.

(2) Nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

(3) Meglévő nyúlványos (nyeles) telek nem osztható meg, kivéve, ha a nyúlvány az országos előírásoknak megfelel és a kialakuló telkek az építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési szabályainak megfelelnek.

(4) Telekosztás akkor is végezhető, ha a meglévő telek az építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési szabályaiban meghatározott, kialakítható legkisebb szélességet nem éri el, de

a) a telekalakítás a telekszélességet nem változtatja meg és

b) a kialakuló telkek az építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési egyéb szabályainak megfelelnek.

13. §

(1) Közműterület esetében, közműterület kialakítása céljából az építési övezet, övezet telekalakítási szabályainál kisebb telek is kialakítható.

(2) Kertvárosias lakóterületen a közlekedés céljára fenntartott terület esetében az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.

(3) Kisvárosias lakóterület, teleszerű beépítési módú építési övezetében az építési övezet részletes övezeti előírásai tartalmazhatnak egyedi telekalakítási szabályokat.

14. §

(1) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület lejegyzése céljából vagy állami beruházás keretében megvalósuló közlekedési infrastruktúra fejlesztés érdekében kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha az építési övezet telekalakítási előírásainak nem felel meg.

(2) Lakóterületen újonnan kialakításra kerülő magánút szélességi mérete nem lehet kisebb:

a) legfeljebb 7 telek feltárása esetén 6,0 m-nél,

b) 8 vagy annál több telek feltárása esetén 8,0 m-nél.

III. Fejezet

Közlekedés, közműellátás és hírközlés

12. Közlekedés, parkolás

15. §

- (1) A közlekedési területeket és azok szabályozási szélességét a Szabályozási Terv ábrázolja.
- (2) A patakok mentén elhelyezkedő, meglévő közlekedési célú közterületi kapcsolattal nem rendelkező telkek közterületi kapcsolata a patak felett létesített, legfeljebb 4,0 m széles – közterülethez kapcsolódó – hídon keresztül is biztosítható.
- (3) Közhasználat elől el nem zárt magánút csak közúthoz csatlakoztatható. A közhasználat elől el nem zárt magánutak kialakításánál a közutakra vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.
- (4) 8,0 méternél keskenyebb út csak vegyes használatú útként építhető ki.
- (5) Az utak (közutak, kerékpár- és gyalogutak) terepszint magassági elrendezését úgy kell kialakítani, hogy
 - a) azokról a telkek biztonságos megközelítése,
 - b) az ott összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,
 - c) a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése, továbbá
 - d) a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása biztosított legyen.
- (6) Az építési övezetekben új épület elhelyezése, meglévő épület bővítése, illetve rendeltetésváltása esetén a telken belül gépjármű-elhelyezés, kerékpár-elhelyezés számításánál – a (8), (9) és (10) bekezdésekben foglalt esetek kivételével – az OTÉK vonatkozó előírásait kell figyelembe venni.
- (7) A településközpont terület építési övezeteiben közintézmény, egyéb intézményi rendeltetés esetén a várakozóhelyek 50%-a a közterületen vagy parkolás-megváltással is biztosítható, amennyiben a jogszabályban előírt tartalmú közlekedési vizsgálatban alátámasztásra kerül.
- (8) A helyi értékvédelmi területen elhelyezkedő településközpont terület építési övezeteiben rendeltetésváltás esetén – lakó rendeltetés kivételével - a várakozóhelyek 50%-a a közterületen vagy parkolás-megváltással is biztosítható, amennyiben a jogszabályban előírt tartalmú közlekedési vizsgálatban alátámasztásra kerül.
- (9) Gksz-2 építési övezetben piac rendeltetés esetén az OTÉK által előírt várakozóhelyek legfeljebb 20%-a közterületen vagy parkolás-megváltással is biztosítható, amennyiben a jogszabályban előírt tartalmú közlekedési vizsgálatban alátámasztásra kerül.
- (10) Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében csak a bővítésből, az átalakításból, illetőleg az új rendeltetésből eredő többlet-gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni a meglévők megtartása mellett.
- (11) Új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén minden üdülő és lakó rendeltetési egység után egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani telken belül, .
- (12) A koncentrált parkolási igények kielégítésére a település területén új parkolók létesíthetők.

(13) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó-(parkoló) helyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 db várakozó-(parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani.

(14) Az út kialakításával egyidejűleg

- a) a 12,0 m-nél nagyobb, de a 16,0 m-t el nem érő szabályozási szélességű utak esetén minimum egyoldali-,
- b) a 16,0 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélesség esetén kétoldali fasor telepítendő.

(15) A 150 m-nél hosszabb közforgalom elől el nem zárt magánút zsákutcaként nem alakítható ki.

(16) Az 50 – 150 m közötti hosszúságú közforgalom elől el nem zárt magánút (zsákutca) végén

- a) lakóterületeken legfeljebb 8,0 m hosszú tehergépkocsi,
- b) egyéb területeken legfeljebb 15,0 m hosszú nyerges vontató számára is megfelelő útforduló kialakítása szükséges.

(17) Gazdasági telkeket megközelítő magánutat úgy kell kialakítani, hogy a telkek megközelítése tehergépjárművel is biztosított legyen.

13. A közműellátás általános előírások

16. §

A meglévő és a tervezett közcélú:

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

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

17. §

(1) A közművek műtárgyainak és építményeinek, közmű-becsatlakozás műtárgyak elhelyezésekor figyelemmel kell lenni

- a) a településképi megjelenésre,
- b) a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
- c) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre.

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

- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
- b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
- c) a csapadékvizek elvezetéséről,

d) belterületen a közvilágítás, külterületi beépítésre szánt területen a térvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.

(3) A szabályozási terven jelölt közműsáv területén olyan építmény, amely a víz lefolyását akadályozhatja, nem helyezhető el.

18. §

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

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

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

- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
- b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy a fasor telepítését ne akadályozzák meg.

14. Közművesítés mértékének előírása

19. §

(1) Abban az építési övezetben, övezetben, amelyben a 2. melléklet a telek közműellátási mértékét és módját teljesként határozza meg, a teljes közműellátás biztosítása mellett szükséges

- a) a csapadékvízre vonatkozó előírások teljesítése, valamint
- b) hogy az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással veszélyeztetett nem lehet.

(2) Abban az építési övezetben, övezetben, amelyben a 2. melléklet a telek közműellátási mértékét és módját nem teljesként határozza meg, az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással veszélyeztetett nem lehet.

15. Vízellátás

20. §

Új közüzemű vízhalozat

- a) kizárólag a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,
- b) nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózat üzembe helyezését megelőzően.

16. Szennyvízelvezetés

21. §

- (1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.
- (2) A vízbázisok, a felszín alatti vizek védelme érdekében tisztítatlan és a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (3) Kis vízfogyasztású építési telken, legfeljebb 0,5 m³/nap keletkező szennyvíz esetén, ahol a szennyvíz-közcatorna még nem került kiépítésre, a szennyvíz-közcatorna kiépítéséig ideiglenesen közműpótlóként a szivárgásmentes kialakítású zárt tároló medence alkalmazható, amennyiben a szennyvíz elszállítása az egész év folyamán arra megfelelő út kialakítással és a szippantott szennyvíz szennyvíztelepen történő ártalmatlanítása biztosított.
- (4) A közüzemi szennyvízátemelő műtárgy szaghatás-védelmi területe
 - a) védelem nélkül 150 m,
 - b) búzárral ellátva 20 m,
 - c) hatásvizsgálat alapján megállapított méret.
- (5) A közüzemi szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán, hatásterületén belül új területhasznosításra területet igénybe venni a vonatkozó jogszabályok alapján lehet.

22. §

- (1) Bármely övezetben kibocsátott szennyvíz szennyezettségének meg kell felelnie a kommunális szennyvíz szennyezettség mértékének, a későbbi közcatornára való rákötési előírásoknak.
- (2) A kommunális szennyvízre vonatkozó előírásoktól eltérő szennyezettségű vizeket a keletkezés telkén belül elő kell tisztítani, a közcatornára vonatkozó előírásoknak megfelelően.

17. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

23. §

- (1) A felszíni vizek, vízfelületek karbantartásának céljára az arra vonatkozó rendeletben előírt méretű parti sávot kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A parti sávot a part élétől kell mérni, a part él kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni, szabadon hagyni és szolgalmi jogot kell biztosítani a mederkarbantartó számára.
- (2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni.
- (3) A csapadékvíz felszíni vízfolyásba történő bevezetése a vízfolyás kezelőjének a hozzájárulásával történhet.

(4) A vízviszatartás mértékét a befogadó kapacitásához kell igazítani. Amennyiben a befogadói kapacitás nem meghatározható, 25 m² vízszintes tetőfelületi vetületként (zöldtető kialakítása esetén 50 m²-enként) valamint 25 m² burkolt felületenként 1 m³ esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges.

(5) A többlet csapadékvíz a közcélú csapadékvíz csatornába, nyílt vízvezető, vagy szikkasztó árokba, a befogadói nyilatkozat és a kezelő hozzájárulása alapján vezethető ki, járdaszint alatt, hordalékfogó műtárgyon keresztül.

(6) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az áteresztő méretét úgy kell meghatározni, hogy

- a) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, és
- b) a vízszállítás akadálymentes legyen.

(7) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést terepszint alatt kell az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

(8) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal kell kivitelezni. Ezekről a parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a közcsatornába (akár nyílt, akár zárt a vízvezető rendszer). Szilárd burkolat nélkül, vagy gyephezagos burkolattal 20 vagy annál több gépkocsit befogadó méretű parkoló létesítése tilos.

18. Energiaellátás, vezetékes és vezeték nélküli hírközlés

24. §

(1) Beépítésre szánt vagy azzal határos területen – a klímaváltozás hatáskompensálása és a területgazdálkodás, valamint az üzembiztos szolgáltatás érdekében – új közép-, kiefeszültségű, közvilágítási- villamosenergia elosztóhálózat, vezetékes elektronikus hírközlési hálózat —csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

(2) Beépítésre nem szánt területen – erdőterület kivételével – a villamosenergia elosztó és a vezetékes hírközlési hálózatok egy oldali közös oszlopsoron helyezhetők el, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

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

(4) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást.

(5) Beépítésre szánt területen új villamosenergia ingatlanbekötést földalatti csatlakozással kell kiépíteni akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

25. §

(1) Háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele:

- a) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot max. 3 m-en túl nem haladhatja meg,
- b) a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen,
- c) építési helyen belül helyezhető el.

(2) Hőszivattyú kültéri egysége a szomszédos ingatlanokat legkevésbé zavaró módon, a zaj- és rezgésvédelem biztosításával

- a) az építési helyen belül, vagy
- b) az előkertben, kerítéssel egybeépítve, az oldalsó telekhatártól legalább 3,0 m távolságban helyezhető el.

(3) Közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású energiatermelés csak az arra kijelölt övezetbe létesíthető.

26. §

Földgázvezeték közterületen és telken belül is kizárólag földben építhető.

IV. Fejezet

Építés általános szabályai

19. Építés általános feltételei

27. §

(1) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész

- a) meglévő kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható,
 - b) meglévő kubatúrán kívül legfeljebb 1,0 m-t magasítható,
- de alapterületben kizárólag építési helyen belül bővíthető, az építési övezet, övezet egyéb beépítési szabályainak betartásával.

(2) Az építési övezetekben az előírt zöldfelület legkisebb mértékét biztosító zöldfelületbe nem számítható be a gyeprácsos, valamint a gyephézagos térburkolat felülete.

28. §

(1) Második fő rendeltetésű épületet az építészeti és településképi illeszkedésnek megfelelően

- a) oldalhatáros beépítési mód esetén a meglévő épület által meghatározott kialakult – oldalsó telekhatárhoz közelebb eső – határvonalon;
- b) szabadon álló beépítési mód esetén a meglévő épülethez illeszkedő módon kell elhelyezni.

(2) Beépítésre nem szánt terület övezeteiben meglévő épület az övezeti előírásoktól függetlenül eredeti épülettömegben belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható.

20. Általános építészeti előírások

29. §

(1) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés – támfalgarázs kivételével – csak építési helyen belül történhet.

(2) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét.

21. Tereprendezés, rézsű, támfal, kerítés

30. §

(1) Meglévő, vagy tervezett épület kontúrján kívüli tereprendezés esetén a természetes terepfelülethez viszonyított feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,0 m-t, de együttesen legfeljebb a 1,5 m-t, kivéve a telek előkertjének közterület felőli 8 méteres mélységében, ha az a biztonságos bejutás vagy biztosítása vagy támfalgarázs létesítése érdekében történik

(2) Tereprendezés során az oldal- és hátsókertben a terep a természetes terepfelülettől legfeljebb 0,5 méterrel változtatható meg – a szomszédos telek terepfelületéhez csatlakozóan. Kivételt jelent ez alól a tereplépcső illetve kerti szabadlépcső, mely az oldalkert és hátsókert építési határvonalától mért 1,0 m távolságon belül elhelyezhető.

(3) Általános mezőgazdasági területen legfeljebb 0,5 m-rel változtatható meg a természetes terepfelület kizárólag épület elhelyezése és megközelítése érdekében.

(4) Támfal kialakítása során a természetes terepfelület

a) felfelé legfeljebb 1,0 méterrel,

b) lefelé legfeljebb 1,0 méterrel,

de együttesen legfeljebb 1,5 méterrel változtatható meg.

(5) Támfal, támfalgarázs tetején létesíthető mellvéd magassága nem lehet nagyobb 1,10 méternél a támfal felső terepcsatlakozásának szintjéhez képest. Az utcafronton meglévő támfal magasságától függetlenül felújítható, visszaépíthető, indokolt esetben új támfal legfeljebb 2,0 magasságig építhető.

(6) Telken belül zöldfelületként megtartandó telekrészen a természetes terepfelület megváltoztatása legfeljebb a telekrész 25%-án lehetséges.

(7) Má, Mt és Mk övezetek területén, a kertvárosias lakóterületeken létesíthető, kerítésekre vonatkozó előírások alkalmazhatók, amennyiben lakó rendeltetés került elhelyezésre,

31. §

(1) Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,8 m lehet. Saroktelek kerítése – a közlekedésbiztonság fenntarthatósága érdekében – a saroktól mért 5 m-en belül átlátható kivitelben készülhet, a kerítés átláthatósága növényzet telepítésével sem korlátozható.

(2) Az oldal és hátsó telekhatáron, valamint telken belüli kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,8 m-t.

(3) Sportpályát határoló labdafogó háló, kerítés valamennyi övezetben 6,0 m magasságig létesíthető.

(4) Helyi jelentőségű védett természeti területen kerítés nem építhető.

22. Beépítési mód, építési hely

32. §

(1) A rendelet 2. mellékletében szereplő beépítési módok:

- a) oldalhatáron álló beépítési mód (O),
- b) szabadon álló beépítési mód (SZ),
- c) ikres beépítési mód (I),
- d) zárt sorú beépítési mód (Z),
- e) telepszerű beépítési mód (T),
- f) kialakult beépítési mód (K).

(2) Újonnan beépítésre kerülő, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonalaként az északi irányhoz közelebb eső telekhatárt kell tekinteni.

(3) Beépített telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár, melynek következtében a két szomszédos épület oldalfala közös telekhatárra kerülhet. Amennyiben a tömbre jellemző oldalhatár nem állapítható meg, az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, ha az a szomszédos telek építési jogát nem korlátozza.

(4) Ikresen csatlakozó beépítés esetén az építési helyek közös határvonala a tömbben jellemző állapothoz igazodó kell legyen.

(5) Már beépített vagy részben beépített utcaszakasz esetén új épület előkert építési vonalának a kialakult állapothoz kell igazodnia.

(6) Amennyiben az utcában jellemző előkertméret nem állapítható meg, úgy az előkert 5 m, amennyiben az övezeti előírás, vagy a (8), (9) bekezdés másként nem rendelkezik.

(7) Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben – amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik – az előkerti építési határvonal:

- a) lakó építési övezet esetében: 5 m, mely egyben építési vonal is;
 - b) gazdasági építési övezet esetében: 0 m;
 - c) egyéb építési övezet, övezet esetében: 5 m;
- kivéve a (8), (9) bekezdés szerinti esetekben.

(8) Magánútról nyíló telek esetén az előkert 3,0 méter, nyúlványos telek esetében a nyúlvány felőli telekhatártól mért, előkert jellegű távolság 3,0 m.

(9) Jelentős meredekségű területen az előkert 0 m, a 33. § (11) bekezdésben foglaltak szerinti támfalgarázs elhelyezhetősége érdekében.

(10) Oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje

- a) 14 m szélességet elérő építési telek esetében 5,0 méter.
- b) 14 m szélességet el nem érő építési telek esetében a telek oldalkertje 4,0 méter,
- c) 12,0 méter szélességet el nem érő építési telek esetében 3,0 m.

(11) Oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetében, amennyiben az építési hely telekhatárral egybeeső határa vízgazdálkodási övezettel határos, a vízgazdálkodási területtől 3,0 m-en belül épület nem helyezhető el.

(12) Szabadon álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.

(13) Az építési telek hátsókertje 6,0 m, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(14) Fekvő telek esetében a hátsókert lehet 2,0 méter, amennyiben nem korlátozza a szomszédos telek beépítési jogát.

(15) Építési helyen kívül az épületet, épületrészt körülvevő járda – az akadálymentes megközelítés kivételével – legfeljebb 1,0 m széles lehet.

(16) Amennyiben a Szabályozási terven feltüntetésre került építési hely vagy építési határvonal, úgy építmények csak a kijelölt építési helyen vagy építési határvonalon belül helyezhetők el.

23. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése

33. §

(1) Lakóterületen új épület létesítésénél a fő- és mellékrendeltetést jellemzően egy épületen belül kell kialakítani, amennyiben a terepviszonyok, a telek adottságai, illetve a településképi illeszkedés ezt lehetővé teszik.

(2) Melléképület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető. Az építési telkeken – gazdasági és különleges területek kivételével – terepszint felett legfeljebb összesen bruttó 40 m² alapterületű melléképület, illetve melléképítmény helyezhető el.

(3) Önálló melléképület homlokzatmagassága legfeljebb 3,5 m lehet.

(4) Építési helyen kívül terepszint felett melléképület, melléképületrész az oldal- és hátsókerti telekhatártól legalább 1,0 m-re helyezhető el, kivéve, ha az oldalkert a közterület felől mért 5,0 m-es távolságán belül melléképület, épületrész nem állhat.

(5) Terepszint alatt melléképület kizárólag építési helyen belül helyezhető el a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettségének figyelembe vételével.

(6) Az építési telek közterület felől mért 5,0 m-es távolságon belül – oldalkertet kivéve – a (11) bekezdésben foglaltak szerinti támfalgarázs, valamint legfeljebb bruttó 6,0 m² alapterületű hulladékgyűjtő edénytároló kivételével – épület nem helyezhető el. Az építési telek közterület felől mért 5,0 m-es távolságon belüli oldalkertjében támfalgarázs sem helyezhető el.

(7) Az építési telek a közterület felől mért 5,0 m-es távolságon túli oldalkertjében – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – kizárólag tárolási célt nem szolgáló kerti építmény helyezhető el.

(8) Közterület felől mért 5,0 m-es távolságon belül önálló épületként elhelyezett, a (11) bekezdésben foglaltak szerinti támfalgarázs vagy gépjárműtároló legfeljebb 3,0 m mélységben nyúlhat túl az előkerti építési határvonalon.

(9) Az építési telek hátsókertjében – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek –

a) legfeljebb 2 tárolóépület vagy gépjárműtároló;

b) mosókonyha;

c) nyárikonyha;

d) állattartó épület;

de összesen legfeljebb 2 melléképület helyezhető el.

(10) Új épület építése esetén a gépjárműtárolót – amennyiben műszakilag lehetséges – a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben kell elhelyezni.

(11) Hegy felőli oldalon támfalgarázs, illetve lejtő felőli oldalon gépjárműtároló az építési telken akkor helyezhető el, ha a támfalgarázs vagy gépjárműtároló a közterület felőli mérete bruttó 7,0 m-nél nem szélesebb, és

a) a természetes terepfelület lejtése a telek egészére vonatkozóan a 15%-ot meghaladja; vagy

- b) az építési telek a Szabályozási terven ábrázolt „Jelentős meredekségű területen” helyezkedik el; vagy
- c) a közút tengelye és a telek homlokvonala közötti szintkülönbség legalább 2,5 m; vagy
- d) az építési telek
 - da) a Füves utca,
 - db) a Hegy utca,
 - dc) a Kilátó utca,
 - dd) a Koppány Márton utca,
 - de) a Kököröcsin utca,
 - df) a Magas utca,
 - dg) a Panoráma utca,
 - dh) a Pihenő utca,
 - di) a Völgy utcamentén helyezkedik el.

(12) A (11) bekezdés szerinti támfalgarázs, illetve gépjárműtároló

- a) helyi értékvédelmi területen
 - b) a Rózsika utca, Mátyás király utca, Terstyánszky utca, Vasút utca, Zöldfa köz, Orgona utca, Mese utca, Hóvirág utca, Pipacs utca mentén
- nem helyezhető el.

(13) Állattartó építmény építési helyen belül, vagy az építési telek hátsókertjében helyezhető el, a szomszédos telek építési helyének határvonalától legalább 10,0 m távolságra.

(14) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos egyéb követelmények:

- a) Haszonállattartó épület és trágyatároló lakó és üdülő rendeltetésű épület építési telkén a szomszédos építési telek építési helyétől számított 10 m-en belül nem építhető.
- b) Haszonállattartó épület, trágyatároló az élelmiszer tároló, feldolgozó és forgalmazó létesítmény, továbbá oktatási, egészségügyi intézmény telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.

(15) Üvegház, fóliasátor építési helyen belül, vagy az építési telek hátsókertjében helyezhető el.

MÁSODIK RÉSZ

Részletes övezeti előírások

V. Fejezet

Beépítésre szánt területek

24. Beépítésre szánt terület

34. §

(1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

- a) Kisvárosias lakóterületek (Lk-O, Lk-I, Lk-T, Lk-SZ/1, Lk-SZ/2, Lk-SZ/3, Lk-SZ/4, Lk-Z);
- b) Kertvárosias lakóterületek (Lke-O/1, Lke-O/2, Lke-O/3, Lke-O/4, Lke-O/5, Lke-SZ/1, Lke-SZ/2, Lke-SZ/3);
- c) Településközpont területek (Vt-Z/1, Vt-Z/2, Vt-Z/3, Vt-Z/4, Vt-Z/5, Vt-O/1, Vt-O/2, Vt-SZ/1, Vt-SZ/2, Vt-SZ/3, Vt-SZ/4, Vt-SZ/5, Vt-SZ/6,);
- d) Kereskedelmi, szolgáltató területek (Gksz-1, Gksz-2, Gksz-3, Gksz-4, Gksz-5, Gksz-6, Gksz-7);
- e) Ipari területek (Gip-1, Gip-2);
- f) Különleges területek – temető terület (K-T);
- g) Különleges területek – nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület (K-Log);
- h) Különleges területek – szennyvíztisztító (K-Szt).

(2) Az építési övezeteket, valamint az azokban

- a) betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet;
- b) elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.

25. Kisvárosias lakóterület – Lk

35. §

(1) Kisvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lk jellel jelölt építési övezet, mely sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben antennatartó szerkezet nem helyezhető el.

(3) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben nem ideiglenes jellegű kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkertben, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.

36. §

(1) Lk-O építési övezetben az előkert legkisebb mérete 10,0 m.

(2) Lk-O építési övezet építési telkein legfeljebb két fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(3) Lk-I építési övezet építési telkein kizárólag egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(4) Lk-T építési övezetben új úszótelek kialakítható.

(5) Lk-T építési övezetben telekegyesítés végezhető.

(6) Lk-SZ/4 építési övezet építési telkein kizárólag egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.

26. Kertvárosias lakóterület – Lke

37. §

(1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben, a jellemzően utcára merőleges gerincű oromfalas épületek esetében, az utcai oromfal és az épület hossz tengelyére merőleges további egy db oromfal felületét az épületmagasság számításakor nem kell figyelembe venni.¹

(3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a Szabályozási terven jelölt utcaszakaszokon az utcai homlokzatmagassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t.

(4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a 15%-nál nagyobb meredekségű telken teraszház építhető, amennyiben

- a) az egymástól eltolt teraszos épületszintek legfeljebb 2/3 arányban átfedéssel létesülnek, és
- b) az egyik eltolt épületelem homlokzatmagassága sem haladja meg a 4,0 métert, valamint
- c) az épület egyik homlokzatmagassága sem haladhatja meg a 9,0 métert,
- d) a teraszos épületelemek közötti távolság legalább 3,5 méter.

(5) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek telkein, amennyiben a meglévő rendeltetések száma nagyobb, mint a 3. melléklet szerinti telkenként összesen elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma, úgy a meglévő rendeltetések kizárólag a 3. melléklet szerint elhelyezhető rendeltetésekre módosíthatók.

(6) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek telkein a kereskedelem, szolgáltató rendeltetés elhelyezésének feltétele, hogy a rendeltetés a helyi lakosság ellátását szolgálja.

(7) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben, amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött a lakás, iroda rendeltetés elhelyezése, az összesen elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma

- a) egy, ha telekméret nem haladja meg az építési övezetben kialakítható legkisebb telekméret másfélszeresét,
- b) kettő, ha a telekméret eléri az építési övezetben kialakítható legkisebb telekméret másfélszeresét, és ezzel egyidejűleg az elhelyezhető fő rendeltetésű épületek száma
ba) egy, ha a telekméret nem haladja meg az építési övezetben kialakítható legkisebb telekméret kétszeresét,

¹ Az előírás érvényesítéséhez a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda PE/AF00006-11/2025 ügyiratszámú véleményében hozzájárult.

bb) kettő, ha a telekméret eléri az építési övezetben kialakítható legkisebb telekméret kétszeresét.

(8) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben nem ideiglenes jellegű kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkertben, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.

(9) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben állattartó épület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve melléképületként helyezhető el. Az állattartó épület csak a megengedett beépítési mérték 30 %-át meg nem haladó, de legfeljebb a lakóépülettel megegyező bruttó alapterületű lehet.

(10) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű épület nem létesíthető.

38. §

(1) Lke-SZ/3 építési övezetben a hátsókert mérete 10,0 méter.

(2) Lke-O/5 építési övezetben a 2. melléklet szerinti telekalakítás kizárólag akkor végezhető, beépítés kizárólag akkor történhet, ha beszoruló telek nem alakul ki.

27. Településközpont terület – Vt

39. §

(1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein több fő rendeltetésű épület elhelyezhető – amennyiben az építési övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

(3) Településközpont terület zártosorú és oldalhatáron álló beépítési módú építési övezeteiben a jellemzően utcára merőleges gerincű oromfalas épületek esetében, az utcai oromfal és az épület hossz tengelyére merőleges további egy db oromfal felületét az épületmagasság számításakor nem kell figyelembe venni.²

(4) Településközpont terület építési övezeteiben a Szabályozási terven jelölt utcaszakaszokon az utcai homlokzat magassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t.

(5) Településközpont terület építési övezeteiben nem helyezhető el antennatartó szerkezet.

² Az előírás érvényesítéséhez a Pest Vár megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda PE/AF 00006-11/2025 ügyiratszámú véleményében hozzájárult .

(6) Településközpont terület építési övezeteiben nem ideiglenes jellegű kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkertben, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.

40. §

(1) Vt-Z/1 építési övezet építési telkein kizárólag egy, a 3. melléklet 1.1., 1.15.-1.16., 1.6.-1.13., 1.18. és 1.22. sora szerinti fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(2) Vt-Z/5 építési övezet építési telkein, amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött a lakás rendeltetés elhelyezése, az elhelyezhető lakás rendeltetési egységek száma

- a) 12, ha az építési telek területe eléri a 2. mellékletben meghatározott legkisebb kialakítható telekterületet,
- b) kettő, ha az építési telek területe nem éri el a 2. mellékletben meghatározott legkisebb kialakítható telekterületet.

(3) Vt-O/1 építési övezet építési telkein kizárólag egy, a 3. melléklet 1.1., 1.15.-1.16., 1.6.-1.13., 1.18. és 1.22. sora szerinti fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(4) Vt-O/2 építési övezet építési telkein a 3. melléklet 1.1., 1.15.-1.16., 1.6.-1.13., 1.18. és 1.22. sora szerinti fő rendeltetésű épület helyezhető el. Az elhelyezhető fő rendeltetésű épületek száma legfeljebb

- a) egy, ha az építési telek területe a 2. mellékletben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület legalább kétszerese,
- b) kettő, ha az építési telek területe a 2. mellékletben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszeresénél nagyobb.

(5) Vt-SZ/2 építési övezet építési telkein fő rendeltetesként kizárólag a 3. melléklet 1.1., 1.10.-1.12., 1.6.-1.7., 1.15.-1.18. sora szerinti rendeltetés helyezhető el.

(6) Vt-SZ/3 építési övezet építési telkein legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el, a létesített szintterület legfeljebb 25%-án, a fő rendeltetésű épületen belül.

(7) Vt-SZ/4 építési övezet építési telkein legfeljebb 1 lakó rendeltetési egység helyezhető el, a létesített szintterület legfeljebb 25%-án, a fő rendeltetésű épületen belül.

(8) Vt-SZ/5 építési övezet építési telkein - intézményi vagy sport rendeltetés megléte esetén – legfeljebb 1 lakó rendeltetési egység helyezhető el a létesített szintterület legfeljebb 25%-án, a fő rendeltetésű épületen belül.

28. Kereskedelmi, szolgáltató terület – Gksz

41. §

(1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben meglévő lakó rendeltetésű épület eredeti épülettömegén belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de nem bővíthető.

(3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein a telek közterületi határvonalától számított 10,0 méteren belül - a legfeljebb 20,0 m² bruttó alapterületű egyszintes portaépület kivételével – épület nem helyezhető el.

42. §

(1) Gksz-1 építési övezetben az oldalkert 4,0 m, a hátsókert 10,0 m.

(2) Gksz-1 építési övezetben a beépítési mód szabadon álló. Amennyiben a kialakult beépítési mód ettől eltérő, úgy az építési hely a kialakult beépítési módhoz igazodva szabadon megválasztható a telepítési távolság betartásával úgy, hogy az a szomszédos telek építési jogát ne korlátozza.

(3) Gksz-3 építési övezetben az oldalkert 7,0 m, a hátsókert 10,0 m.

(4) Gksz-4 építési övezetben az oldalkert 6,0 m, a hátsókert 15,0 m.

(5) Gksz-5 építési övezetben az oldalkert 6,0 m, a hátsókert 12,0 m.

29. Ipari terület – Gip

43. §

(1) Ipari terület a Szabályozási terven Gip jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban ipari létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Ipari terület építési övezeteinek építési telkein az előkert 10,0 m.

30. Különleges terület – temető – K-T

44. §

(1) Különleges terület – temető a Szabályozási terven K-T jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a temetkezés, a hitelet építményei, s az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) K-T építési övezet építési telkeinek lakóterületekkel határos telekhatárain – a Szabályozási terven jelöltek szerint – a telken belüli védőtávolság 15 m, melyen belül kizárólag urnafal, urnasír helyezhető el.

31. Különleges terület – nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület – K-Log

45. §

(1) Különleges terület – nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület a Szabályozási terven K-Log jellel jelölt építési övezet, mely szállítmányozási-, raktározási és logisztikai, gazdasági létesítmények építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) K-Log építési övezet telkein a telek közterületi határvonalától számított 10,0 méteren belül - a legfeljebb 20,0 m² bruttó alapterületű egyszintes portaépület kivételével – épület nem helyezhető el..

32. Különleges terület – szennyvíztisztító – K-Szt

46. §

Különleges terület – szennyvíztisztító a Szabályozási terven K-Szt jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a szennyvízelhelyezés és tisztítás technológiai és kiszolgáló építményei elhelyezésére szolgál.

VI. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek

33. Beépítésre nem szánt területek

47. §

A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:

- a) Közpark zöldterület (Zkp);
- b) Közkert zöldterület (Zkk-1, Zkk-2);
- c) Védelmi célú erdőterületek (Ev);
- d) Rekreációs erdőterületek (Er-1, Er-2);
- e) Általános mezőgazdasági terület (Má-1, Má-2, Má-3, Má-4, Má-5, Má-6);
- f) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt-1);
- g) Kertes mezőgazdasági terület (Mk-1, Mk-2, Mk-3);
- h) Vízgazdálkodási területek (Vg-1, Vg-2);
- i) Természetközeli terület (Tk);
- j) Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai, rekreációs terület (Kb-Tur);
- k) Különleges beépítésre nem szánt terület – fásított köztér (Kb-Kt);
- l) Közlekedési és közműterület – közúti (KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4, KÖu-k);
- m) Közlekedési és közműterület – egyéb – kötöttpályás (KÖe);

34. Közpark zöldterület – Zkp

48. §

(1) Közpark zöldterület a Szabályozási terven Zkp jellel jelölt övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.

(2) Zkp övezetben épület abban az esetben helyezhető el, amennyiben a szabályozási terv építési helyet jelöl.

35. Közkert zöldterület – Zkk

49. §

(1) Közkert zöldterület a Szabályozási tervben Zkk jellel jelölt övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.

(2) Zkk-2 övezetben épület nem helyezhető el.

36. Védelmi célú erdőterület erdőterület – Ev

50. §

(1) A védelmi célú erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, mely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

(2) Védelmi célú erdőterület övezetének telkein épület nem helyezhető el.

(3) Védelmi célú erdőterület övezetének telkein természetszerű, az erdők rendeltetését (pl.: természetvédelem, tájképvédelem, turisztikai funkció) messzemenően figyelembe kell venni.

37. Rekreációs erdőterület – Er

51. §

(1) Rekreációs erdőterület a Szabályozási terven Er jellel jelölt, egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület.

(2) Er-2 övezetben épület nem helyezhető el.

38. Általános mezőgazdasági terület – Má

52. §

(1) A Szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, hagyományos legelő- és gyepgazdálkodás, szőlő- illetve gyümölcsstermesztés, állattartás, valamint az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

(2) Má-1 övezetben birtokközpont az alábbi feltételekkel alakítható ki:

- a) a mezőgazdasági birtoktest legalább 10ha (100.000m²) összterületű,
- b) a birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 1ha (10.000m²),
- c) a birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 20%, az építhető épületek összes bruttó alapterületének legnagyobb mértéke 2000 m².

(3) Má-1 övezet telkein

- a) szántó művelési ág esetében a beépíthető legkisebb telekméret 10 ha.
- b) gyep (rét, legelő) művelési ág esetében a beépíthető legkisebb telekméret 5 ha.
- c) szőlő, gyümölcs, kert művelési ág esetében a beépíthető legkisebb telekméret 1 ha.

(4) Má-1 övezetben a birtokközpontban önálló lakóépület gazdasági épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg legfeljebb bruttó 200 m² alapterületig építhető.

(5) Má-1 övezetben közlekedési terület céljára fenntartott területen épület nem helyezhető el.

(6) Má-2 övezetben birtokközpont az alábbi feltételekkel alakítható ki:

- a) a mezőgazdasági birtoktest legalább 10ha (100.000 m²) összterületű,
- b) a birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 1ha (10.000 m²),
- c) a birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 20%, az építhető épületek összes bruttó alapterületének legnagyobb mértéke 2000 m².

(7) Má-2 övezetben a birtokközpontban önálló lakóépület nem létesíthető, lakó rendeltetés a beépített szintterület legfeljebb 10%-án helyezhető el.

(8) Má-2 övezet telkein

- a) szántó művelési ág esetében a beépíthető legkisebb telekméret 10 ha.
- b) gyep (rét, legelő) művelési ág esetében a beépíthető legkisebb telekméret 5 ha.
- c) szőlő, gyümölcs, kert művelési ág esetében a beépíthető legkisebb telekméret 1 ha.

(9) Má-3 övezetben új épület nem helyezhető el.

(10) Má-4 övezetben építmény nem helyezhető el.

53. §

(1) A Szabályozási terven Má-5 jellel jelölt övezet elsősorban ökológiai növénytermesztésre, ökológiai állattartásra és ökológiai gazdálkodásra szolgáló terület.

(2) Má-5 övezet telkein lakóépület

- a) csak gazdasági épület megléte, vagy azzal egyidejű építése esetén építhető.

- b) legalább 6000m² nagyságú telken helyezhető el.
 - c) bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 3%-os beépítési mérték felét, illetve a 150 m²-t.
- (3) Má-5 övezet telkein az épületeket legalább 10,0 m-es előkerttel és 20,0 m-es hátsókerettel kell elhelyezni. Az oldalkert mérete 0 m.
- (4) Má-5 övezet telkein pince – az elő-, oldal- és hátsókerti szabályok megtartásával helyezhető el.
- (5) Má-5 övezetben a telek menti közműsáv határvonalától számított 5,0 m-en belül építmény nem helyezhető el.
- (6) Má-5 övezet telkein az Országos ökológiai hálózat magterületének határától számított 20,0 m-en belül épület nem helyezhető el.
- (7) Má-6 övezet telkein lakóépület
- a) csak gazdasági épület megléte, vagy azzal egyidejű építése esetén építhető.
 - b) legalább 3000m² nagyságú telken helyezhető el.
 - c) bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 6%-os beépítési mérték 75%-át, illetve a 150 m²-t.

39. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület – Mt

54. §

- (1) A Szabályozási terven Mt jellel jelölt övezet elsősorban a hagyományos növénytermesztés, szőlő- illetve gyümölcsstermesztés, állattartás, valamint az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
- (2) Mt-1 övezet telkein
- a) szántó művelési ág esetében a beépíthető legkisebb telekméret 10 ha.
 - b) szőlő, gyümölcs, kert művelési ág esetében a beépíthető legkisebb telekméret 1 ha.
 - c) gyeper (rét, legelő) művelési ág esetében a beépíthető legkisebb telekméret 5 ha.

40. Kertes mezőgazdasági terület – Mk

55. §

- (1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelést, illetve saját ellátást biztosító, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló terület.
- (2) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein legfeljebb egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.
- (3) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein birtokközpont nem alakítható ki.

(4) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben állattartó épület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve melléképületként helyezhető el. Az állattartó épület csak a megengedett beépítési mérték 30 %-át meg nem haladó, de legfeljebb a fő rendeltetésű épülettel megegyező bruttó alapterületű lehet.

(5) Mk-1 övezetben elhelyezett épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m²-t.

(6) Mk-1 övezetben az előkertben épület nem helyezhető el.

(7) Mk-2 övezetben az előkertben építmény – kerítés kivételével – nem helyezhető el.

(8) Mk-2 övezetben elhelyezett épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 100 m²-t.

(9) Mk-3 övezetben épület nem helyezhető el.

41. Vízgazdálkodási terület – Vg

56. §

(1) A Szabályozási terven a Vg-1 jellel jelölt övezetbe a folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávjának területe tartozik.

(2) A Szabályozási terven Vg-2 jellel jelölt övezetbe a vízbeszerezési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik.

(3) Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos sajátos építmények helyezhetők el.

(4) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.

42. Természetközeli terület – Tk

57. §

(1) Természetközeli terület a Szabályozási terven Tk jellel jelölt övezet.

(2) Természetközeli területen építmény – a kerékpárút műtárgyainak kivételével – nem helyezhető el, tereprendezés nem végezhető.

43. Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai, rekreációs terület – Kb-Tur

58. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai, rekreációs terület a Szabályozási terven Kb-Tur jellel szabályozott övezet, amely elsősorban a pihenés céljára szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Kb-Tur övezet telkein, amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött a lakás rendeltetés elhelyezése, az elhelyezhető szolgálati lakás rendeltetési egység száma legfeljebb egy és kizárólag a fő rendeltetésű épületen belül létesíthető.

(3) Kb-Tur övezet telkein az Országos ökológiai hálózat magterületének határától számított 20,0 m-en belül építmény nem helyezhető el.

44. Különleges beépítésre nem szánt terület – fásított köztér – Kb-Kt

59. §

Különleges beépítésre nem szánt terület – fásított köztér a Szabályozási terven Kb-Kt jellel szabályozott övezet, amely részben növényzettel fedett, a pihenést szolgáló közterület.

45. Közlekedési terület - közúti közlekedési terület – KÖu

60. §

(1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu (közúti – országos, helyi) jellel jelölt övezet, mely elsősorban a közlekedési építmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület. A közlekedési és közmű elhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével –, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi és légi közlekedés, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Közúti közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a közösségi közlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés építményei, valamint utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.

(3) A közlekedési terület céljára fenntartott területen, a főközlekedési hálózati elemek helybiztosításával érintett területen, illetve annak védőtávolságán belül a tervezett út megvalósulásáig egyéb építési tevékenység nem folytatható.

(4) Közúti közlekedési területen a burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.

(5) A KÖu-1 övezet az országos főutak területe.

(6) A KÖu-2 övezet az országos mellékutak területe.

(7) A KÖu-3 övezet a gyűjtő utak területe.

(8) A KÖu-4 övezet a gyűjtő út szerepkörű kiszolgáló utak területe.

(9) A KÖu-k övezet a kiszolgáló utak területe.

(10) A KÖu-k övezetbe sorolt kiszolgáló utak területén meglévő kereskedelmi rendeltetésű épület az eredeti épülettömegben belül felújítható, korszerűsíthető, de nem bővíthető.

46. Egyéb közlekedési terület – kötöttpályás közlekedési terület – Köe

61. §

(1) Egyéb közlekedési terület a Szabályozási terven a Köe jellel jelölt övezet, mely a kötöttpályás közlekedési építmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.

(2) Egyéb közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a közösségi közlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés építményei, valamint utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.

HARMADIK RÉSZ

Záró rendelkezések

62. §

Jelen építési szabályzat mellékletei:

- a) 1. melléklet: Szabályozási terv (5 tervlap)
- b) 2. melléklet: Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai
- c) 3. melléklet: Elhelyezhető és a tiltott rendelkezések
- d) 4. melléklet: A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek
- e) 5. melléklet: Az alkalmazott sajátos jogintézmények
- f) 6. melléklet: Magyarázó ábrák
- g) 7. melléklet: Hálózatépítési korlátozással érintett terület

63. §

(1) A magyar építészetéről szóló 2023. évi. C. törvény 91. §-ban részletezett kártalanítási kötelezettség tekintetében a Magyar Állam jár el.

(2) Az M0-M10, valamint a Pilisi feltáró kerékpárút nyomvonalával összefüggésben az építési korlátozás a Magyar Állam érdekében történt.

64. §

Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 14/2016. (VII.22.) önkormányzati rendelet.

65. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) A 64. § 2025. október 16-án lép hatályba.

Szavazás eredménye

#: 695 Száma: 25.09.15/0/0/A/KT

Ideje: 2025 szeptember 15 16:41

Típusa: Nyílt

Határozat; Elfogadva

Minősített

Tárgya:

Eredménye	Voks:	Szav%	Össz%	Képviselő
Igen	9	100.00	81.82	9
Nem	0	0.00	0.00	0
Tartózkodik	0	0.00	0.00	0
Szavazott	9	100.00	81.82	9
Nem szavazott	0		0.00	0
Távol	2		18.18	2
Összesen	11		100.00	11

Megjegyzés:

Név	Voks	Frakció
Biener Hajnalka [képv]	Igen	-
Cser Angéla [képv]	Igen	-
Dibala-Mátray Mariann [képv]	Igen	-
Dobrovkáné Dér Borbála [képv]	Igen	-
Gáspárik Balázs [képv]	Igen	-
Mihályi Adrienn [képv]	Igen	-
Dr. Sente Kálmán [képv]	Igen	-
Zakarné Varjas Kata [képv]	Igen	-
Dr. Zlinszky Péter [pm]	Igen	-
Gulyás István [képv]	Távol	-
Ugrai András [képv]	Távol	-

695

Száma: 1899.12.30/0/0/A/KT

► **Dr. Zlinszky Péter (pm) Solymár Nagyközség Önkormányzati Képviselő-testületének 2025. szeptember 15-én megtartott rendkívüli, nyílt ülésén megállapítja, hogy az ülésen megjelent 9 fő 9**

igen 0 nem és 0 fő tartózkodó szavazattal úgy dönt, hogy elfogadja a helyi építési szabályzatról szóló rendeletet az alábbiak szerint:

**Solymár Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (IX. 16.)
önkormányzati rendelete**

a helyi építési szabályzatról

[1] A rendelet készítésének célja, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti, a helyi sajátosságoknak megfelelő építés rendjének biztosítása.

[2] Solymár Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva,

[3] a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 62. § (1) pontjában biztosított jogkörében eljáró véleményezésre jogosult szervek és partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ
Általános előírások

1. Értelmező rendelkezések

1. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) **Beszoruló telek:** a telekalakítási szabályoknak nem megfelelő olyan telek, melyen a szomszédos, kialakult beépítés miatt vagy a szomszédos telekosztás megváltoztathatatlansága miatt - a beépítési szabályoknak megfelelő épület elhelyezése ellehetetlenül.
- b) **Fekvő telek:** a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek, melynek átlagos mélysége nem éri el a 20 m-t.
- c) **Háromszintes növényállomány:** A zöldfelület legalább 50%-án fás szárú cserje és 100 m²-ként legalább egy - nagy vagy közepes lombtömeget növesztő -, legalább kétszer iskolázott lombos fa található.

- d) **Jelentős meredekségű terület:** olyan lejtős terület, ahol a szintvonalak alapján a telek egészére számított jellemző meredekség meghaladja a 25%-ot, vagy amelyet a Szabályozási terv e célból külön feltüntet.
- e) **Kialakult állapot:** e rendelet hatályba lépésekor fennálló telekalakítási, beépítési állapot.
- f) **Közlekedési terület céljára fenntartott terület:** Az építési telek, illetve telek azon része, melyen távlatban magánút, út alakítható ki. A telek ezen – Szabályozási terven jelölt – részén építmény nem helyezhető el.
- g) **Közterület zöldfelületként fenntartandó része:** a közterület szabályozási tervben lehatárolt azon része, ahol a közterület felszíni rendezése során zöldfelületként kell kialakítani, fenntartani.
- h) **Közműsáv:** nem közterületen vezetett közművek számára fenntartott terület, amelynek végleges szélességét részletes szakági műszaki terv alapján kell megállapítani, és amely számára szolgálmi jog jegyezhető be az ingatlan nyilvántartásba.
- i) **Meglévő épület:** az ingatlanon álló, szabályosan létesült, vagy a még be nem fejezett, vagy használatba nem vett, de az épület jogszabály szerinti fogalmának megfelelő épület.
- j) **Melléképület:** az építési telek, telek és az azon álló fő rendeltetésű épület rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület.
- k) **Támfalgarázs:** Lejtős terep esetén a bevágást megtámasztó támfalban kialakított előkerti személygépjármű-tároló, ahol a bevágás nagysága az természetes terepfelülethez képest legalább 1,8 m .
- l) **Technológiai létesítmények:** Égéstermék kivezetés, klíma berendezési kültéri egysége, megújuló energia hasznosító berendezés, elektronikus hírközlés házi berendezése stb.
- m) **Telekszélesség:** a hivatalos ingatlan-nyilvántartás alapján, az előkerti és a hátsókerti építési határvonal közötti szakaszon a telek oldalhatárainak átlagos, merőlegesen mért távolsága.
- n) **Telek legnagyobb terepszint alatti beépítettsége:** a telek beépített területének a telek teljes – nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett – területéhez viszonyított megengedett mértéke a pinceszinten számítva.
- o) **Telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész:** Az építési telek szabályozási tervben lehatárolt azon része, amit zöldfelületként kell kialakítani, fenntartani.
- p) **Teraszház:** Jelentős meredekségű területen épített, rendeltetéstől független épület, amely padlószintjével követi a lejtő vonalát, így lépcsőzetes elrendezése miatt az alsóbb építményszint zárófödéme teraszul szolgál a felette lévő építményszintnek.
- q) **Természetes terepfelület:** az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg – amennyiben ez nem állapítható meg, akkor a hivatalosan nyilvántartott szintvonalai az irányadók.
- r) **Üvegház:** növénytermesztés céljára szolgáló kerti, illetve szántóföldi növényház.
- s) **Zárványtelek:** Közterületi, vagy magánúti kapcsolattal nem rendelkező telek.

2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

2. §

(1) Kötelező szabályozási elemek:

- a) Szabályozási alapelemek

- aa)* szabályozási vonal;
- ab)* építési övezet, övezet határa és jele;
- ac)* kötelező megszüntető jel;
- ad)* méretvonal, méretezés;
- b)* Szabályozási elemek
 - ba)* építési hely;
 - bb)* építési határvonal;
 - bc)* telek be nem építhető része;
 - bd)* javasolt telekhatár;
 - be)* telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész;
 - bf)* jelentős felszíni parkoló és férőhelyszáma;
 - bg)* megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság;
 - bh)* jelentős meredekségű terület és határa;
 - bi)* közlekedési terület céljára fenntartott terület;
 - bj)* közterület zöldfelületként fenntartandó része;
 - bk)* közműsáv.
- (2) Más jogszabály által elrendelt kötelező szabályozási elemek:
 - a)* közigazgatási határ, mely egyben a szabályozás területe;
 - b)* művi értékvédelem
 - ba)* műemlék, műemlék épület;
 - bb)* műemléki környezet határa;
 - bc)* régészeti lelőhely határa;
 - bd)* helyi egyedi védelem, épület (H1)
 - be)* helyi egyedi védelem, épületrész (H2)
 - bf)* helyi egyedi védelem, műtárgy, köztárgy, helyhez kötött műalkotás (H3)
 - bg)* helyi területi védelem alatt álló terület és határa;
 - c)* táj- és természetvédelem
 - ca)* Országos ökológiai hálózat magterület határa;
 - cb)* Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó határa;
 - cc)* Országos ökológiai hálózat pufferterület határa;
 - cd)* tájképvédelmi körzet határa;
 - ce)* tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének határa;
 - cf)* Natura2000 SCI terület határa;
 - cg)* Natura2000 SPA terület határa;
 - ch)* ex lege védett természeti érték;
 - ci)* helyi jelentőségű védett természeti terület határa;
 - d)* korlátozások és védelmek
 - da)* vízminőségvédelmi terület;
 - db)* bányatelek;
 - dc)* felszínmozgás-veszélyes terület határa;
 - dd)* fokozottan érzékeny terület – felszíni karszt;
 - de)* barlang felszíni védőövezete;
 - df)* magas vízállásos, mélyfekvésű terület;

e) védőterület, védőtávolság, védősáv, biztonsági övezet.

(3) Egyes sajátos jogintézmény érinti a beültetési kötelezettséggel érintett területeket, az elővásárlási joggal érintett területeket, a telekcsoport újraosztással érintett területeket.

(4) Az (1)–(2) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek.

(5) A I-V. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a település teljes területére vonatkoznak, amennyiben a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírás másként nem rendelkezik.

3. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

3. §

(1) A település területén található természeti, tájképi értékek – különös tekintettel az Országos Ökológiai Hálózat magterület övezetére, a Natura 2000 területekre – megóvását biztosítani kell, a vonatkozó jogszabályokat figyelembe kell venni.

(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását:

- a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
- b) a vízfolyások, utak mentén a Szabályozási terven jelölt fasorok megtartandók, illetve telepítendőek, a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő;
- c) a tájhasználat és az építmények létesítése során a természetes és természetközeli élőhelyek megóvását, az állatok vonulását és az élőhelyek közötti ökológiai kapcsolatot biztosítani kell;
- d) Az egyedi tájértékek védelme biztosítandó.

(3) Védett természeti területen

- a) extenzív jellegű, integrált, bio- vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók;
- b) településképi követelményeknek nem megfelelő, meglévő építmények takarásáról gondoskodni kell úgy, hogy azok a főbb megközelítési irányok felől, közterületekről ne legyenek láthatóak;
- c) a növény- és állatvilágot zaj- és fényhatással fokozottan zavaró sport- és szabadidő funkció nem helyezhető el.

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, kizárólag épületen elhelyezve.

(6) A tájképvédelmi terület övezetén

- a) bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával folytatható;
- b) a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

4. A környezet védelmére vonatkozó általános előírások

4. §

(1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, új használat akkor lehetséges, ha

- a) a megengedett határértéken felüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt nem okoz és
- b) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

(2) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.

(3) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést, vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

(4) Csak olyan építési tevékenység végezhető, melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.

(5) Építési előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, deponálásáról és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építetőnek gondoskodnia kell.

(6) Új épület elhelyezése, meglévő épület átalakítása, rendeltetésének megváltoztatása a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.

(7) Építési terület kialakítása, építési tevékenység során feltárt, környezetet károsító anyagokat a terület-előkészítés során a vonatkozó jogszabályok szerint kell kezelni. A település területén feltöltéshez, tereprendezéshez környezetkárosító anyag nem használható.

(8) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, illetve rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

(9) A forgalomból származó zaj- és rezgés ellen

- a) a József Attila utca,
- b) a Mátyás király utca,
- c) a Terstyánszky utca,

- d) a Vasút utca
 - e) a Dózsa György utca József Attila utca és Bajcsy-Zsilinszky utca közötti szakasza
 - f) a Templom tér
- mentén új épület létesítése esetén a passzív akusztikai védelem technológiai eszközeit kell alkalmazni.

(10) Szelektív hulladékgyűjtő sziget nem helyezhető el

- a) az építészeti örökség védett építményeitől számított 30 m-es távolságon belül;
- b) zöldterületen;
- c) a helyi értékvédelmi területen.

(11) Más településen keletkező hulladék – inert hulladék kivételével – a település területén nem helyezhető el.

(12) Új épület elhelyezése, meglévő épület átalakítása, rendeltetésének megváltoztatása a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.

(13) Építési terület kialakítása, építési tevékenység során feltárt, környezetet károsító anyagokat a terület-előkészítés során a vonatkozó jogszabályok szerint kell kezelni. A település területén feltöltéshez, tereprendezéshez környezetkárosító anyag nem használható.

5. Felszíni és felszín alatti vizek

5. §

(1) A felszíni vizek parti sávja, medre nem beépíthető, az ott meglévő természetközeli ökoszisztémák (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) fennmaradását biztosítani kell.

(2) A vízbázis védőterületén építési tevékenység a vonatkozó jogszabályban és a hatósági határozatban meghatározott korlátozásokkal folytatható.

(3) Élővízbe, vízvezető árokba, vízmosásba, kutakba szennyvizet, tisztított szennyvizet bevezetni kizárólag hatósági engedéllyel lehet.

(4) A település területén nem végezhető olyan tevékenység, amely negatív hatással lehet a felszíni és a felszín alatti vizek állapotára.

6. Katasztrófavédelem

6. §

A tűzivíz ellátását biztosítani kell. Ha a mértékadó tűzivíz közhálózatról nem biztosított, akkor

- a) a közhálózat által biztosítható tűzivíz igény feletti igényre helyi tűzivíz tároló létesítése szükséges;

- b) épület tűszakaszolásával csökkenteni kell a tűzivíz igényt a közhálózat által biztosítható mértékig.

7. Vízhőesség- védelmi területekre vonatkozó előírások

7. §

A vízminőség-védelmi terület lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.

I. Fejezet

Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások, katasztrófavédelem

8. Veszélyeztetett területek

8. §

A Szabályozási terven jelölt „felszínmozgás-veszélyes területek”-kel, „magas vízállásos, mélyfekvésű területek”-kel és a „jelentős meredekségű területek”-kel érintett telken új épület építése, meglévő épület bővítése a vonatkozó jogszabályok előírásai alapján történhet.

9. Védőterületek, védőtávolságok

9. §

(1) A település területén a Szabályozási terv védőterületet, védőtávolságot a következő létesítmények esetében jelöl:

- a) közlekedési területek,
- b) közművek, közműlétesítmények,
- c) temető,
- d) szennyvíztisztító,
- e) barlang felszíni védőövezete.

(2) A védőterületeken, védőtávolságokon, védősávon, biztonsági övezeten belül a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.

10. §

(1) A temető lakóterületekkel határos telekhatárain a temető telkén belüli védőterület 15 m. A védőterületen belül kizárólag urnafal helyezhető el és többszintes növényzet ültetendő.

(2) A szennyvíztisztító védőtávolságán belül lakó rendeltetésű épület nem építhető.

II. Fejezet

A településrendezési feladatok megvalósítását szolgáló sajátos jogintézmények

10. Beültetési kötelezettség

11. §

A beültetési kötelezettséggel érintett telekrészekben legalább háromszintes növényállomány telepítendő.

11. Telekalakítás

12. §

(1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló telek alakja a szomszédos ingatlanok telekhatáraihoz minél jobban igazodó, illetve az eredeti telekformát megtartó, vagy azt egyszerűsítő alakú, s az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.

(2) Nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

(3) Meglévő nyúlványos (nyeles) telek nem osztható meg, kivéve, ha a nyúlvány az országos előírásoknak megfelel és a kialakuló telkek az építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési szabályainak megfelelnek.

(4) Telekosztás akkor is végezhető, ha a meglévő telek az építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési szabályaiban meghatározott, kialakítható legkisebb szélességét nem éri el, de

a) a telekalakítás a telekszélességet nem változtatja meg és

b) a kialakuló telkek az építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési egyéb szabályainak megfelelnek.

13. §

(1) Közműterület esetében, közműterület kialakítása céljából az építési övezet, övezet telekalakítási szabályainál kisebb telek is kialakítható.

(2) Kertvárosias lakóterületen a közlekedés céljára fenntartott terület esetében az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.

(3) Kisvárosias lakóterület, telepszerű beépítési módú építési övezetében az építési övezet részletes övezeti előírásai tartalmazhatnak egyedi telekalakítási szabályokat.

14. §

(1) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület lejegyzése céljából vagy állami beruházás keretében megvalósuló közlekedési infrastruktúra fejlesztés érdekében kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha az építési övezet telekalakítási előírásainak nem felel meg.

(2) Lakóterületen újonnan kialakításra kerülő magánút szélességi mérete nem lehet kisebb:

- a) legfeljebb 7 telek feltárása esetén 6,0 m-nél,
- b) 8 vagy annál több telek feltárása esetén 8,0 m-nél.

III. Fejezet
Közlekedés, közműellátás és hírközlés

12. Közlekedés, parkolás

15. §

- (1) A közlekedési területeket és azok szabályozási szélességét a Szabályozási Terv ábrázolja.
- (2) A patakok mentén elhelyezkedő, meglévő közlekedési célú közterületi kapcsolattal nem rendelkező telkek közterületi kapcsolata a patak felett létesített, legfeljebb 4,0 m széles – közterülethez kapcsolódó – hídon keresztül is biztosítható.
- (3) Közhasználat elől el nem zárt magánút csak közúthoz csatlakoztatható. A közhasználat elől el nem zárt magánutak kialakításánál a közutakra vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.
- (4) 8,0 méternél keskenyebb út csak vegyes használatú útként építhető ki.
- (5) Az utak (közutak, kerékpár- és gyalogutak) terepszint magassági elrendezését úgy kell kialakítani, hogy
 - a) azokról a telkek biztonságos megközelítése,
 - b) az ott összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,
 - c) a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése, továbbá
 - d) a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása biztosított legyen.
- (6) Az építési övezetekben új épület elhelyezése, meglévő épület bővítése, illetve rendeltetésváltása esetén a telken belül gépjármű-elhelyezés, kerékpár-elhelyezés számításánál – a (8), (9) és (10) bekezdésekben foglalt esetek kivételével – az OTÉK vonatkozó előírásait kell figyelembe venni.
- (7) A településközpont terület építési övezeteiben közintézmény, egyéb intézményi rendeltetés esetén a várakozóhelyek 50%-a a közterületen vagy parkolás-megváltással is biztosítható, amennyiben a jogszabályban előírt tartalmú közlekedési vizsgálatban alátámasztásra kerül.
- (8) A helyi értékvédelmi területen elhelyezkedő településközpont terület építési övezeteiben rendeltetésváltás esetén – lakó rendeltetés kivételével - a várakozóhelyek 50%-a a közterületen vagy parkolás-megváltással is biztosítható, amennyiben a jogszabályban előírt tartalmú közlekedési vizsgálatban alátámasztásra kerül.

(9) Gksz-2 építési övezetben piac rendeltetés esetén az OTÉK által előírt várakozóhelyek legfeljebb 20%-a közterületen vagy parkolás-megváltással is biztosítható, amennyiben a jogszabályban előírt tartalmú közlekedési vizsgálatban alátámasztásra kerül.

(10) Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében csak a bővítésből, az átalakításból, illetőleg az új rendeltetésből eredő többlet-gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni a meglévők megtartása mellett.

(11) Új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén minden üdülő és lakó rendeltetési egység után egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani telken belül, .

(12) A koncentrált parkolási igények kielégítésére a település területén új parkolók létesíthetők.

(13) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó-(parkoló) helyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 db várakozó-(parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani.

(14) Az út kialakításával egyidejűleg

- a) a 12,0 m-nél nagyobb, de a 16,0 m-t el nem érő szabályozási szélességű utak esetén minimum egyoldali-,
- b) a 16,0 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélesség esetén kétoldali fasor telepítendő.

(15) A 150 m-nél hosszabb közforgalom elől el nem zárt magánút zsákutcaként nem alakítható ki.

(16) Az 50 – 150 m közötti hosszúságú közforgalom elől el nem zárt magánút (zsákutca) végén

- a) lakóterületeken legfeljebb 8,0 m hosszú tehergépkocsi,
- b) egyéb területeken legfeljebb 15,0 m hosszú nyerges vontató számára is megfelelő útforduló kialakítása szükséges.

(17) Gazdasági telkeket megközelítő magánutat úgy kell kialakítani, hogy a telkek megközelítése tehergépjárművel is biztosított legyen.

13. A közműellátás általános előírások

16. §

A meglévő és a tervezett közcélú:

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

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

17. §

(1) A közművek műtárgyainak és építményeinek, közmű-becsatlakozás műtárgyak elhelyezésekor figyelemmel kell lenni

- a) a településképi megjelenésre,
- b) a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
- c) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre.

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

- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
- b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
- c) a csapadékvizek elvezetéséről,
- d) belterületen a közvilágítás, külterületi beépítésre szánt területen a térvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.

(3) A szabályozási terven jelölt közműsáv területén olyan építmény, amely a víz lefolyását akadályozhatja, nem helyezhető el.

18. §

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

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

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

- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
- b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy a fasor telepítését ne akadályozzák meg.

14. Közművesítés mértékének előírása

19. §

(1) Abban az építési övezetben, övezetben, amelyben a 2. melléklet a telek közműellátási mértékét és módját teljesként határozza meg, a teljes közműellátás biztosítása mellett szükséges

- a) a csapadékvízre vonatkozó előírások teljesítése, valamint
- b) hogy az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással veszélyeztetett nem lehet.

(2) Abban az építési övezetben, övezetben, amelyben a 2. melléklet a telek közműellátási mértékét és módját nem teljesként határozza meg, az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással veszélyeztetett nem lehet.

15. Vízellátás

20. §

Új közüzemű vízhalozat

- a) kizárólag a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,
- b) nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózat üzembe helyezését megelőzően.

16. Szennyvízelvezetés

21. §

- (1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.
- (2) A vízbázisok, a felszín alatti vizek védelme érdekében tisztítatlan és a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (3) Kis vízfogyasztású építési telken, legfeljebb 0,5 m³/nap keletkező szennyvíz esetén, ahol a szennyvíz-közcsatorna még nem került kiépítésre, a szennyvíz-közcsatorna kiépítéséig ideiglenesen közműpótlóként a szivárgásmentes kialakítású zárt tároló medence alkalmazható, amennyiben a szennyvíz elszállítása az egész év folyamán arra megfelelő út kialakítással és a szippantott szennyvíz szennyvíztelepen történő ártalmatlanítása biztosított.
- (4) A közüzemi szennyvízátemelő műtárgy szaghatás-védelmi területe
 - a) védelem nélkül 150 m,
 - b) búzárral ellátva 20 m,
 - c) hatásvizsgálat alapján megállapított méret.
- (5) A közüzemi szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán, hatásterületén belül új területhasznosításra területet igénybe venni a vonatkozó jogszabályok alapján lehet.

22. §

- (1) Bármely övezetben kibocsátott szennyvíz szennyezettségének meg kell felelnie a kommunális szennyvíz szennyezettség mértékének, a későbbi közcsatornára való rákötési előírásoknak.
- (2) A kommunális szennyvízre vonatkozó előírásoktól eltérő szennyezettségű vizeket a keletkezés telkén belül elő kell tisztítani, a közcsatornára vonatkozó előírásoknak megfelelően.

17. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

23. §

(1) A felszíni vizek, vízfelületek karbantartásának céljára az arra vonatkozó rendeletben előírt méretű parti sávot kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A parti sávot a part élétől kell mérni, a part él kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni, szabadon hagyni és szolgalmi jogot kell biztosítani a mederkarbantartó számára.

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

(3) A csapadékvíz felszíni vízfolyásba történő bevezetése a vízfolyás kezelőjének a hozzájárulásával történhet.

(4) A vízviszatarítás mértékét a befogadó kapacitásához kell igazítani. Amennyiben a befogadói kapacitás nem meghatározható, 25 m² vízszintes tetőfelületi vetületként (zöldtető kialakítása esetén 50 m²-enként) valamint 25 m² burkolt felületenként 1 m³ esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges.

(5) A többlet csapadékvíz a közcélú csapadékvíz csatornába, nyílt vízvezető, vagy szikkasztó árokba, a befogadói nyilatkozat és a kezelő hozzájárulása alapján vezethető ki, járdaszint alatt, hordalékfogó műtárgyon keresztül.

(6) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az áteresztő méretét úgy kell meghatározni, hogy

- a) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, és
- b) a vízszállítás akadálymentes legyen.

(7) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést terepszint alatt kell az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

(8) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal kell kivitelezni. Ezekről a parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a közcsatornába (akár nyílt, akár zárt a vízvezető rendszer). Szilárd burkolat nélkül, vagy gyephezagos burkolattal 20 vagy annál több gépkocsit befogadó méretű parkoló létesítése tilos.

18. Energiaellátás, vezetékes és vezeték nélküli hírközlés

24. §

(1) Beépítésre szánt vagy azzal határos területen – a klímaváltozás hatáskompensálása és a területgazdálkodás, valamint az üzembiztos szolgáltatás érdekében – új közép-, kiefeszültségű, közvilágítási- villamosenergia elosztóhálózat, vezetékes elektronikus hírközlési hálózat —csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

(2) Beépítésre nem szánt területen – erdőterület kivételével – a villamosenergia elosztó és a vezetékes hírközlési hálózatok egy oldali közös oszlopsoron helyezhetők el, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

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

(4) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást.

(5) Beépítésre szánt területen új villamosenergia ingatlanbekötést földalatti csatlakozással kell kiépíteni akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

25. §

(1) Háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele:

- a) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot max. 3 m-en túl nem haladhatja meg,
- b) a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen,
- c) építési helyen belül helyezhető el.

(2) Hőszivattyú kültéri egysége a szomszédos ingatlanokat legkevésbé zavaró módon, a zaj- és rezgésvédelem biztosításával

- a) az építési helyen belül, vagy
- b) az előkertben, kerítéssel egybeépítve, az oldalsó telekhatártól legalább 3,0 m távolságban helyezhető el.

(3) Közcéllú, megújuló energiahordozó hasznosítású energiatermelés csak az arra kijelölt övezetbe létesíthető.

26. §

Földgázvezeték közterületen és telken belül is kizárólag földben építhető.

IV. Fejezet Építés általános szabályai

19. Építés általános feltételei

27. §

(1) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész

- a) meglévő kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható,
 - b) meglévő kubatúrán kívül legfeljebb 1,0 m-t magasítható,
- de alapterületben kizárólag építési helyen belül bővíthető, az építési övezet, övezet egyéb beépítési szabályainak betartásával.

(2) Az építési övezetekben az előírt zöldfelület legkisebb mértékét biztosító zöldfelületbe nem számítható be a gyeprácsos, valamint a gyephézagos térburkolat felülete.

28. §

- (1) Második fő rendeltetésű épületet az építészeti és településképi illeszkedésnek megfelelően
- a) oldalhatáros beépítési mód esetén a meglévő épület által meghatározott kialakult – oldalsó telekhatárhoz közelebb eső – határvonalon;
 - b) szabadon álló beépítési mód esetén a meglévő épülethez illeszkedő módon kell elhelyezni.

(2) Beépítésre nem szánt terület övezeteiben meglévő épület az övezeti előírásoktól függetlenül eredeti épülettömegben belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható.

20. Általános építészeti előírások

29. §

(1) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés – támfalgarázs kivételével – csak építési helyen belül történhet.

(2) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét.

21. Tereprendezés, rézsú, támfal, kerítés

30. §

(1) Meglévő, vagy tervezett épület kontúrján kívüli tereprendezés esetén a természetes terepfelülethez viszonyított feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,0 m-t, de együttesen legfeljebb a 1,5 m-t, kivéve a telek előkertjének közterület felőli 8 méteres mélységében, ha az a biztonságos bejutás vagy biztosítása vagy támfalgarázs létesítése érdekében történik

(2) Tereprendezés során az oldal- és hátsókertben a terep a természetes terepfelülettől legfeljebb 0,5 méterrel változtatható meg – a szomszédos telek terepfelületéhez csatlakozóan. Kivételt jelent ez alól a tereplépcső illetve kerti szabادلépcső, mely az oldalkert és hátsókert építési határvonalától mért 1,0 m távolságon belül elhelyezhető.

(3) Általános mezőgazdasági területen legfeljebb 0,5 m-rel változtatható meg a természetes terepfelület kizárólag épület elhelyezése és megközelítése érdekében.

(4) Támfal kialakítása során a természetes terepfelület

a) felfelé legfeljebb 1,0 méterrel,

b) lefelé legfeljebb 1,0 méterrel,

de együttesen legfeljebb 1,5 méterrel változtatható meg.

(5) Támfal, támfalgarázs tetején létesíthető mellvéd magassága nem lehet nagyobb 1,10 méternél a támfal felső terepcsatlakozásának szintjéhez képest. Az utcafronton meglévő támfal magasságától függetlenül felújítható, visszaépíthető, indokolt esetben új támfal legfeljebb 2,0 magasságig építhető.

(6) Telken belül zöldfelületként megtartandó telekrészen a természetes terepfelület megváltoztatása legfeljebb a telekrész 25%-án lehetséges.

(7) Má, Mt és Mk övezetek területén, a kertvárosias lakóterületeken létesíthető, kerítésekre vonatkozó előírások alkalmazhatók, amennyiben lakó rendeltetés került elhelyezésre,

31. §

(1) Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,8 m lehet. Saroktelek kerítése – a közlekedésbiztonság fenntarthatósága érdekében – a saroktól mért 5 m-en belül átlátható kivitelben készülhet, a kerítés átláthatósága növényzet telepítésével sem korlátozható.

(2) Az oldal és hátsó telekhatáron, valamint telken belüli kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,8 m-t.

(3) Sportpályát határoló labdafogó háló, kerítés valamennyi övezetben 6,0 m magasságig létesíthető.

(4) Helyi jelentőségű védett természeti területen kerítés nem építhető.

22. Beépítési mód, építési hely

32. §

(1) A rendelet 2. mellékletében szereplő beépítési módok:

- a)* oldalhatáron álló beépítési mód (O),
- b)* szabadon álló beépítési mód (SZ),
- c)* ikres beépítési mód (I),
- d)* zárt sorú beépítési mód (Z),
- e)* telepszerű beépítési mód (T),
- f)* kialakult beépítési mód (K).

(2) Újonnan beépítésre kerülő, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonalaként az északi irányhoz közelebb eső telekhatárt kell tekinteni.

(3) Beépített telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár, melynek következtében a két szomszédos épület oldalfala közös telekhatárra kerülhet. Amennyiben a tömbre jellemző oldalhatár nem állapítható

meg, az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, ha az a szomszédos telek építési jogát nem korlátozza.

(4) Ikresen csatlakozó beépítés esetén az építési helyek közös határvonala a tömbben jellemző állapothoz igazodó kell legyen.

(5) Már beépített vagy részben beépített utcaszakasz esetén új épület előkert építési vonalának a kialakult állapothoz kell igazodnia.

(6) Amennyiben az utcában jellemző előkertméret nem állapítható meg, úgy az előkert 5 m, amennyiben az övezeti előírás, vagy a (8), (9) bekezdés másként nem rendelkezik.

(7) Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben – amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik – az előkert építési határvonal:

a) lakó építési övezet esetében: 5 m, mely egyben építési vonal is;

b) gazdasági építési övezet esetében: 0 m;

c) egyéb építési övezet, övezet esetében: 5 m;

kivéve a (8), (9) bekezdés szerinti esetekben.

(8) Magánútról nyíló telek esetén az előkert 3,0 méter, nyúlványos telek esetében a nyúlvány felőli telekhatártól mért, előkert jellegű távolság 3,0 m.

(9) Jelentős meredekségű területen az előkert 0 m, a 33. § (11) bekezdésben foglaltak szerinti támfalgarázs elhelyezhetősége érdekében.

(10) Oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje

a) 14 m szélességet elérő építési telek esetében 5,0 méter.

b) 14 m szélességet el nem érő építési telek esetében a telek oldalkertje 4,0 méter,

c) 12,0 méter szélességet el nem érő építési telek esetében 3,0 m.

(11) Oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetében, amennyiben az építési hely telekhatárral egybeeső határa vízgazdálkodási övezettel határos, a vízgazdálkodási területtől 3,0 m-en belül épület nem helyezhető el.

(12) Szabadon álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.

(13) Az építési telek hátsókertje 6,0 m, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(14) Fekvő telek esetében a hátsókert lehet 2,0 méter, amennyiben nem korlátozza a szomszédos telek beépítési jogát.

(15) Építési helyen kívül az épületet, épületrészt körülvevő járda – az akadálymentes megközelítés kivételével – legfeljebb 1,0 m széles lehet.

(16) Amennyiben a Szabályozási terven feltüntetésre került építési hely vagy építési határvonal, úgy építmények csak a kijelölt építési helyen vagy építési határvonalon belül helyezhetők el.

23. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése

33. §

(1) Lakóterületen új épület létesítésénél a fő- és mellékrendeltetést jellemzően egy épületen belül kell kialakítani, amennyiben a terepviszonyok, a telek adottságai, illetve a településképi illeszkedés ezt lehetővé teszik.

(2) Melléképület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető. Az építési telkeken – gazdasági és különleges területek kivételével – terepszint felett legfeljebb összesen bruttó 40 m² alapterületű melléképület, illetve melléképítmény helyezhető el.

(3) Önálló melléképület homlokzatmagassága legfeljebb 3,5 m lehet.

(4) Építési helyen kívül terepszint felett melléképület, melléképületrész az oldal- és hátsókerti telekhatártól legalább 1,0 m-re helyezhető el, kivéve, ha az oldalkert a közterület felől mért 5,0 m-es távolságán belül melléképület, épületrész nem állhat.

(5) Terepszint alatt melléképület kizárólag építési helyen belül helyezhető el a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettségének figyelembe vételével.

(6) Az építési telek közterület felől mért 5,0 m-es távolságon belül – oldalkertet kivéve – a (11) bekezdésben foglaltak szerinti támfalgarázs, valamint legfeljebb bruttó 6,0 m² alapterületű hulladékgyűjtő edénytároló kivételével – épület nem helyezhető el. Az építési telek közterület felől mért 5,0 m-es távolságon belüli oldalkertjében támfalgarázs sem helyezhető el.

(7) Az építési telek a közterület felől mért 5,0 m-es távolságon túli oldalkertjében – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – kizárólag tárolási célt nem szolgáló kerti építmény helyezhető el.

(8) Közterület felől mért 5,0 m-es távolságon belül önálló épületként elhelyezett, a (11) bekezdésben foglaltak szerinti támfalgarázs vagy gépjárműtároló legfeljebb 3,0 m mélységben nyúlhat túl az előkerti építési határvonalon.

(9) Az építési telek hátsókertjében – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek –

- a) legfeljebb 2 tárolóépület vagy gépjárműtároló;
- b) mosókonyha;
- c) nyárikonyha;
- d) állattartó épület;

de összesen legfeljebb 2 melléképület helyezhető el.

(10) Új épület építése esetén a gépjárműtárolót – amennyiben műszakilag lehetséges – a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben kell elhelyezni.

(11) Hegy felőli oldalon támfalgarázs, illetve lejtő felőli oldalon gépjárműtároló az építési telken akkor helyezhető el, ha a támfalgarázs vagy gépjárműtároló a közterület felőli mérete bruttó 7,0 m-nél nem szélesebb, és

- a) a természetes terepfelület lejtése a telek egészére vonatkozóan a 15%-ot meghaladja; vagy
- b) az építési telek a Szabályozási terven ábrázolt „Jelentős meredekségű területen” helyezkedik el; vagy
- c) a közút tengelye és a telek homlokvonala közötti szintkülönbség legalább 2,5 m; vagy
- d) az építési telek
 - da) a Füves utca,
 - db) a Hegy utca,
 - dc) a Kilátó utca,
 - dd) a Koppány Márton utca,
 - de) a Kökőrcsin utca,
 - df) a Magas utca,
 - dg) a Panoráma utca,
 - dh) a Pihenő utca,
 - di) a Völgy utcamentén helyezkedik el.

(12) A (11) bekezdés szerinti támfalgarázs, illetve gépjárműtároló

- a) helyi értékvédelmi területen
 - b) a Rózsika utca, Mátyás király utca, Terstyánszky utca, Vasút utca, Zöldfa köz, Orgona utca, Mese utca, Hóvirág utca, Pipacs utca mentén
- nem helyezhető el.

(13) Állattartó építmény építési helyen belül, vagy az építési telek hátsókertjében helyezhető el, a szomszédos telek építési helyének határvonalától legalább 10,0 m távolságra.

(14) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos egyéb követelmények:

- a) Haszonállattartó épület és trágyatároló lakó és üdülő rendeltetésű épület építési telkén a szomszédos építési telek építési helyétől számított 10 m-en belül nem építhető.
- b) Haszonállattartó épület, trágyatároló az élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítmény, továbbá oktatási, egészségügyi intézmény telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.

(15) Üvegház, fóliasátor építési helyen belül, vagy az építési telek hátsókertjében helyezhető el.

MÁSODIK RÉSZ

Részletes övezeti előírások

V. Fejezet

Beépítésre szánt területek

24. Beépítésre szánt terület

34. §

(1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

- a) Kisvárosias lakóterületek (Lk-O, Lk-I, Lk-T, Lk-SZ/1, Lk-SZ/2, Lk-SZ/3, Lk-SZ/4, Lk-Z);
- b) Kertvárosias lakóterületek (Lke-O/1, Lke-O/2, Lke-O/3, Lke-O/4, Lke-O/5, Lke-SZ/1, Lke-SZ/2, Lke-SZ/3);
- c) Településközpont területek (Vt-Z/1, Vt-Z/2, Vt-Z/3, Vt-Z/4, Vt-Z/5, Vt-O/1, Vt-O/2, Vt-SZ/1, Vt-SZ/2, Vt-SZ/3, Vt-SZ/4, Vt-SZ/5, Vt-SZ/6,);
- d) Kereskedelmi, szolgáltató területek (Gksz-1, Gksz-2, Gksz-3, Gksz-4, Gksz-5, Gksz-6, Gksz-7);
- e) Ipari területek (Gip-1, Gip-2);
- f) Különleges területek – temető terület (K-T);
- g) Különleges területek – nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület (K-Log);
- h) Különleges területek – szennyvíztisztító (K-Szt).

(2) Az építési övezeteket, valamint az azokban

- a) betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet;
- b) elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.

25. Kisvárosias lakóterület – Lk

35. §

(1) Kisvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lk jellel jelölt építési övezet, mely sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben antennatartó szerkezet nem helyezhető el.

(3) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben nem ideiglenes jellegű kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkertben, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.

36. §

(1) Lk-O építési övezetben az előkert legkisebb mérete 10,0 m.

(2) Lk-O építési övezet építési telkein legfeljebb két fő rendeltetésű épület helyezhető el.

- (3) Lk-I építési övezet építési telkein kizárólag egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.
- (4) Lk-T építési övezetben új úszótelek kialakítható.
- (5) Lk-T építési övezetben telekegyesítés végezhető.
- (6) Lk-SZ/4 építési övezet építési telkein kizárólag egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.

26. Kertvárosias lakóterület – Lke

37. §

- (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben, a jellemzően utcára merőleges gerincű oromfalas épületek esetében, az utcai oromfal és az épület hossz tengelyére merőleges további egy db oromfal felületét az épületmagasság számításakor nem kell figyelembe venni.³
- (3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a Szabályozási terven jelölt utcaszakaszokon az utcai homlokzatmagassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t.
- (4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a 15%-nál nagyobb meredekségű telken teraszház építhető, amennyiben
 - a) az egymástól eltolt teraszos épületszintek legfeljebb 2/3 arányban átfedéssel létesülnek, és
 - b) az egyik eltolt épületelem homlokzatmagassága sem haladja meg a 4,0 métert, valamint
 - c) az épület egyik homlokzatmagassága sem haladhatja meg a 9,0 métert,
 - d) a teraszos épületelemek közötti távolság legalább 3,5 méter.
- (5) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek telkein, amennyiben a meglévő rendeltetések száma nagyobb, mint a 3. melléklet szerinti telkenként összesen elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma, úgy a meglévő rendeltetések kizárólag a 3. melléklet szerint elhelyezhető rendeltetésekre módosíthatók.
- (6) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek telkein a kereskedelem, szolgáltató rendeltetés elhelyezésének feltétele, hogy a rendeltetés a helyi lakosság ellátását szolgálja.
- (7) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben, amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött a lakás, iroda rendeltetés elhelyezése, az összesen elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma

3 Az előírás érvényesítéséhez a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda PE/AF00006-11/2025 ügyiratszámú véleményében hozzájárult.

- a) egy, ha telekméret nem haladja meg az építési övezetben kialakítható legkisebb telekméret másfélszeresét,
- b) kettő, ha a telekméret eléri az építési övezetben kialakítható legkisebb telekméret másfélszeresét, és ezzel egyidejűleg az elhelyezhető fő rendeltetésű épületek száma
 - ba) egy, ha a telekméret nem haladja meg az építési övezetben kialakítható legkisebb telekméret kétszeresét,
 - bb) kettő, ha a telekméret eléri az építési övezetben kialakítható legkisebb telekméret kétszeresét.

(8) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben nem ideiglenes jellegű kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkertben, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.

(9) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben állattartó épület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve melléképületként helyezhető el. Az állattartó épület csak a megengedett beépítési mérték 30 %-át meg nem haladó, de legfeljebb a lakóépülettel megegyező bruttó alapterületű lehet.

(10) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű épület nem létesíthető.

38. §

(1) Lke-SZ/3 építési övezetben a hátsókert mérete 10,0 méter.

(2) Lke-O/5 építési övezetben a 2. melléklet szerinti telekalakítás kizárólag akkor végezhető, beépítés kizárólag akkor történhet, ha beszoruló telek nem alakul ki.

27. Településközpont terület – Vt

39. §

(1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein több fő rendeltetésű épület elhelyezhető – amennyiben az építési övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

(3) Településközpont terület zártosított és oldalhatáron álló beépítési módú építési övezeteiben a jellemzően utcára merőleges gerincű oromfalas épületek esetében, az utcai oromfal és az épület

hossztengelyére merőleges további egy db oromfal felületét az épületmagasság számításakor nem kell figyelembe venni.⁴

(4) Településközpont terület építési övezeteiben a Szabályozási terven jelölt utcaszakaszokon az utcai homlokzat magassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t.

(5) Településközpont terület építési övezeteiben nem helyezhető el antennatartó szerkezet.

(6) Településközpont terület építési övezeteiben nem ideiglenes jellegű kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkertben, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.

40. §

(1) Vt-Z/1 építési övezet építési telkein kizárólag egy, a 3. melléklet 1.1., 1.15.-1.16., 1.6.-1.13., 1.18. és 1.22. sora szerinti fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(2) Vt-Z/5 építési övezet építési telkein, amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött a lakás rendeltetés elhelyezése, az elhelyezhető lakás rendeltetési egységek száma

a) 12, ha az építési telek területe eléri a 2. mellékletben meghatározott legkisebb kialakítható telekterületet,

b) kettő, ha az építési telek területe nem éri el a 2. mellékletben meghatározott legkisebb kialakítható telekterületet.

(3) Vt-O/1 építési övezet építési telkein kizárólag egy, a 3. melléklet 1.1., 1.15.-1.16., 1.6.-1.13., 1.18. és 1.22. sora szerinti fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(4) Vt-O/2 építési övezet építési telkein a 3. melléklet 1.1., 1.15.-1.16., 1.6.-1.13., 1.18. és 1.22. sora szerinti fő rendeltetésű épület helyezhető el. Az elhelyezhető fő rendeltetésű épületek száma legfeljebb

a) egy, ha az építési telek területe a 2. mellékletben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület legalább kétszerese,

b) kettő, ha az építési telek területe a 2. mellékletben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszeresénél nagyobb.

(5) Vt-SZ/2 építési övezet építési telkein fő rendeltetésként kizárólag a 3. melléklet 1.1., 1.10.-1.12., 1.6.-1.7., 1.15.-1.18. sora szerinti rendeltetés helyezhető el.

(6) Vt-SZ/3 építési övezet építési telkein legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el, a létesített szintterület legfeljebb 25%-án, a fő rendeltetésű épületen belül.

4 Az előírás érvényesítéséhez a Pest Vár megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda PE/AF 00006-11/2025 ügyiratszámú véleményében hozzájárult .

(7) Vt-SZ/4 építési övezet építési telkein legfeljebb 1 lakó rendeltetési egység helyezhető el, a létesített szintterület legfeljebb 25%-án, a fő rendeltetésű épületen belül.

(8) Vt-SZ/5 építési övezet építési telkein - intézményi vagy sport rendeltetés megléte esetén – legfeljebb 1 lakó rendeltetési egység helyezhető el a létesített szintterület legfeljebb 25%-án, a fő rendeltetésű épületen belül.

28. Kereskedelmi, szolgáltató terület – Gksz

41. §

(1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben meglévő lakó rendeltetésű épület eredeti épülettömegben belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de nem bővíthető.

(3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein a telek közterületi határvonalától számított 10,0 méteren belül - a legfeljebb 20,0 m² bruttó alapterületű egyszintes portaépület kivételével – épület nem helyezhető el.

42. §

(1) Gksz-1 építési övezetben az oldalkert 4,0 m, a hátsókert 10,0 m.

(2) Gksz-1 építési övezetben a beépítési mód szabadon álló. Amennyiben a kialakult beépítési mód ettől eltérő, úgy az építési hely a kialakult beépítési módhoz igazodva szabadon megválasztható a telepítési távolság betartásával úgy, hogy az a szomszédos telek építési jogát ne korlátozza.

(3) Gksz-3 építési övezetben az oldalkert 7,0 m, a hátsókert 10,0 m.

(4) Gksz-4 építési övezetben az oldalkert 6,0 m, a hátsókert 15,0 m.

(5) Gksz-5 építési övezetben az oldalkert 6,0 m, a hátsókert 12,0 m.

29. Ipari terület – Gip

43. §

(1) Ipari terület a Szabályozási terven Gip jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban ipari létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Ipari terület építési övezeteinek építési telkein az előkert 10,0 m.

30. Különleges terület – temető – K-T

44. §

(1) Különleges terület – temető a Szabályozási terven K-T jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a temetkezés, a hitelet építményei, s az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) K-T építési övezet építési telkeinek lakóterületekkel határos telekhatárain – a Szabályozási terven jelöltek szerint – a telken belüli védőtávolság 15 m, melyen belül kizárólag urnafal, urnasír helyezhető el.

31. Különleges terület – nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület – K-Log

45. §

(1) Különleges terület – nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület a Szabályozási terven K-Log jellel jelölt építési övezet, mely szállítmányozási-, raktározási és logisztikai, gazdasági létesítmények építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) K-Log építési övezet telkein a telek közterületi határvonalától számított 10,0 méteren belül - a legfeljebb 20,0 m² bruttó alapterületű egyszintes portaépület kivételével – épület nem helyezhető el..

32. Különleges terület – szennyvíztisztító – K-Szt

46. §

Különleges terület – szennyvíztisztító a Szabályozási terven K-Szt jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a szennyvízelhelyezés és tisztítás technológiai és kiszolgáló építményei elhelyezésére szolgál.

VI. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek

33. Beépítésre nem szánt területek

47. §

A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:

- a) Közpark zöldterület (Zkp);
- b) Közkert zöldterület (Zkk-1, Zkk-2);
- c) Védelmi célú erdőterületek (Ev);
- d) Rekreációs erdőterületek (Er-1, Er-2);

- e) Általános mezőgazdasági terület (Má-1, Má-2, Má-3, Má-4, Má-5, Má-6);
- f) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt-1);
- g) Kertes mezőgazdasági terület (Mk-1, Mk-2, Mk-3);
- h) Vízgazdálkodási területek (Vg-1, Vg-2);
- i) Természetközeli terület (Tk);
- j) Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai, rekreációs terület (Kb-Tur);
- k) Különleges beépítésre nem szánt terület – fásított köztér (Kb-Kt);
- l) Közlekedési és közműterület – közúti (KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4, KÖu-k);
- m) Közlekedési és közműterület – egyéb – kötöttpályás (KÖe);

34. Közpark zöldterület – Zkp

48. §

(1) Közpark zöldterület a Szabályozási terven Zkp jellel jelölt övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.

(2) Zkp övezetben épület abban az esetben helyezhető el, amennyiben a szabályozási terv építési helyet jelöl.

35. Közkert zöldterület – Zkk

49. §

(1) Közkert zöldterület a Szabályozási tervben Zkk jellel jelölt övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.

(2) Zkk-2 övezetben épület nem helyezhető el.

36. Védelmi célú erdőterület erdőterület – Ev

50. §

(1) A védelmi célú erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, mely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

(2) Védelmi célú erdőterület övezetének telkein épület nem helyezhető el.

(3) Védelmi célú erdőterület övezetének telkein természetszerű, az erdők rendeltetését (pl.: természetvédelem, tájképvédelem, turisztikai funkció) messzemenően figyelembe kell venni.

37. Rekreációs erdőterület – Er

51. §

- (1) Rekreációs erdőterület a Szabályozási terven Er jellel jelölt, egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület.
- (2) Er-2 övezetben épület nem helyezhető el.

38. Általános mezőgazdasági terület – Má

52. §

- (1) A Szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, hagyományos legelő- és gyepgazdálkodás, szőlő- illetve gyümölcsstermesztés, állattartás, valamint az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
- (2) Má-1 övezetben birtokközpont az alábbi feltételekkel alakítható ki:
 - a) a mezőgazdasági birtoktest legalább 10ha (100.000m²) összterületű,
 - b) a birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 1ha (10.000m²),
 - c) a birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 20%, az építhető épületek összes bruttó alapterületének legnagyobb mértéke 2000 m².
- (3) Má-1 övezet telkein
 - a) szántó művelési ág esetében a beépíthető legkisebb telekméret 10 ha.
 - b) gyep (rét, legelő) művelési ág esetében a beépíthető legkisebb telekméret 5 ha.
 - c) szőlő, gyümölcs, kert művelési ág esetében a beépíthető legkisebb telekméret 1 ha.
- (4) Má-1 övezetben a birtokközpontban önálló lakóépület gazdasági épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg legfeljebb bruttó 200 m² alapterületig építhető.
- (5) Má-1 övezetben közlekedési terület céljára fenntartott területen épület nem helyezhető el.
- (6) Má-2 övezetben birtokközpont az alábbi feltételekkel alakítható ki:
 - a) a mezőgazdasági birtoktest legalább 10ha (100.000 m²) összterületű,
 - b) a birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 1ha (10.000 m²),
 - c) a birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 20%, az építhető épületek összes bruttó alapterületének legnagyobb mértéke 2000 m².
- (7) Má-2 övezetben a birtokközpontban önálló lakóépület nem létesíthető, lakó rendeltetés a beépített szintterület legfeljebb 10%-án helyezhető el.
- (8) Má-2 övezet telkein
 - a) szántó művelési ág esetében a beépíthető legkisebb telekméret 10 ha.
 - b) gyep (rét, legelő) művelési ág esetében a beépíthető legkisebb telekméret 5 ha.
 - c) szőlő, gyümölcs, kert művelési ág esetében a beépíthető legkisebb telekméret 1 ha.

(9) Má-3 övezetben új épület nem helyezhető el.

(10) Má-4 övezetben építmény nem helyezhető el.

53. §

(1) A Szabályozási terven Má-5 jellel jelölt övezet elsősorban ökológiai növénytermesztésre, ökológiai állattartásra és ökológiai gazdálkodásra szolgáló terület.

(2) Má-5 övezet telkein lakóépület

- a) csak gazdasági épület megléte, vagy azzal egyidejű építése esetén építhető.
- b) legalább 6000m² nagyságú telken helyezhető el.
- c) bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 3%-os beépítési mérték felét, illetve a 150 m²-t.

(3) Má-5 övezet telkein az épületeket legalább 10,0 m-es előkerttel és 20,0 m-es hátsókerttel kell elhelyezni. Az oldalkert mérete 0 m.

(4) Má-5 övezet telkein pince – az elő-, oldal- és hátsókeri szabályok megtartásával helyezhető el.

(5) Má-5 övezetben a telek menti közműsáv határvonalától számított 5,0 m-en belül építmény nem helyezhető el.

(6) Má-5 övezet telkein az Országos ökológiai hálózat magterületének határától számított 20,0 m-en belül épület nem helyezhető el.

(7) Má-6 övezet telkein lakóépület

- a) csak gazdasági épület megléte, vagy azzal egyidejű építése esetén építhető.
- b) legalább 3000m² nagyságú telken helyezhető el.
- c) bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 6%-os beépítési mérték 75%-át, illetve a 150 m²-t.

39. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület – Mt

54. §

(1) A Szabályozási terven Mt jellel jelölt övezet elsősorban a hagyományos növénytermesztés, szőlő- illetve gyümölcsstermesztés, állattartás, valamint az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

(2) Mt-1 övezet telkein

- a) szántó művelési ág esetében a beépíthető legkisebb telekméret 10 ha.
- b) szőlő, gyümölcs, kert művelési ág esetében a beépíthető legkisebb telekméret 1 ha.
- c) gyeper (rét, legelő) művelési ág esetében a beépíthető legkisebb telekméret 5 ha.

40. Kertés mezőgazdasági terület – Mk

55. §

- (1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelést, illetve saját ellátást biztosító, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló terület.
- (2) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein legfeljebb egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.
- (3) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein birtokközpont nem alakítható ki.
- (4) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben állattartó épület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve melléképületként helyezhető el. Az állattartó épület csak a megengedett beépítési mérték 30 %-át meg nem haladó, de legfeljebb a fő rendeltetésű épülettel megegyező bruttó alapterületű lehet.
- (5) Mk-1 övezetben elhelyezett épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m²-t.
- (6) Mk-1 övezetben az előkertben épület nem helyezhető el.
- (7) Mk-2 övezetben az előkertben építmény – kerítés kivételével – nem helyezhető el.
- (8) Mk-2 övezetben elhelyezett épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 100 m²-t.
- (9) Mk-3 övezetben épület nem helyezhető el.

41. Vízgazdálkodási terület – Vg

56. §

- (1) A Szabályozási terven a Vg-1 jellel jelölt övezetbe a folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávjának területe tartozik.
- (2) A Szabályozási terven Vg-2 jellel jelölt övezetbe a vízbeszerezési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik.
- (3) Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos sajátos építmények helyezhetők el.
- (4) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.

42. Természetközeli terület – Tk

57. §

- (1) Természetközeli terület a Szabályozási terven Tk jellel jelölt övezet.

(2) Természetközeli területen építmény – a kerékpárút műtárgyainak kivételével – nem helyezhető el, tereprendezés nem végezhető.

43. Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai, rekreációs terület – Kb-Tur

58. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai, rekreációs terület a Szabályozási terven Kb-Tur jellel szabályozott övezet, amely elsősorban a pihenés céljára szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Kb-Tur övezet telkein, amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött a lakás rendeltetés elhelyezése, az elhelyezhető szolgálati lakás rendeltetési egység száma legfeljebb egy és kizárólag a fő rendeltetésű épületen belül létesíthető.

(3) Kb-Tur övezet telkein az Országos ökológiai hálózat magterületének határától számított 20,0 m-en belül építmény nem helyezhető el.

44. Különleges beépítésre nem szánt terület – fásított köztér – Kb-Kt

59. §

Különleges beépítésre nem szánt terület – fásított köztér a Szabályozási terven Kb-Kt jellel szabályozott övezet, amely részben növényzettel fedett, a pihenést szolgáló közterület.

45. Közlekedési terület - közúti közlekedési terület – KÖu

60. §

(1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu (közúti – országos, helyi) jellel jelölt övezet, mely elsősorban a közlekedési építmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület. A közlekedési és közmű elhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósulók kivételével –, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi és légi közlekedés, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Közúti közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a közösségi közlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés építményei, valamint utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.

(3) A közlekedési terület céljára fenntartott területen, a főközlekedési hálózati elemek helybiztosításával érintett területen, illetve annak védőtávolságán belül a tervezett út megvalósulásáig egyéb építési tevékenység nem folytatható.

(4) Közúti közlekedési területen a burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.

(5) A KÖu-1 övezet az országos főutak területe.

(6) A KÖu-2 övezet az országos mellékutak területe.

(7) A KÖu-3 övezet a gyűjtő utak területe.

(8) A KÖu-4 övezet a gyűjtő út szerepkörű kiszolgáló utak területe.

(9) A KÖu-k övezet a kiszolgáló utak területe.

(10) A KÖu-k övezetbe sorolt kiszolgáló utak területén meglévő kereskedelmi rendeltetésű épület az eredeti épülettömegben belül felújítható, korszerűsíthető, de nem bővíthető.

46. Egyéb közlekedési terület – kötöttpályás közlekedési terület – KÖe

61. §

(1) Egyéb közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖe jellel jelölt övezet, mely a kötöttpályás közlekedési építmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.

(2) Egyéb közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a közösségi közlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés építményei, valamint utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.

HARMADIK RÉSZ

Záró rendelkezések

62. §

Jelen építési szabályzat mellékletei:

- a)* 1. melléklet: Szabályozási terv (5 tervlap)
- b)* 2. melléklet: Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai
- c)* 3. melléklet: Elhelyezhető és a tiltott rendelkezések
- d)* 4. melléklet: A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek
- e)* 5. melléklet: Az alkalmazott sajátos jogintézmények
- f)* 6. melléklet: Magyarázó ábrák
- g)* 7. melléklet: Hálózatépítési korlátozással érintett terület

63. §

(1) A magyar építészetéről szóló 2023. évi. C. törvény 91. §-ban részletezett kártalanítási kötelezettség tekintetében a Magyar Állam jár el.

(2) Az M0-M10, valamint a Pilisi feltáró kerékpárút nyomvonalával összefüggésben az építési korlátozás a Magyar Állam érdekében történt.

64. §

Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 14/2016. (VII.22.) önkormányzati rendelet.

65. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) A 64. § 2025. október 16-án lép hatályba.

Dr. Zlinszky Péter
polgármester

Dr. Beregszászi Márk
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2025. szeptember 16.

Solymár, 2025. szeptember 16.

Dr. Beregszászi Márk
jegyző

2. Napirendi pont: 97/2025. sz. előterjesztés: Az Alsó Hutweide zártkerti ingatlanjainak belterületbe vonásáról szóló rendelet megalkotása
Előterjesztő: Dr. Zlinszky Péter polgármester

► **Dr. Zlinszky Péter [pm]**

Az előterjesztés kapcsolódik a HÉSZ elfogadáshoz. Az állami főépítész nem engedte az 1/4-es tömb kialakítását, ezért a belterületbe vonásról szóló rendelet tartalmazza most ezt a szabályt.

► **Dr. Sente Kálmán [képv]**

A belterületbe vonási rendelet alapján az építéshatóság engedélyezni fogja a telekalakításokat?

► **Dr. Beregszászi Márk [j]**

Az alsó Hutweide esetében is kikerül a tömbös telekalakítás lehetősége a HÉSZ-ből, így a megoldás

érdekében szükséges a belterületbe vonási rendeletet meghozni. A 30 napos hatályba lépés ennél a rendeletnél is szükséges, így nem lesz átmeneti időszak a két rendelet között. A belterületbe vonási rendelet tartalmaz egy összeget, melyet ingatlanonként szükséges megfizetni.

► **Cser Angéla [képv]**

Hogy fog alakulni azoknak a telkeknek a belterületbe vonása, ahol már ház is áll az ingatlanon?

► **Dr. Beregszászi Márk [jj]**

Azok az épületek, melyek szabályossá tehetőek, maradhatnak. Abban az esetben, ahol szabálytalanság áll fenn, ott az illegális státusz megmarad. Lebontásra nem lehet kötelezni a tulajdonost, a fennmaradás lehetősége marad. A telekhatárok kialakítása a tulajdonosok feladata lesz.

Cser Angéla képviselő elhagyta a termet 16:48 órakor.

► **Dr. Zlinszky Péter [pm]**

Amennyiben most nem fogadná el a testület a belterületbe vonási rendeletet, úgy a HÉSZ-ből kikerülne az 1/4-es szabály és telkenként is lehetne belterületbe vonni ingatlanokat.

Szavazásra tette fel az Alsó-Hutweide zártkerti ingatlanjainak belterületbe vonásáról szóló rendelet megalkotásának elfogadását.

**Solymár Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (VIII. 27.)
önkormányzati rendelete**

az Alsó Hutweide zártkerti ingatlanjai belterületbe vonásának szabályairól

[1] Solymár Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pont, és (2) bekezdésében biztosított jogalkotói hatáskörében, az érintett államigazgatási szervek véleményének kikérését követően a következőket rendeli el:

1. §

A rendelet célja és hatálya

A rendelet célja a Solymár Nagyközség közigazgatási területén belül a Kert utca – Terstyánszky utca, Pilisszentiván közigazgatási határ, valamint Ásvány utca, Rét utca, Avar utca, Homok utca, Cseresznye utca által határolt terület (a továbbiakban „Alsó Hutweide”), a hatályos szabályozási terv szerint lakóövezetként belterületbe vonásra javasolt zártkerti ingatlanok belterületbe vonásának feltételeinek és eljárásrendjének meghatározása.

2. §

Fogalom meghatározások

- a) Zártkerti ingatlan: az ingatlan-nyilvántartásban „zártkert” művelési ágon vagy zártkertként feltüntetett ingatlan.
- b) Belterületbe vonás: az Méptv. szerinti településszerkezeti döntés és rendezési terv módosítását követően az ingatlan külterületi besorolásának belterületté történő átvezetése.
- c) Közműellátottság: a vezetékes ivóvíz-, villamos energia- és szennyvízelvezetés megléte vagy biztosíthatósága.
- d) Belterületbe vonási terv: Földmérési vázrajzot és telekalakítási helyszínrajzot tartalmazó, a belterületbe vonandó ingatlanok tulajdonosai által jóváhagyott megállapodás, amely alapján az önkormányzat döntést hozhat a belterületbe vonásról.
- e) Telektömb: a Méptv-ben részletezett fogalom meghatározás szerint.

3. §

A belterületbe vonás általános feltételei

(1) A belterületbe vonásra irányuló eljárás abban az esetben indítható meg, ha az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

- a) Az ingatlan a településszerkezeti terv és az újonnan elfogadásra kerülő HÉSZ szerint beépítésre szánt területként szerepel, vagy az ehhez szükséges módosítás megindult;
- b) Az ingatlan közművesítése biztosított vagy biztosítható, ideértve legalább a villamosenergia-ellátást az ivóvízellátást, és csatorna, illetve zárt rendszerű közműpótló műtárgy kiépítése;
- c) Az ingatlan megközelítése közútról, vagy közforgalom számára megnyitott magánútról biztosított;
- d) A kérelmező a belterületbe vonással kapcsolatos valamennyi költséget vállalja, ideértve a földhivatali átvezetés díját, közmű-hozzájárulásokat és önkormányzati díjakat.

(2) A közműfejlesztés költségei és az érdekelt tulajdonosokat, illetve a jogszabály, vagy egyedi megállapodás alapján az ingatlannal rendelkezni jogosultakat terheli (ideértve a tervezés, engedélyeztetés, kivitelezés költségei).

(3) Nem vonható belterületbe olyan ingatlan:

- a) amely országos vagy helyi védelem alatt áll, és a vonatkozó jogszabályok ezt kizárják,
- b) amely természetvédelmi vagy erdőgazdálkodási célú területként szerepel a hatályos tervekben,
- c) amely vízgazdálkodási vagy árvízvédelmi szempontból kockázatot hordoz,
- d) amely nem felel meg a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény belterületbe vonásra vonatkozó előírásainak.

4. §

Belterületbe vonás különös feltételei

- (1) A belterületbe vonás az érintett területen kizárólag a telektömb legalább ¼-re vonatkozóan készült belterületbe vonási terv alapján lehet.
- (2) A belterületbe vonási tervet az önkormányzat főépítészének, valamint a belterületbe vonási tervvel érintett ingatlanok tulajdonosainak, illetve a jogszabály, vagy egyedi megállapodás alapján az ingatlannal rendelkezni jogosultaknak jóvá kell hagynia.
- (3) Abban az esetben, ha a tervezett belterületbe vonás eredményeként a telektömb külterületi része, vagy részei a telektömb méretének ¼-ét nem érik el, a belterületbe vonási tervnek tartalmaznia kell az egész tömbre vonatkozóan a konkrét belterületbe vonással nem érintett tömbön belüli ingatlanok későbbi, jogszabály szerinti kialakíthatóságának, valamint belterületbe vonásának tervezhetőségét.
- (4) Területet belterületbe vonni kizárólag meglévő belterülethez kapcsolódóan lehet.

5. §

Az eljárás rendje

- (1) A belterületbe vonást a tulajdonos(ok), a jogszabály, vagy egyedi megállapodás alapján az ingatlannal rendelkezni jogosultak írásbeli kérelme alapján lehet kezdeményezni.
- (2) A kérelemhez csatolni kell:
 - a) az ingatlan(ok) 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap másolatait;
 - b) az ingatlan(ok)ra vonatkozó helyszínrajzot és térképmásolatot;
 - c) a közműellátottságot igazoló szolgáltatói nyilatkozatokat;
 - d) indoklást a belterületbe vonás szükségességéről és tervezett hasznosítási célról;
 - e) a belterületbe vonási tervet;
 - f) az igazgatási szolgáltatási díj megfizetésének igazolását.
- (3) A kérelmet a főépítész bírálja el, szükséges szerint hiánypótlást rendel el és előterjesztést készít a képviselő-testület részére.
- (4) A képviselő-testület dönt a belterületbe vonás engedélyezéséről vagy elutasításáról.

5. §

Díjfizetési kötelezettség

- (1) Az eljárásért igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni, amelynek mértéke ingatlanonként 50.000 Ft.
- (2) Az eljárási díjat a képviselő-testület jóváhagyása után kell megfizetni; az az önkormányzat hozzájáruló nyilatkozatának feltétele.
- (3) A díj az önkormányzat költségvetésének általános bevétele.

6. §

Átmeneti és záró rendelkezések

(1) A rendelet alkalmazandó a hatálybalépését követően indult eljárásokban.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti minden korábbi, e tárgyban ellentétes szabályozás.

7. §

Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

Szavazás eredménye

#: 696 Száma: 25.09.15/2/0/A/KT

Ideje: 2025 szeptember 15 16:49

Típusa: Nyílt

Határozat; Elfogadva

Minősített

<u>Eredménye</u>	<u>Voks:</u>	<u>Szav%</u>	<u>Össz%</u>	<u>Képviselő</u>
Igen	8	100.00	72.73	8
Nem	0	0.00	0.00	0
Tartózkodik	0	0.00	0.00	0
Szavazott	8	100.00	72.73	8
Nem szavazott	0		0.00	0
Távol	3		27.27	3
Összesen	11		100.00	11

Megjegyzés:

Név	Voks	Frakció
Biener Hajnalka [képv]	Igen	-
Dibala-Mátray Mariann [képv]	Igen	-
Dobrovkáné Dér Borbála [képv]	Igen	-
Gáspárik Balázs [képv]	Igen	-
Mihályi Adrienn [képv]	Igen	-
Dr. Sente Kálmán [képv]	Igen	-
Zakarné Varjas Kata [képv]	Igen	-
Dr. Zlinszky Péter [pm]	Igen	-
Cser Angéla [képv]	Távol	-
Gulyás István [képv]	Távol	-
Ugrai András [képv]	Távol	-

696

Száma: 1899.12.30/2/0/A/KT

► Dr. Zlinszky Péter (pm) Solymár Nagyközség Önkormányzati Képviselő-testületének 2025. szeptember 15-én megtartott rendkívüli, nyílt ülésén megállapítja, hogy az ülésen megjelent 8 fő 8 igen 0 nem és 0 fő tartózkodó szavazattal úgy dönt, hogy elfogadja az Alsó-Hutweide zártkerti ingatlanjainak belterületbe vonásáról szóló rendelet megalkotásának elfogadását.

Solymár Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2025. (IX.16.) önkormányzati rendelete

az Alsó Hutweide zártkerti ingatlanjai belterületbe vonásának szabályairól

[1] Solymár Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pont, és (2) bekezdésében biztosított jogalkotói hatáskörében, az érintett államigazgatási szervek véleményének kikérését követően a következőket rendeli el:

1. §

A rendelet célja és hatálya

A rendelet célja a Solymár Nagyközség közigazgatási területén belül a Kert utca – Terstyánszky utca, Pilisszentiván közigazgatási határ, valamint Ásvány utca, Rét utca, Avar utca, Homok utca, Cseresznye utca által határolt terület (a továbbiakban „Alsó Hutweide”), a hatályos szabályozási terv szerint lakóövezetként belterületbe vonásra javasolt zártkerti ingatlanok belterületbe vonásának feltételeinek és eljárásrendjének meghatározása.

2. §

Fogalommeghatározások

- a) Zártkerti ingatlan: az ingatlan-nyilvántartásban „zártkert” művelési ágon vagy zártkertként feltüntetett ingatlan.
- b) Belterületbe vonás: az Méptv. szerinti településszerkezeti döntés és rendezési terv módosítását követően az ingatlan külterületi besorolásának belterületté történő átvezetése.
- c) Közműellátottság: a vezetékes ivóvíz-, villamos energia- és szennyvízelvezetés megléte vagy biztosíthatósága.
- d) Belterületbe vonási terv: Földmérési vázrajzot és telekalakítási helyszínrajzot tartalmazó, a belterületbe vonandó ingatlanok tulajdonosai által jóváhagyott megállapodás, amely alapján az önkormányzat döntést hozhat a belterületbe vonásról.
- e) Telektömb: a Méptv-ben részletezett fogalommeghatározás szerint.

3. §

A belterületbe vonás általános feltételei

(1) A belterületbe vonásra irányuló eljárás abban az esetben indítható meg, ha az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

- a) Az ingatlan a településszerkezeti terv és az újonnan elfogadásra kerülő HÉSZ szerint beépítésre szánt területként szerepel, vagy az ehhez szükséges módosítás megindult;
- b) Az ingatlan közművesítése biztosított vagy biztosítható, ideértve legalább a villamosenergia-ellátást az ivóvízellátást, és csatorna, illetve zárt rendszerű közműpótló műtárgy kiépítése;
- c) Az ingatlan megközelítése közútról, vagy közforgalom számára megnyitott magánútról biztosított;
- d) A kérelmező a belterületbe vonással kapcsolatos valamennyi költséget vállalja, ideértve a földhivatali átvezetés díját, közmű-hozzájárulásokat és önkormányzati díjakat.

(2) A közműfejlesztés költségei és az érdekelt tulajdonosokat, illetve a jogszabály, vagy egyedi megállapodás alapján az ingatlannal rendelkezni jogosultakat terhelő (ideértve a tervezés, engedélyeztetés, kivitelezés költségei).

(3) Nem vonható belterületbe olyan ingatlan:

- a) amely országos vagy helyi védelem alatt áll, és a vonatkozó jogszabályok ezt kizárják,
- b) amely természetvédelmi vagy erdőgazdálkodási célú területként szerepel a hatályos tervekben,
- c) amely vízgazdálkodási vagy árvízvédelmi szempontból kockázatot hordoz,
- d) amely nem felel meg a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény belterületbe vonásra vonatkozó előírásainak.

5. §

Belterületbe vonás különös feltételei

(4) A belterületbe vonás az érintett területen kizárólag a telektömb legalább ¼-re vonatkozóan készült belterületbe vonási terv alapján lehet.

(5) A belterületbe vonási tervet az önkormányzat főépítészének, valamint a belterületbe vonási tervvel érintett ingatlanok tulajdonosainak, illetve a jogszabály, vagy egyedi megállapodás alapján az ingatlannal rendelkezni jogosultaknak jóvá kell hagynia.

(6) Abban az esetben, ha a tervezett belterületbe vonás eredményeként a telektömb külterületi része, vagy részei a telektömb méretének ¼-ét nem érik el, a belterületbe vonási tervnek tartalmaznia kell az egész tömbre vonatkozóan a konkrét belterületbe vonással nem érintett tömbön belüli ingatlanok későbbi, jogszabály szerinti kialakíthatóságának, valamint belterületbe vonásának tervezhetőségét.

(4) Területet belterületbe vonni kizárólag meglévő belterülethez kapcsolódóan lehet.

5. §

Az eljárás rendje

(1) A belterületbe vonást a tulajdonos(ok), a jogszabály, vagy egyedi megállapodás alapján az ingatlannal rendelkezni jogosultak írásbeli kérelme alapján lehet kezdeményezni.

(2) A kérelemhez csatolni kell:

- a) az ingatlan(ok) 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap másolatait;
- b) az ingatlan(ok)ra vonatkozó helyszínrajzot és térképmásolatot;
- c) a közműellátottságot igazoló szolgáltatói nyilatkozatokat;
- d) indoklást a belterületbe vonás szükségességéről és tervezett hasznosítási célról;
- e) a belterületbe vonási tervet;
- f) az igazgatási szolgáltatási díj megfizetésének igazolását.

(3) A kérelmet a főépítész bírálja el, szükséges szerint hiánypótlást rendel el és előterjesztést készít a képviselő-testület részére.

(4) A képviselő-testület dönt a belterületbe vonás engedélyezéséről vagy elutasításáról.

5. §

Díjfizetési kötelezettség

(1) Az eljárásért igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni, amelynek mértéke ingatlanonként 50.000 Ft.

(2) Az eljárási díjat a képviselő-testület jóváhagyása után kell megfizetni; az az önkormányzat hozzájáruló nyilatkozatának feltétele.

(3) A díj az önkormányzat költségvetésének általános bevétele.

6. §

Átmeneti és záró rendelkezések

(1) A rendelet alkalmazandó a hatálybalépését követően indult eljárásokban.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti minden korábbi, e tárgyban ellentétes szabályozás.

7. §

Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

Dr. Zlinszky Péter
polgármester

Dr. Beregszászi Márk
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2025. szeptember 16.

Solymár, 2025. szeptember 16.

Dr. Beregszászi Márk
jegyző

3. Napirendi pont: 98/2025. sz. előterjesztés: A Mátyás király utca 63. szám (6 hrsz.) alatt lévő ingatlan értékesítése árverés útján
Előterjesztő: Dr. Zlinszky Péter polgármester

► **Dr. Zlinszky Péter [pm]**

Az ingatlan árverésére azért van szükség, mert egyrészt a költségvetésben tervezett bevétel még nem teljesült, másrészt az épület, főként a tető olyan állapotban van, amire már nem szeretne az önkormányzat költeni.

Gulyás István képviselő 16:50 órakor érkezett meg.

► **Cser Angéla [képv]**

Véleménye szerint a 3%-os hitel miatt várhatnának az értékesítéssel, mert biztosan feljebb fog menni az ingatlan ára.

► **Dr. Zlinszky Péter [pm]**

Szükség van a bevételre, mert a kamatbevételek nem úgy teljesültek, ahogy arra számítottak, illetve egy vis maior munkára sem kapták meg a pályázati összeget.

► **Dr. Beregszászi Márk [j]**

Az eljárásban sajnos volt egy adminisztratív hiba, ezért nem kapták meg a vis maior támogatást.

► **Dr. Zlinszky Péter [pm]**

Szavazásra tette fel a határozati javaslat elfogadását, miszerint Solymár Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a tulajdonában álló, Solymár, Mátyás király utca 63. (6 hrsz.) szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 493 m² térmértékű ingatlant a rajta lévő lakóházzal együtt pályázati úton, árverés lefolytatása mellett értékesítésre meghirdeti 66.900.000 Ft kikiáltási áron.

Az általános forgalmi adóról szóló törvényben rögzítettek szerint az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az ingatlanok értékesítésére vonatkozó pályázatot a vagyonrendeletben foglaltaknak megfelelően írja ki, valamint az adásvételi szerződést a győztes pályázóval írja alá.

Az ingatlan értékesítésből származó bevétel fedezetet nyújt a 2025. évi költségvetéshez.

Szavazás eredménye

#: 697 Száma: 25.09.15/3/0/A/KT

Ideje: 2025 szeptember 15 16:53

Típusa: Nyílt

Határozat; Elfogadva

Egyszerű

Eredménye	Voks:	Szav%	Össz%	Képviselő
Igen	9	90.00	81.82	9
Nem	1	10.00	9.09	1
Tartózkodik	0	0.00	0.00	0
Szavazott	10	100.00	90.91	10
Nem szavazott	0		0.00	0
Távol	1		9.09	1
Összesen	11		100.00	11

Megjegyzés:

Név	Voks	Frakció
Biener Hajnalka [képv]	Igen	-
Dibala-Mátray Mariann [képv]	Igen	-
Dobrovkáné Dér Borbála [képv]	Igen	-
Gáspárik Balázs [képv]	Igen	-
Gulyás István [képv]	Igen	-
Mihályi Adrienn [képv]	Igen	-
Dr. Sente Kálmán [képv]	Igen	-
Zakarné Varjas Kata [képv]	Igen	-
Dr. Zlinszky Péter [pm]	Igen	-
Cser Angéla [képv]	Nem	-
Ugrai András [képv]	Távol	-

697

Száma: 1899.12.30/3/0/A/KT

► **Dr. Zlinszky Péter (pm) Solymár Nagyközség Önkormányzati Képviselő-testületének 2025. szeptember 15-én megtartott rendkívüli, nyílt ülésén megállapítja, hogy az ülésen megjelent 10 fő 9 igen 1 nem és 0 fő tartózkodó szavazattal a 105/2025. (IX.15.) számú határozatával úgy dönt, hogy a tulajdonában álló, Solymár, Mátyás király utca 63. (6 hrsz.) szám alatt lévő, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 493 m² térmértékű ingatlant a rajta lévő lakóházzal együtt pályázati úton, árverés lefolytatása mellett értékesítésre meghirdeti 66.900.000 Ft kikiáltási áron.**

Az általános forgalmi adóról szóló törvényben rögzítettek szerint az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az ingatlanok értékesítésére vonatkozó pályázatot a vagyonrendeletben foglaltaknak megfelelően írja ki, valamint az adásvételi szerződést a győztes pályázóval írja alá.

Az ingatlan értékesítésből származó bevétel fedezetet nyújt a 2025. évi költségvetéshez.

Felelős: Polgármester

Határidő: rendeletben foglaltak szerint

4. Napirendi pont: 99/2025. sz. előterjesztés: TOP PLUSZ-1.2.3- pályázaton való részvétel – Budai Nagy Antal utca rekonstrukció

Előterjesztő: Dr. Zlinszky Péter polgármester

▶ Dr. Zlinszky Péter [pm]

Ez a Top-os pályázat olyan, mint a Koppány Márton utca kapcsán elnyert pályázat. Viszonylag rövid határidő áll rendelkezésre a pályázat benyújtására, de a tervek és az engedélyek rendelkezésre álltak. Kiegészítésként járdát is építenek és zöldítés is lesz mert az plusz pontot jelent. 175 millió forintra lehet pályázni, melyet a Budai Nagy Antal utca utépítésére fordítanának.

▶ Gáspárik Balázs [képv]

Kérdése, hogy nincs másik olyan utca, amire be lehetne nyújtani pályázatot? Tekintettel arra, hogy a Budai Nagy Antal utca forgalma szabályozva van, így nem mindenki tudja használni az utcát.

▶ Dr. Zlinszky Péter [pm]

Lehet, hogy úgy tűnik, hogy a Kerekhegyen élőknek kedveznek az utépítéssel, de azt gondolja, hogy még mindig ez az egyik legforgalmasabb és legrosszabb állapotban lévő utca Solymáron. A Hutweide kijáró jöhetne még szóba, de annak a jogi feltétele egyelőre nem tisztázott.

▶ Gulyás István [képv]

Jelenleg a Hutweide-ben található a legtöbb földút. Szükséges lenne megteremteni azokat a feltételeket, melyekkel nem csak a Kerekhegyen élőknek kedveznek, hiszen nekik van kivezető útjuk. A pályázatírók csak abban az esetben kapnak juttatást, ha nem vétenek formai hibát? Az uniós követelményeknek való megfelelést végzik?

▶ Dr. Zlinszky Péter [pm]

Nem a műszaki ügyvitelt vállalják, hanem az elszámolást.

▶ Dr. Beregszászi Márk [jj]

Az erdei út a Magyar Állam tulajdonában van, Natura 2000 besorolású terület, melynek önálló hrsz-a nincs és erdészeti üzemi útként szolgál. Sokáig pereskedtek, hogy egyáltalán meg tudjon nyílni az út. Jelenleg közforgalom számára megnyitott magánút, de a meglévő forgalomnál nagyobb forgalmat nem zúdíthatnak az útra. Nyilván a forgalom a Kerekhegy beépülésével sokkal nagyobb, de úgy tudták az engedélyt megtartani, ha a Koppány Márton utca szabályozását betartják.

Ugrai András 17:04 órakor érkezett meg.

▶ Dr. Zlinszky Péter [pm]

A Koppány Márton utca megépítése nagyon jó ötlet volt, de nyilván szélesíteni nem tudtak rajta és így helyenként nem fér el egymás mellett két autó.

▶ **Cser Angéla [képv]**

Igazságtalannak tartja azt, hogy egy újabb út épül a Kerekhegyen úgy, hogy a korábbi támogatásokat Solymár más részéről vonták el azért, hogy a Kerekhegyen élők támogatassák a fejlesztésekkel. Az út lezárását, a szabad közlekedés tiltását felháborítónak tartja.

▶ **Dr. Zlinszky Péter [pm]**

A pályázatot jelenleg a Budai Nagy Antal utca útépítésére tudják felhasználni, mert a feltételek itt állnak rendelkezésre. A Koppány Márton utca útlezárása szükséges, mivel helyenként nem fér el két autó egymás mellett.

▶ **Dr. Szente Kálmán [képv]**

Kiegészítette a jegyző hozzászólását az erdei úttal kapcsolatban.

▶ **Ugrai András [képv]**

Az utak lezárását nem tudja támogatni, főleg úgy, hogy a település pénze van benne. Lakcímkártyával rendelkezők jogosultak az utak használatára. Ebben a formában tudja csak támogatni a pályázat benyújtását.

▶ **Dr. Zlinszky Péter [pm]**

Arról nincs szó, hogy a Budai Nagy Antal utcán tovább korlátozzák a forgalmat.

▶ **Dr. Beregszászi Márk [j]**

A képviselők elvi álláspontja elfogadható, de a kialakuló balesetveszély miatt nem tudják feloldani a korlátozást.

▶ **Cser Angéla [képv]**

A Kerekhegynek két útvonalról történő megközelítése lehetne. Korábban volt szó arról, hogy a Panoráma utca felől kellene kiépíteni egy utat.

▶ **Dr. Zlinszky Péter [pm]**

Szavazásra tette fel a határozati javaslat elfogadását, miszerint Solymár Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy pályázni kíván a „Pest Megyei Terület- és Településfejlesztési Operatív Program Plusz” programban a „TOP_Plusz-1.2.3-21 Belterületi utak fejlesztése” című felhívásra a „Településrészek összekötése: a solymári Budai Nagy Antal utca újjáépítése” címmel.

Szavazás eredménye

#: 698 Száma: 25.09.15/4/0/A/KT

Ideje: 2025 szeptember 15 17:17

Típusa: Nyílt

Határozat; Elfogadva

Egyszerű

Eredménye	Voks:	Szav%	Össz%	Képviselő
Igen	10	90.91	90.91	10
Nem	1	9.09	9.09	1
Tartózkodik	0	0.00	0.00	0
Szavazott	11	100.00	100.00	11
Nem szavazott	0		0.00	0
Távol	0		0.00	0

Összesen 11 100.00 11
Megjegyzés:

Név	Voks	Frakció
Biener Hajnalka [képv]	Igen	-
Dibala-Mátray Mariann [képv]	Igen	-
Dobrovkáné Dér Borbála [képv]	Igen	-
Gáspárik Balázs [képv]	Igen	-
Gulyás István [képv]	Igen	-
Mihályi Adrienn [képv]	Igen	-
Dr. Sente Kálmán [képv]	Igen	-
Ugrai András [képv]	Igen	-
Zakarné Varjas Kata [képv]	Igen	-
Dr. Zlinszky Péter [pm]	Igen	-
Cser Angéla [képv]	Nem	-

698

Száma: 1899.12.30/4/0/A/KT

► **Dr. Zlinszky Péter (pm) Solymár Nagyközség Önkormányzati Képviselő-testületének 2025. szeptember 15-én megtartott rendkívüli, nyílt ülésén megállapítja, hogy az ülésen megjelent 11 fő 10 igen 1 nem és 0 fő tartózkodó szavazattal a 106/2025. (IX.15.) számú határozatával úgy dönt, hogy pályázni kíván a „Pest Megyei Terület- és Településfejlesztési Operatív Program Plusz” programban a „TOP_Plusz-1.2.3-21 Belterületi utak fejlesztése” című felhívásra a „Településrészek összekötése: a solymári Budai Nagy Antal utca újjáépítése” címmel.**

Felelős: Polgármester
Határidő: Azonnal

► **Ugrai András [képv]**

Kérdése, hogy a pályázati író a sikeres pályázat útján kapja csak meg a megbízási díjat?

► **Dr. Zlinszky Péter [pm]**

Csak érvényes beadás esetén kaphat díjat, és egyéb feltételeket is előírtak a pályázati íróknak.

Szavazásra tette fel a határozati javaslatot, miszerint Solymár Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a „TOP_Plusz-1.2.3-21 Belterületi utak fejlesztése” című programra beadandó pályázati dokumentáció elkészítésével megbízza a Projekt Doktor Iroda Kft-t, 400 000 forint + ÁFA megbízási díj ellenében, a projektmenedzsment díja 5 800 000 forint + ÁFA és felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

Szavazás eredménye

#: 699 Száma: 25.09.15/4/0/A/KT

Ideje: 2025 szeptember 15 17:19

Típusa: Nyílt

Határozat; Elfogadva

Egyszerű

Eredménye	Voks:	Szav%	Össz%	Képviselő
Igen	10	90.91	90.91	10
Nem	1	9.09	9.09	1
Tartózkodik	0	0.00	0.00	0
Szavazott	11	100.00	100.00	11
Nem szavazott	0		0.00	0
Távol	0		0.00	0
Összesen	11		100.00	11

Megjegyzés:

Név	Voks	Frakció
Biener Hajnalka [képv]	Igen	-
Dibala-Mátray Mariann [képv]	Igen	-
Dobrovkáné Dér Borbála [képv]	Igen	-
Gáspárik Balázs [képv]	Igen	-
Gulyás István [képv]	Igen	-
Mihályi Adrienn [képv]	Igen	-
Dr. Sente Kálmán [képv]	Igen	-
Ugrai András [képv]	Igen	-
Zakarné Varjas Kata [képv]	Igen	-
Dr. Zlinszky Péter [pm]	Igen	-
Cser Angéla [képv]	Nem	-

699

Száma: 1899.12.30/4/0/A/KT

► **Dr. Zlinszky Péter (pm) Solymár Nagyközség Önkormányzati Képviselő-testületének 2025. szeptember 15-én megtartott rendkívüli, nyílt ülésén megállapítja, hogy az ülésen megjelent 11 fő 10 igen 1 nem és 0 fő tartózkodó szavazattal a 107/2025. (IX.15.) számú határozatával úgy dönt, hogy a „TOP_Plusz-1.2.3-21 Belterületi utak fejlesztése” című programra beadandó pályázati dokumentáció elkészítésével megbízza a Projekt Doktor Iroda Kft-t, 400 000 forint + ÁFA megbízási díj ellenében, a projektmenedzsment díja 5 800 000 forint + ÁFA és felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.**

Felelős: Polgármester
Határidő: Értelmszerűen

5. Napirendi pont: 100/2025. sz. előterjesztés: A 2. fogorvosi körzet ellátására vonatkozó feladat-ellátási szerződés felmondás tudomásul vétele és a szükséges további intézkedések megtétele
Előterjesztő: Dr. Zlinszky Péter polgármester

► **Dr. Zlinszky Péter [pm]**

Szavazásra tette fel a határozati javaslat elfogadását, miszerint Solymár Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy tudomásul veszi Dr. Bajzi Irma (Gyógy-Ász Egészségügyi Szolgáltató Bt.) 2. számú fogorvosi körzetében fogorvosi alapellátást biztosító szolgáltató felmondását. Felek a felmondási időt közös megegyezéssel legkésőbb 2025. december 31. napjáig meghosszabbíthatják, folyamatos feladatellátással.

Solymár Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az 58/2025. (IV.30.) számú önkormányzati határozatot jelen határozattal hatályon kívül helyezi.

Szavazás eredménye

#: 700 Száma: 25.09.15/5/0/A/KT

Ideje: 2025 szeptember 15 17:20

Típusa: Nyílt

Határozat; Elfogadva

Egyszerű

Eredménye	Voks:	Szav%	Össz%	Képviselő
Igen	11	100.00	100.00	11
Nem	0	0.00	0.00	0
Tartózkodik	0	0.00	0.00	0
Szavazott	11	100.00	100.00	11
Nem szavazott	0		0.00	0
Távol	0		0.00	0
Összesen	11		100.00	11

Megjegyzés:

Név	Voks	Frakció
Biener Hajnalka [képv]	Igen	-
Cser Angéla [képv]	Igen	-
Dibala-Mátray Mariann [képv]	Igen	-
Dobrovkáné Dér Borbála [képv]	Igen	-
Gáspárik Balázs [képv]	Igen	-
Gulyás István [képv]	Igen	-
Mihályi Adrienn [képv]	Igen	-
Dr. Sente Kálmán [képv]	Igen	-
Ugrai András [képv]	Igen	-
Zakarné Varjas Kata [képv]	Igen	-
Dr. Zlinszky Péter [pm]	Igen	-

700

Száma: 1899.12.30/5/0/A/KT

► **Dr. Zlinszky Péter (pm) Solymár Nagyközség Önkormányzati Képviselő-testületének 2025. szeptember 15-én megtartott rendkívüli, nyílt ülésén megállapítja, hogy az ülésen megjelent 11 fő 11 igen 0 nem és 0 fő tartózkodó szavazattal a 108/2025. (IX.15.) számú határozatával úgy dönt, hogy tudomásul veszi Dr. Bajzi Irma (Gyógy-Ász Egészségügyi Szolgáltató Bt.) 2. számú fogorvosi körzetében fogorvosi alapellátást biztosító szolgáltató felmondását. Felek a felmondási időt közös megegyezéssel legkésőbb 2025. december 31. napjáig meghosszabbíthatják, folyamatos feladatellátással.**

Solymár Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az 58/2025. (IV.30.) számú önkormányzati határozatot jelen határozattal hatályon kívül helyezi.

Felelős: Polgármester

Határidő: Azonnal

► **Dr. Zlinszky Péter [pm]**

Megköszönte a képviselők munkáját, majd 17:20 órakor bezárta az ülést.

Solymár, 2025. szeptember 22.

A jegyzőkönyvet készítette: Toldi Tímea

A jegyzőkönyvet ellenjegyzésével ellátja:

Dr. Beregszászi Márk
jegyző



Dr. Zlinszky Péter
polgármester

