

# **Bénye Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2025. (V.13.) önkormányzati rendelete**

## **Bénye Község Helyi Építési Szabályzatáról**

- [1] Bénye Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdés szerinti jogalkotói hatáskörében,
- [2] valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján,
- [3] Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,
- [4] a fejlesztési terv, a rendezési terv, a közterület-alakítási terv, a településképi arculati kézikönyv (a továbbiakban: kézikönyv) és a településképi rendelet elkészítésének, egyeztetésének, elfogadásának és módosításának rendjére vonatkozó 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, érintett területi és települési önkormányzatok, valamint Bénye Község Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképi-értvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### **ELSŐ RÉSZ**

#### **Általános rendelkezések**

##### *I. Fejezet*

##### *A rendelet alkalmazásának általános előírásai*

#### **1. A rendelet hatálya és alkalmazása**

##### **1. §**

(1) E rendelet hatálya Bénye község közigazgatási területére terjed ki.

(2) Jelen rendelethez tartozó mellékletek:

- a) 1. melléklet: SZT-2023 Bénye Szabályozási Terv
  - aa) 1/A melléklet: Belterület Szabályozási terve (M=1:2000)
  - ab) 1/B melléklet: Külterület szabályozási terve (M=1:10 000)
- b) 2. melléklet: Összefoglaló az egyes övezetekre vonatkozó építési szabályokról
- c) 3. melléklet: Beépítésre szánt építési övezetek
- d) 4. melléklet: Erózióveszélyes löszfalak elvi szabályozási metszete
- e) 5. melléklet: Építészeti értékvédelem
- f) 6. melléklet: A település területén található régészeti lelőhelyek
- g) 7. melléklet: Természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek
- h) 8. melléklet: Elővásárlási joggal bejegyzett telkek
- i) 9. melléklet: Újonnan kialakítandó közlekedési célú közterületek mintakeresztszelvényei
- j) 10. melléklet: (1. függelék) Természet- és tájvédelem
- k) 11. melléklet: (2. függelék) Egyedi tájértékként nyilvántartott elemek és az egyedi tájértékkel érintett telkek helyrajzi számai

## 2. Értelmező rendelkezések

### 2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. **Gazdasági épület:** a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezzel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás épületei, építményei
2. **Csurgótávolság** 1,0 m az oldalhatáros beépítés esetében, hogy a csapadékvíz elvezetését a szomszédos telek használata és zavarása nélkül lehessen megoldani.
3. **Konténerház:** Standard méretű, fém vázas konténerekből, helyszínen összeállított, készre szerelt épület. Mérete, rendeltetése határozza meg a telepítéséhez szükséges hatósági eljárás jellegét.
4. **Lakókocsi:** olyan emberi tartózkodásra is alkalmas jármű, amely önerejéből vagy vontatójárműre kapcsolva vontatmányként képes hosszabb távú helyváltoztatásra.
5. **Mobilház:** gyártó telephelyén készre szerelt, kerekeken vontatható, vagy gépjárművel helyszínre szállítható építménynek minősülő szerkezet, mely emberi tartózkodásra alkalmas, közművekre ráköthető. Mérete, rendeltetése határozza meg a telepítéséhez szükséges hatósági eljárás jellegét.
6. **Főépítmény**, ami megfelel az adott építési övezetben meghatározott alapvető funkcionális rendeltetés valamelyikének. **Melléképítmény**, ami a fő rendeltetéshez kapcsolódva kiegészíti és segíti a meghatározott funkcióhoz tartozó tevékenységet, de önmagában nem határozza meg és nem felel meg a tervezett rendeltetésnek
7. **Nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység:** olyan gazdasági tevékenység, amely védőterületet vagy védőtávolságot nem igényel, nincs lakosságot zavaró zaj-, rezgés- és bűzterhelése, valamint környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez nem kötött a tevékenység, vagy a környezeti hatásvizsgálati eljárás megállapítja, hogy jelentős környezeti hatása nincs.
8. **Telek be nem építhető része:** a Szabályozási Terven külön megjelölt telekrész, melyen településrendezési cél megvalósítása érdekében épület, építmény és közmű műtárgy nem helyezhető el, nem építési hely; területe az építési telek zöldfelületeként beszámítható.
9. **Áttört kerítés:** A kerítés a lábazattal együtt legfeljebb 50% tömör felületű lehet, anyaghasználatától függetlenül.
10. **Tájba illő épület:** A történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követésével épült, a Településképi rendeletben meghatározott illeszkedési feltételeknek és az országos tájvédelmi szabványoknak megfelelő épület.
11. **Intenzív, háromszintes növényállomány:** Tájhonos, nagy vagy közepes lombtömegű fával, cserjével, és talajszinten gyeppel vagy talajtakaró növényzettel fedett, környezetvédelmi céllal kialakított zöldfelület.
12. **Mezőgazdaságilag művelt telek:** Az a telek, amelynek legalább 80 %-a szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep) művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen is akként művelt, kivéve azok a telkek, amelyek igazoltan nem művelhetőek. Az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott, kivett művelési ágú, de legalább 80%-ban szőlősként, gyümölcsösként vagy kertként művelt telek is jelen rendelet szerint mezőgazdaságilag művelt teleknek minősül.
13. **Szabadsövény:** olyan helyi, őshonos fás szárú cserje és fafajokból álló növényzav, melynek természetesen, vagy mesterségesen kialakult felülete tovább alakítható. A kialakítása minden esetben a vadak mozgását korlátozza.
14. **Ulicska:** A falu történelmileg kialakult közterületi egysége, amit elsődlegesen a domboldalakon lévő beépítés és utcarendszer csapadékvíz elvezetésére alakítottak ki. Megőrzése a településszerkezet és településképi szempontjából elsődleges fontosságú.

### **3. A szabályozás tervi elemeinek alkalmazása**

#### **3. §**

(1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a helyi építési szabályzat módosításával történhet:

- a) belterület határa;
- b) szabályozási vonal;
- c) építési övezet, övezet határa és jele;
- d) építési vonal
- e) építési hely;telek be nem építhető része,

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, amelyek a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:

- a) közigazgatási határ;
- b) védőtávolságok;
- c) műemlék;
- d) műemléki környezet;
- e) nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
- f) Natura 2000 terület határa
- g) országos ökológiai hálózat magterület határa;
- h) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó határa;
- i) tájképvédelmi terület;
- j) helyi jelentőségű védett természeti terület.

(3) Tájékoztató szabályozási elemek, melyek nem kötelező érvényűek, irányadó jellegűek, a magasabb rendű jogszabályok és jelen rendelet előírásainak betartása mellett rendeletmódosítás nélkül módosíthatók:

- a) kerékpárút;
- b) javasolt telekhatár;
- c) javasolt megszüntetés.

(4) Sajátos jogintézmények:

- a) elővásárlási jog
- b) településrendezési szerződés

(5) Más jogszabállyal megállapított elemet a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell kötelezően figyelembe venni. Amennyiben e rendelet hatályba lépését követően a vonatkozó jogszabályi előírás megváltozik, a szabályozási elemet a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell figyelembe venni a rendelet módosítása nélkül.

### **4. Belterületi határ módosítások**

#### **4. §**

(1) A belterületbe vonható területeket a Szabályozási Terv tartalmazza.

(2) A Szabályozási Tervben meghatározott belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható, a rendelet előírásainak megfelelően kialakított telekcsopontonként, vagy telkenként.

*II. Fejezet*  
**Közterület alakításra vonatkozó előírások**

**5. Közterület alakításra vonatkozó általános előírások**

**5. §**

(1) Közterület-alakítási terv készíthető az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapján a településszerkezetileg vagy forgalomtechnikailag együtt kezelendő közterületekre.

(2) Közterület csak a Szabályozási Terv szerint alakítható, szabályozható ki vagy szüntethető meg.

**6. Közterületek használata, létesítmények elhelyezésének feltételei**

**6. §**

(1) A település közterületein, közhasználatra átadott területein elhelyezhető:

- a) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények, a telkek megközelítésre szolgáló, patakon, önálló területen-telken elhelyezkedő árkok felett átkötő kishidak, átereszek műtárgyai
- b) köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak),
- c) szobor, díszkút, egyéb műalkotások,
- d) építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok), építőanyag-tárolás (külön közterületi rendeletben foglalt szabályok szerint ideiglenes jelleggel),
- e) zöldfelületek, fasorok,
- f) közművek felépítményei,
- g) árusítópavilon,
- h) szabadtéri sport, szabadidő és játszótéri építmények, tárgyak.

(2) Árusítópavilon legfeljebb 6,00 m<sup>2</sup> alapterülettel, legfeljebb 3,0 méteres épületmagassággal létesíthető.

*III. Fejezet*  
**Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások**

**7. Az épített környezet védelme**

**7. §**

(1) A Szabályozási Terv tartalmazza:

- a) az országos védelemmel érintett műemlékeket,
- b) a műemléki környezet területét és lehatárolását;

(2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területeken építési tevékenység a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet.



## 8. Régészeti lelőhelyek védelme

### 8. §

- (1) A Szabályozási Terv tartalmazza a nyilvántartott régészeti lelőhelyek lehatárolását.
- (2) A nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő beavatkozás, beruházás során a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló kormányrendeletben foglaltak az irányadók.

### *IV. Fejezet*

### *A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások*

### 9. §

- (1) A település közigazgatási területén található tájképvédelmi terület övezete által érintett területeket (a továbbiakban: tájképvédelmi érintettségű területek) – más jogszabály által elrendelt szabályozási elemként – a szabályozási tervek jelölik.
- (2) Tájképvédelmi érintettségű területeken a vonatkozó hatályos jogszabályok előírásait érvényesíteni kell, továbbá a település teljes közigazgatási területén:
- a) új épület, építmény elhelyezése tájba illően (lásd: fogalommagyarázat) történhet,
  - 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,
  - c) a tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megőrzését,
  - d) a művelési ág megváltoztatása, termőföld más célú hasznosítása csak a hagyományos tájhasználatnak megfelelő termelési- és tájszerkezet, illetve a sajátos tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető,
  - e) kialakult geomorfológiai formák természetes domborzati adottságai és láthatósága megőrzendők,
  - f) új üzemanyag-töltő állomás és hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető, csarnok, valamint lakóautó, lakókocsi, lakóbusz, lakókonténer, lakó funkciójú sátor és jurta nem helyezhető el,
  - g) megújuló energiát hasznosító berendezés – ahol a részletes övezeti előírások másképp nem rendelkeznek – csak a tájképet, környezetet nem zavaró módon helyezhető el.
- (3) Tájképvédelmi terület övezete által, valamint a szabályozási terveken naperőművek létesítés céljából korlátozott területként jelölt területen megújuló energiát hasznosító berendezés csak háztartási méretben helyezhető el, épületre felszerelten.
- (4) Táj- és településképvédelmi okokból
- a) útsorfasztást kell végezni a belterületi és külterületi utak mentén. Nem létesíthető közmű- és energia, táv- és hírközlést vezetékek a meglévő és a javasolt fasorok nyomvonalában.
  - b) új beépítésű telkek előtt a közterületen, a telkek előtt két db 6 méter végnövekedési magasságú, gyors növekedésű fát kell elültetni,
  - c) a vízfolyások és utak mentén a szabályozási terveken jelölt erdősávok megtartandók, illetve telepítendőek; a vízfolyások természetes partszakaszait, kísérő növényzetét – a parti sáv biztosításának figyelembevételével – meg kell őrizni.

*V. Fejezet*  
**Környezetvédelmi előírások**

**9. A környezet védelmének általános előírásai**

**10. §**

- (1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, hogy a használat
- a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézi elő
  - b) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
  - c) a környezetszennyezés megelőzését eredményezi,
  - d) kizárja a környezetkárosítást,
  - e) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.
- (2) Új zavaró környezeti hatású tevékenység megkezdése vagy építmény építése esetén a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben védőtávolság nem került meghatározásra - a szomszédos környezeti ártalomtól védendő telkek határvonalán kell teljesülniük.
- (3) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:
- a) nagy- és közepes haszonállattartó épületet és trágyatárolót 15 m,
  - b) kis haszonállat tartás, kutyakennel és galambduc esetében 10 m
- védőtávolságnál távolabb kell elhelyezni a huzamosabb emberi tartózkodásra szolgáló rendeltetéssel bíró épületektől.
- (4) Az állattartás céljára használt terület – kifutó, karám - nem csatlakozhat közvetlenül a szomszédos ingatlanhoz, annak telekhatárától, illetve kerítésétől 3 m-es védőtávolságot kell megtartani, melyet többszintes növényállománnyal kell beültetni.
- (5) Állattartásra szolgáló építmény és trágyatároló nem építhető élelmiszer tároló, -feldolgozó és -forgalmazó épületektől, építményektől, továbbá nevelési és egészségügyi intézményektől számított 50 méteren belül.

**10. A termőföld védelme**

**11. §**

- (1) A település területén csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést, valamint melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
- (2) A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.
- (3) Talajmozgatással járó tevékenység végzése, illetve terület-előkészítés során a felső humuszos termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újra felhasználásáról gondoskodni kell.
- (4) A település területén környezetkárosító anyag feltöltésre nem használható.
- (5) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során minőségtanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.
- (6) Rézsű csak úgy alakítható ki, hogy állékonysága a telken belül biztosítható legyen.

(7) A termőtalaj védelme érdekében az építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő építése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.

(8) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó, a termesztés technológia és talajvédelmi beavatkozások összehangolásán alapuló talajvédő gazdálkodást kell folytatni.

## **11. A levegő védelme**

### **12. §**

(1) A település területén tilos a levegő olyan mértékű terhelése, amely a vonatkozó jogszabályokban foglalt határértéket meghaladja és így légszennyezést okoz.

(2) A légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, és új építményeknél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes környezetvédelmi hatóság által megállapított kibocsátási határértéket.

## **12. Hulladékártalmatlanítás és -elhelyezés**

### **13. §**

(1) A kommunális és folyékony hulladék gyűjtését, szállítását, ártalmatlanítását a vonatkozó önkormányzati rendeletben előírtak szerint kell végezni.

(2) A veszélyes hulladékok gyűjtését, tárolását, szállítását, ártalmatlanítását, hasznosítását a vonatkozó országos jogszabályokban előírtaknak megfelelően kell végezni.

(3) Hulladék ártalmatlanítását végző telephely, hulladékkezelő létesítmény nem létesíthető.

(4) A háztartási gyűjtőedények közterületen nem tárolhatók, elhelyezésüket telken vagy épületen belül kell biztosítani.

(5) A területfeltöltést csak hulladéknak nem minősülő kémiaiilag semleges anyaggal lehet végezni.

(6) A volt hulladéklerakó területén új hulladékot elhelyezni tilos. A terület csapadékvíz elleni védelmét és rekultiválását el kell készíteni

## **13. Felszíni és felszín alatti vizek védelme**

### **14. §**

(1) *A település felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny vízminőség-védelmi besorolású területen fekszik. A területen talajszennyezést okozó építmény, technológiai berendezés nem helyezhető el és tevékenység nem végezhető.*

(2) Mélyebb fekvésű területen építeni csak a vízrendezést követően, a terület vízmentességének megoldását követően lehet.

(3) A magas talajvízállású településrészekben a víz áramlás útját nem szabad elzárni, a talaj-, és rétegvizek továbbvezetési lehetőségét meg kell oldani.

(4) Az összegyűjtött csapadékvizek élővízfolyásba vagy befogadóba abban az esetben vezethetők, ha minőségük a vonatkozó előírásoknak megfelel.

(5) A Külterületi szabályozási terven jelölt országos vízminőségvédelmi terület övezetének területén:

- a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható,
- b) új vegyszertároló nem létesíthető

(6) Vízgazdálkodási terület egyéb célú hasznosítása, a medret érintő bármilyen korrekció csak vízjogi engedély alapján valósítható meg.

(7) Új vízfelületet (pl. tavat) létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján lehet és csak akkor, ha a szükséges vízutánpótlás állandóan biztosítható.

(8) A vízfolyások jó karban tartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Ennek végrehajthatósága érdekében önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén legalább 3-3 m-es szélességű parti kezelősáv biztosítandó, melyen belül a fenntartást akadályozó létesítmény és növényzet nem lehet.

(9) A település területén futó időszakos vízfolyások építési korlátozással érintett védőtávolságok lehatárolását a szabályozási tervek tartalmazzák. Az érintett területeken az alábbi rendelkezések az érvényesek:

- a) az időszakos vízfolyások, levezető árkok külterületi szakaszain a partvonalától számított 50 méteres sávban,
- b) belterületi szakaszain a partvonalától számított 10 méteres sávban építmények elhelyezése (a vízgazdálkodással összefüggő, vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével) tilos,
- c) a védőtávolságon belül eső meglévő, jogszerűen épített épületeken csak az állagmegóvást szolgáló építési munkák végezhetők, azok helyére csak az eredetivel azonos alaprajzú, építménymagasságú és tömegű épület építhető.

(10) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák építési tevékenységgel nem károsíthatók.

## *VI. Fejezet*

### *Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások*

#### **14. Katasztrófavédelem**

#### **15. §**

(1) Bénye az országos rendelkezés szerint III. katasztrófavédelmi osztályba tartozik.

(2) A település rendelkezik vízkárelhárítási tervvel – (Bénye község helyi vízkár-elhárítási terve 2022 AQUAREA Mérnöki Kft)

(3) „A települések ár- és belvíz veszélyeztetettségi alapon történő besorolásáról” szóló rendeletben a veszélyeztetett települések között Bénye nem szerepel.

(4) A település domborzati viszonyai fokozottan megkövetelik a közterületi árokrendszer és a Bényei-patak folyamatos karbantartását, a jogszabályban előírt felülvizsgálatot, az erről szóló önkormányzati rendelet szerint.

(5) Csapadékvíz elleni védelem

- a) A beépült települési területeknél magasabban fekvő szántóföldek esetén, amiket nem határolnak megfelelően méretezett szikkasztó- és elvezető árkok, kötelező megoldani a csapadékvizek olyan megfogását, elvezetését, amik megakadályozzák a közterületek és magánterületek károsodását és nem veszélyeztetik azok műszaki állapotát.
- b) Azokon a területeken, ahol ma is látható a korábban kialakított árkok nyomvonala, a tulajdonosnak helyre kell állítani és fenntartani a funkciójuknak megfelelő állapotban.
- c) Az (5) a) bekezdés szerinti, művelés alatt lévő területeken, ahol nincsenek elvezető, vagy szikkasztó árkok, a tulajdonosnak kötelező gondoskodni a kialakításukról, a szántóföldi művelés feltételeként.
- d) Az (5) a) bekezdés szerinti magasabban fekvő szántók csapadékvíz elvezető árkainak műszakilag kialakított és biztosított kapcsolatban kell lenni a község csapadékvíz elvezető rendszerével és a csapadékvizeket a Bényei-patakba kell bevezetni.

## **15. Védőtávolságok, védőterületek**

### **16. §**

(1) A település területén a Szabályozási Terv az alábbi védőtávolságokat jelöli közúti közlekedési területek tekintetében:

- a) M4 gyorsforgalmi 100 m
- b) 3112. sz. összekötő út 50 m (külterületen)

(2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak szerint kell eljárni.

## *VII. Fejezet*

### *Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások*

## **16. Elővásárlási jog**

### **17. §**

(1) Bénye Község Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében.

(2) Az elővásárlási jog tényét az ingatlan-nyilvántartásban fel kell tüntetni.

## **17. Településrendezési szerződés**

### **18. §**

(1) Az önkormányzat és a fejlesztő/ingatlantulajdonos - cél megvalósítója - településrendezési szerződésben tisztázhatja az építés - közérdek és a jogos magánérdek összehangolásával és egyensúlyba hozásával összefüggő - feltételeit.

(2) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

- a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,
- b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának
  - ba) előfeltételei - az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása - vagy

*bb)* következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

## **18. A telekalakítás általános szabályai**

### **19. §**

- (1) A település építési övezeteiben nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.
- (2) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület szabályozásának kialakítása, lejegyzése vagy kisajátítása céljából kerül sor, úgy az övezetben, építési övezetben előírt minimális teleknagyságnál kisebb telek is kialakítható.
- (3) Amennyiben közterületi szabályozás végrehajtása érdekében történő telekalakítás során csökken az építési telek területe, a megmaradó telek megosztása akkor is végrehajtható.
- (4) Telek csak egyszerű, konvex, téglalakzathoz közelítő kontúrvonallal alakítható ki.
- (5) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak, a sajátos építményfajták számára az építési övezetre, övezetre meghatározott "a kialakítható építési telek, telek legkisebb területe, legkisebb telekszélessége, mélysége" előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek is kialakítható.
- (6) Új telek minimális szélessége 14 méternél kisebb nem lehet.

### **20. §**

- (1) Beépítésre szánt területen telek csak közútról, vagy 8 méter min. szélességű magánútról történő megközelítéssel alakítható ki.
- (2) Beépítésre nem szánt területen a telekalakítás csak akkor valósítható meg, ha a kialakuló telkek közútról, legalább 8 m széles, közforgalom számára megnyitott magánútról megközelíthetők.

## **19. Magánutak létesítésére és kialakítására vonatkozó előírások.**

### **21. §**

- (1) A szabályozási terven nem jelölt telektömbfeltárássra, építési telek megközelítésére magánút is kialakítható.
- (2) A magánút külterületen kizárólag kiszolgáló út, gyalogút szerepkörrel alakítható ki.
- (3) A belterületen magánutak műszaki kialakításánál a közforgalmú utakra érvényes előírások szerint kell eljárni.
- (4) Magánút akkor létesíthető, ha közvetlenül közterülethez csatlakozik, vagy a létesítendő magánutat a csatlakozó – közterületi kapcsolattal rendelkező – magánúttal összevonják, ezzel biztosítva a kialakuló magánút közvetlen közterületi csatlakozását.
- (5) Magánutat kialakítani új út megnyitása céljából csak akkor szabad, ha a visszamaradó telekméretek az övezeti előírásoknak megfelelnek.



(6) A magánútról kiszolgált telkek csak a vonatkozó jogszabályok szerint tekinthetők építési telkeknek. Magánutat megszüntetni csak akkor lehet, ha az arról kiszolgált építési telkek más módon megközelíthetővé, illetőleg kiszolgálhatóvá válnak.

(7) Közforgalom számára megnyitott magánút rendeltetésű telek minimális szélessége:

- a) lakóövezet feltárását biztosító kiszolgáló út esetén minimum 12,0 méter,
- b) gazdasági övezet feltárását biztosító kiszolgáló út esetén: minimum 16,0 méter,
- c) nem lakó és nem gazdasági övezet feltárását biztosító egyéb kiszolgáló út esetén minimum 12,0 méter ,
- d) gyalogos út esetén minimum 3,0 méter ,
- e) külterületi mező-, erdőgazdasági út esetében csapadékvíz szikkasztással minimum 8,0 méter
- f) külterületi burkolt mező-, erdőgazdasági út esetében csapadékvíz elvezetéssel minimum 10,0 méter ,

lehet.

(8) Újonnan kialakításra kerülő közforgalom elől elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 8,0 m-nél.

## *VIII. Fejezet* *Közművek előírásai*

### **20. Közművek általános előírásai**

#### **22. §**

(1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozó védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén végezhető.

(2) Új út építése, út rekonstrukció esetén el kell végezni

- a) a tervezett közművek megépítését,
- b) a meglévő közművek szükség szerinti felújítását,
- c) a csapadékvíz elvezető rendszer, vagy szikkasztó árok megépítését,
- d) beépítésre szánt területen a közvilágítás kiépítését.

(3) Jelen rendeletben, illetve a Szabályozási Tervben az egyes területekre előírt kiszolgáló utakat és közműveket az újonnan beépítendő területeken a terület fejlesztője és a települési önkormányzat közötti megállapodás, településrendezési szerződés szerint kell megvalósítani.

(4) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos és takarékos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, azt nem szabad elépíteni.

(5) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

## **21. Vízellátás**

### **23. §**

Belterület beépítésre szánt területén új vízhálózat kialakítása:

- a) csak a szennyvíz közcsontra hálózattal együtt építhető meg,
- b) nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsontra hálózat üzembe helyezését megelőzően.

## **22. Szennyvíz elhelyezés**

### **24. §**

(1) A település hidrogeológiai adottsága miatt, valamint a talaj, talajvíz és a felszíni vizek védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz közvetlenül, vagy drénhálózattal történő talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése a település teljes közigazgatási területén tilos.

(2) A település területén szennyvízelvezető hálózat elválasztott rendszerrel építhető.

(3) Közcsontrába kizárólag a vonatkozó jogszabály előírásainak megfelelő szennyvíz vezethető, amennyiben ez nem teljesülne, a csatornára való csatlakozás előtt előkezelő berendezést kell elhelyezni.

(4) A település belterületén szennyvízelvezetés csak a közcsontra hálózatra csatlakozva létesíthető

(5) A település külterületén a (6) bekezdés szerinti feltételek teljesítése esetén egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, a (6) e) pont szerinti zárt tározó létesíthető

(6) A külterületen keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés az alábbi feltételek egyszerre teljesülése esetén alkalmazható:

- a) arra az élővíz kezelője befogadó nyilatkozatot ad, mivel a felszín alatti tisztított vízelhelyezés tilos,
- b) az egyéb előírások, korlátok azt nem tiltják, valamint az illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
- c) a kisberendezés védőterület és szikkasztási terület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
- d) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- e) *A berendezés rendelkezzen megfelelő ségi tanúsítvánnyal*

## **23. Csapadékvíz elhelyezés**

### **25. §**

(1) Az épületek, burkolt felületek csapadékvizét, a mezőgazdasági művelésből származó csapadékvíz elvezetését saját ingatlanon belül kell megoldani úgy, hogy a csapadékvíz sem a saját, sem egyéb ingatlanok létesítményeit ne veszélyeztesse, ne károsítsa. A burkolt közlekedési felületekről a csapadékvizet a meglévő és a tervezett vízelvezető rendszeren kell elvezetni.

(2) A kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:

- a) zárt, illetve nyílt csapadékvíz-elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve a beépítésre szánt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen burkolt út csak vízelvezetéssel együtt építhető.
- b) nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartandó fenn a már üzemelő közlekedési utak mentén és külterületen, gyepesített árok formájában, ahol műszakilag megvalósítható.
- c) az „ulicskák” területén a csapadékvíz elvezetését továbbra is biztosítani szükséges

## **24. Villamosenergia ellátás**

### **26. §**

(1) A meglévő középvezettségű 10-20 kV-os oszlopokon vezetett villamoshálózatok mellett a szabvány szerint rögzített biztonsági övezetet szabadon kell hagyni.

(2) Beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója a vonatkozó jogszabályok és a településképi védelméről szóló önkormányzati rendeletben előírtak szerint végezhető.

## **25. Elektronikus hírközlés**

### **27. §**

Vezeték nélküli szolgáltatás építménye és azt kiszolgáló földfelszíni berendezés a község településképi védelméről szóló önkormányzati rendeletében foglaltak figyelembevételével meglévő építményre helyezhető el oly módon, hogy annak legfelső pontját legfeljebb 6,0 méterrel haladhatja meg a hírközlési építmény legmagasabb pontja, beleértve az antennát és az antenntartó szerkezetet is.

## **26. Megújuló energiatermelő és egyéb technológiai létesítmények**

### **28. §**

(1) Szélerőmű, szélkerék belterületen nem telepíthető.

(2) Külterületen háztartási méretű kiserőmű (szélkerék, szélerőmű) telepítésének feltétele, hogy a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített építménymagasságot legfeljebb 3 méteren túl nem haladhatja meg, és a dőléstávolsága minden irányban saját telken belülre essen.

(3) A (2) bekezdés teljesítésével sem telepíthető háztartási méretű kiserőmű (szélkerék, szélerőmű)

a) tájképvédelmi területen, vagy

b) ahol azt magasabb rendű területrendezési terv tiltja.

(4) 0,5 MW-nál nagyobb névleges teljesítőképességű, villamos energiát termelő naperőmű a település közigazgatási területén különleges, megújulóenergia termelő területen és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek építési övezeteiben helyezhető el.

## ***IX. Fejezet***

### ***Az építés általános szabályai***

## **27. Az építés általános feltételei**

### **29. §**

(1) Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás (támfal alkalmazása nélkül, csak rézsűvel) legfeljebb 1,5 m magasságú lehet. A telek terepszintjének megváltoztatása és támfal alkalmazása csak a telekhatártól 1,0 méterre lehetséges.

(2) Építési telken lakókocsi állandó emberi tartózkodás céljából ideiglenesen sem helyezhető el, felvonulási célú tárolás céljából csak ideiglenes jelleggel, a főépület használatbavételéig helyezhető el.

(3) Mobilház, konténerház elhelyezése lakóterület építési övezeteiben nem megengedett.

(4) A haszongépjárművek elhelyezése a ténylegesen használt és a tevékenységhez szükséges darabszámban telken belül biztosítható;

(5) Állattartó épület lakóterületen csak kiegészítő rendeltetésű épületként helyezhető el.

## **28. Beépítési mód, építési hely**

### **30. §**

(1) Az építési övezetekben melléképítmények építési helyen belül helyezhetők el, kivéve a közműcsatlakozási műtárgy és a hulladéktartály tároló kerti építmény.

(2) Az övezetben, építési övezetben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmény magassága nem haladhatja meg az övezetben, építési övezetben előírt épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(3) A rendelet hatálya alá tartozó területen földalatti építmény más telek vagy közterület alá nem nyúlhat, a földalatti építményrész nem lehet nagyobb, mint az övezetre megengedett beépítés legnagyobb értéke. Az elő- és oldalkertek előírásai a földalatti építményekre is vonatkoznak.

(4) Az erős bevágásokban lévő telkeken az új építés csak a 4. sz mellékletben közölt ábra szerint lehetséges.

(5) Meglévő löszfalba vágott pincék csak igazolt biztonságossá tételük esetében maradhatnak fenn, további használatra.

## **29. Kerítések**

### **31. §**

(1) A kerítés magassága legfeljebb 1,8 m lehet, kivéve, ha az övezeti előírás másként rendelkezik.

(2) Utcafonton csak lábazatos és áttört kerítés építhető.

(3) A telken belüli kerítés – ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik - magassága legfeljebb 1,5 m lehet. Kivétel ez alól a szükséges méretű állattartó karám kerítése.

## **30. Telken belüli zöldfelületek általános előírásai**

### **32. §**

(1) Az építési övezetekre meghatározott telken belüli minimális zöldfelületi arány szerinti zöldfelület megléte az épület rendeltetésszerű használatát biztosítja.

(2) A telken telepített növényzet nem zavarhatja a szomszédos ingatlant, vagy a közterület használóját (árnyékolás, kilátás zavarása, telekre átnyúló ágak, gyökerek, épület alá növekvő gyökerek, épületre ráhajló ágak, épületen végzendő felújítási munkát akadályozó növényzet) az ingatlan, vagy a közterület használatában, a birtoklásában nem korlátozhatja, az ingatlanon álló épületben kárt nem okozhat.

(3) A lakótelkeken 150 m<sup>2</sup>-ként egy db lombos fa ültetendő.

(4) Zöldfelület számításnál a 4 m<sup>2</sup>-nél és 2 m-nél kisebb szélességű felület a zöldfelületbe nem számítható be.

(5) A gyeprácson telepített zöldfelületek nem számíthatók be a minimális zöldfelületbe.

### **31. Gépjárművek elhelyezése**

#### **33. §**

(1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek építése, meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében a rendeltetésszerű használatához a vonatkozó országos jogszabályban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén a rakodóhelyet telken belül kell biztosítani, kivéve a (2) bekezdésben meghatározott eseteket, és ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik.

(2) Az oktatási, nevelési, intézményi, sport és kereskedelmi rendeltetés esetén – amennyiben a telek adottságai nem teszik lehetővé a parkolóhelyek telken belüli elhelyezését – a vonatkozó országos jogszabályban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezés és rakodóhely közterületen is biztosítható, a közterület kezelőjének és tulajdonosának hozzájárulásával. Az engedélyezett parkolók építése feleljen meg a közlekedési és közlekedésbiztonsági előírásoknak.

(3) A telekre való bejutást gépkocsival biztosítani kell. Egy lakótelken egy kapubehajtó létesíthető. A behajtó és a parkoló területe szilárd burkolattal építendő.

## **MÁSODIK RÉSZ**

### **Részletes övezeti előírások**

#### *X. Fejezet*

#### *Beépítésre szánt építési övezetek előírásai*

### **32. Beépítésre szánt építési övezetek**

#### **34. §**

(1) A település területe jellemző rendeltetésének megfelelően

- a) beépítésre szánt területekre, és
- b) beépítésre nem szánt területre tagolódik.

(2) A Szabályozási Terv a település területén a beépítésre szánt területeket sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe sorolja:

- a) Lakóterület, ezen belül
  - aa) Kertvárosias lakóterület építési övezet (Lke)
  - ab) Falusias lakóterület (Lf)
- b) Vegyes terület, ezen belül
  - ba) Településközpont vegyes terület építési övezet (Vt)
  - bb) Intézmény terület építési övezet (Vi)
- c) Gazdasági terület, ezen belül, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezet (Gksz)
- d) Különleges terület, ezen belül
  - da) Különleges – közművek üzemi terület (K-Km)
  - db) Különleges – mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)
  - dc) Különleges – rekreációs terület övezet (Kb-R)

### 33. Építési övezetek általános előírásai

#### 35. §

- (1) Új beépítésű területen az építési vonal a 2. mellékletben meghatározott előkert méretének megfelelő.
- (2) Beépült építési övezetben az építési vonal a két-két szomszédos beépített ingatlan legkisebb és legnagyobb előkert mérete között kell kijelölni.
- (3) Az előkert felőli építési vonalon csak a fő rendeltetésű épület homlokvonala vagy az azzal összeépített kiegészítő rendeltetésű épület homlokvonala állhat.
- (4) Saroktelek esetén az építési vonal a két előkert határvonal közül bármelyiken megválasztható.
- (5) Oldalhatáron vagy csurgótávolságon álló épület szomszéd felé néző homlokzatán épületgépészeti berendezés nem helyezhető el

### 34. Kertvárosias lakóövezetek általános előírásai

#### 36. §

- (1) A Szabályozási Terven Lke építési övezeti jellel jelölt kertvárosias lakóterület építési övezet laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:
  - a) lakóépület,
  - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést is magában foglaló önálló épület, épületrész
  - c) vendéglátó, közösségi szórakoztató és kulturális rendeltetés,
- (3) Egy építési telken elhelyezhető lakások száma 1 (egy) darab.
- (4) Az építési övezet területén kivételesen sem helyezhető el:
  - a) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszenyyeződést) okozó tevékenység,
  - b) a napi 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag és áruszállítást igénylő tevékenység építménye,
  - c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló, vagy garázs) építménye, kivéve 2 db taxi
  - d) üzemanyagtöltő és járműmosó tevékenység építménye,
  - e) fém-és hulladékkereskedelem tárolási építménye,
  - f) az adott lakóterület alapfokú kiszolgálását meghaladó mértékű ellátó, szolgáltató rendeltetés,
  - g) nagykereskedelmi üzlet, raktár,
  - h) az övezetben megengedett építési méretet meg nem haladó méretű kereskedelmi szállás épület és munkásszállás, valamint
  - i) telepengedély alapján gyakorolható tevékenység építménye.
- (5) A lakóövezetben olyan szolgáltató, kereskedelmi tevékenység építménye helyezhető el, amelynek környezeti paraméterei a telekhatáron nem haladják meg a lakóterületi környezeti határértékeket és a szolgáltatáshoz szükséges gépjármű elhelyezése elsődlegesen telken belül biztosítható.
- (6) A főépület rendeltetésszerű használatát, működését elősegítő építmények közül elhelyezhetők



- a) előkertben is közműcsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló,
- b) csak építési helyen belül
  - ba) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - bb) állatól, állatkifutó, karám a rendelet 10. § (3) bekezdésében meghatározott védőtávolságok figyelembevételével,
  - bc) folyadék- és gáztároló.

(7) Az építési övezetre előírt minimális teleknagyságnál kisebb, kialakult telken is építhető lakóház jelen rendelet 2. melléklet, Kertvárosias lakóterületek táblázatban meghatározott paraméterek betartásával.

(8) Az építési övezet telkein a előkert méreténél beljebb nem helyezhető el épület, kivéve az Lke-3 építési övezetet, ahol

- a) az épület, a 6 m széles hátsókert és az attól mért 30 méteren belül helyezhető el,
- b) valamint a szgk tároló a Fő utcai telekhatártól 10 méteren belül építhető, vagy támfalgarázként létesíthető

(9) Az Lke jelű kertvárosias lakóterület építési övezetekben a közművesítettség módja és mértéke: teljes közművesítettség.

### **35. Az Lke jelű építési övezetek egyedi előírásai**

#### **37. §**

(1) Szabadon álló beépítés esetén a kialakult építési oldaltól az épület 3 méterre helyezendő el, az oldalkert minimálisan 3 méter kell, legyen.

(2) Az építési övezetekben - ha a Szabályozási Terv másként nem rendelkezik, az előkert mérete a kialakult állapot szerinti, új beépítés esetén az előkert 5,0 m.

(3) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületek – az építési oldalt figyelembe véve – az oldalhatártól 1 méterre, azaz csurgótávolságra épülhetnek, a kialakult állapotot figyelembe véve. Az építési oldallal ellenkező oldalon az oldalkert szélessége minimum 4 méter.

(4) A hátsókert mérete egységesen 6,0 méter

#### **38. §**

Kertvárosias építési övezetben az építési telkek felosztása csak a terület feltárását szolgáló közút kialakítását követően, vagy azzal együtt valósítható meg.

### **36. Falusias lakóövezetek általános előírásai**

#### **39. §**

(1) A falusias lakóterület, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :

- a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató,
  - c) szállás jellegű,
  - d) igazgatási, iroda,
  - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - f) kulturális, közösségi szórakoztató és
  - g) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Egy építési telken elhelyezhető lakások száma 1 (egy) darab.

(4) Az építési övezet területén kivételesen sem helyezhető el:

- a) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszenyyeződést) okozó tevékenység,
- b) üzemanyagtöltő és járműmosó tevékenység építménye,
- c) fém-és hulladékkezelés tárolási építménye,
- d) az adott falusias lakóterület alapfokú kiszolgálását meghaladó mértékű ellátó, szolgáltató,
- e) nagykereskedelmi üzlet, raktár,
- f) az övezetben megengedett építési méretet meg nem haladó méretű kereskedelmi szállás épület, valamint
- g) telepengedély alapján gyakorolható tevékenység építménye.

(5) A lakóövezetben olyan szolgáltató, kereskedelmi tevékenység építménye helyezhető el, amelynek környezeti paraméterei a telekhatáron nem haladják meg a lakóterületi környezeti határértékeket és a szolgáltatáshoz szükséges gépjármű elhelyezése telken belül biztosítható.

(6) A főépület rendeltetésszerű használatát, működését elősegítő építmények közül elhelyezhetők

- a) a előkertben is közműcsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló,
- b) oldalkertben is kerti építmény,
- c) csak építési helyen belül
  - ca) húsfűtőlő, jégverem, zöldségverem,
  - cb) állatól, állatkifutó, karám a 10. § (3) bekezdésében meghatározott védőtávolságok figyelembevételével,
  - cc) folyadék- és gáztároló.

(7) A falusias lakóterületek építési övezeteiben a közművesítettség módja és mértéke: teljes közművesítettség.

(8) Az építési övezetekben - ha a Szabályozási Terv másként nem rendelkezik, az előkert mérete a kialakult állapot szerinti, új terület beépítése esetén az előkert 5,0 m.

(9) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületek – az építési oldalt figyelembe véve – az oldalhatártól 1 méterre, azaz csurgótávolságra épülhetnek, a kialakult állapotot figyelembe véve. Az építési oldallal ellenkező oldalon az oldalkert szélessége minimum 4 méter. Hátsókert egységesen 6,0 méter.

### **37. A településközponti vegyes terület építési övezeteinek előírásai**

#### **40. §**

(1) A Vt jelű településközponti vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű, hitéleti,

nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató épületek, valamint sport rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) A Vt jelű építési övezetben nem helyezhető el

- a) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és azokat szállító járművek számára,
- b) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszennyeződést) okozó tevékenység építménye,
- c) üzemanyag-töltő tevékenység építménye,
- d) fém- és hulladék-kereskedelem tárolási építménye,
- e) nagykereskedelmi üzlet, raktár,
- f) telepengedély alapján gyakorolható tevékenység építménye.

(3) A főépület rendeltetésszerű használatát, működését elősegítő építmények közül elhelyezhetők

- a) előkertben is közműcsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló
- b) oldalkertben is kerti építmény,
- c) csak építési helyen belül
  - ca) hűsüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - cb) állatól, állatkifutó, karám a rendelet 10. § (3) bekezdésében meghatározott védőtávolságok figyelembevételével,
  - cc) folyadék- és gáztároló,
- d) a telek területén megkötés nélkül épülettől különálló kirakatszekrény.

(4) Vt jelű építési övezetben kereskedelmi, szolgáltató, iroda, vendéglátó, szálláshely szolgáltató rendeltetésű épület kialakítása esetén az előírt parkolóhelyeket telken belül kell biztosítani.

(5) A Vt-1 jelű építési övezetben telkenként elhelyezhető épületek száma

- a) az övezetre előírt minimális teleknagyság kétszereséig egy épület helyezhető el,
- b) az övezetre előírt minimális teleknagyság kétszeresénél nagyobb telken két főépület helyezhető el, a kiegészítő és kiszolgáló funkciójú épület a főépülettől külön álló épületben is elhelyezhető.

(6) A Vt-1 jelű építési övezetben - ha a Szabályozási Terv másképpen nem rendelkezik -, akkor az előkert mérete meglévő beépítésnél a kialakult állapot szerint, új beépítés esetén 5,0 m. Az előkert közhasználatú területként is kialakítható.

(7) Az építési övezetben egy építési telken elhelyezhető lakások száma 1 (egy) darab

(8) A Vt jelű építési övezetekben a közművesítettség módja és mértéke teljes közművesítettség.

### **38. Intézmény terület építési övezet (Vi)**

#### **41. §**

(1) A Szabályozási Terven Vi jellel jelölt intézmény terület építési övezete elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Vi építési övezetben épület az alábbi funkciókkal helyezhető el:

- a) igazgatási,
- b) nevelési, oktatási,

- c) egészségügyi, szociális épület,
- d) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) hitéleti, sport.

(3) A (2) bekezdésben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás alakítható ki.

(4) A Vi-1 jelű építési övezetben az építési telek 15%-án háromszintű növényzet alakítandó ki.”

### **39. Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek általános előírásai**

#### **42. §**

(1) A Szabályozási Terven Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetei a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek, építmények elhelyezésére szolgálnak.

(2) A gazdasági terület építési övezeteiben kizárólag nem jelentős zavaró hatású

- a) szolgáltató célú épületek,
- b) kereskedelmi célú épületek,
- c) raktárpépületek,
- d) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül egy darab szolgálati lakás,
- e) iroda épületek

helyezhetők el.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetekben a közművesítettség módja és mértéke: teljes közművesítettség.

(4) Ha a gazdasági terület építési övezeteinek telke lakó-, vegyes, illetve különleges beépítésre szánt övezetbe sorolt telekkel határos, akkor a közös telekhatárok mentén a gazdasági övezetbe tartozó telken összefüggő, többszintes védőzöld sávot kell kialakítani, melynek minimális szélessége 3,0 m.

(5) A Gksz jelű építési övezetekben a meghatározott legnagyobb épületmagasságot meghaladóan technológiai szempontból szükséges építmények helyezhetők el maximum 15 m építménymagassággal, az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások betartásával.

(6) A gazdasági terület építési övezeteiben elhelyezhető melléképítmények:

- a) közmű becsatlakozás műtárgya,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály tároló,
- d) kirakatszekrény,
- e) állatól, állatkifutó,
- f) trágyatároló,
- g) komposztáló,
- h) siló,
- i) ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló,
- j) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(7) Az előírt parkolóhelyeket telken belül kell biztosítani.

(8) Új épület építése, meglévő épület bővítése esetén

- a) az előkert 5,00 m,

- b) oldalkert min. 5,00 m,
  - c) hátsókert min. 6,00 m
- távolságok betartásával kell az építési helyet megállapítani.

#### 43. §

- (1) Gksz jelű építési övezetekben az építési telkek kialakítása csak a terület feltárását szolgáló közút és magánút kialakítását követően, vagy azzal együtt valósítható meg,
- (2) A Gksz jelű építési övezetekben – a 42. § (2) bekezdésben felsoroltakon kívül – kivételesen elhelyezhető:
- a) üzemanyagtöltő,
  - b) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
  - c) 0,5 MW-nál nagyobb névleges teljesítőképességű, villamos energiát termelő naperőmű is.

#### 40. Különleges beépítésre szánt területek építési övezeteinek előírásai

#### 44. §

- (1) A beépítésre szánt különleges területek (K- előjelű) építési övezeteibe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek.
- (2) A különleges területek meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezeteibe a K-Km jelű különleges közmű üzemi területek, a K-Mü jelű különleges mezőgazdasági üzemi területek, a K-Rek jelű különleges rekreációs területek és a K-Sp jelű különleges nagykiterjedésű sportolási célú területek tartoznak.
- (3) Az építési övezetekben egy telken több épület is elhelyezhető.
- (4) A különleges területek építési övezeteiben lakás – 1 db szolgálati lakás kivételével – nem helyezhető el, kivéve, ha az építési övezetre vonatkozó előírás másképpen nem rendelkezik.
- (5) A különleges beépítésre szánt területek építési övezeteiben a meghatározott legnagyobb épületmagasságot meghaladóan terménytároló és feldolgozó silók helyezhetők el maximum 20 m építménymagassággal, az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások betartásával.

#### 45. §

- (1) A K-Km-1 jelű Különleges közmű üzemi területen a közművek üzemeltetésével kapcsolatos létesítmények, az energiaszolgáltatás épületei és építményei, egyéb közmű ellátó műtárgyak, a funkcióból következő építmények, és azok kiszolgálásához szükséges egyéb épületek helyezhetők el.
- (2) A K-Km-1 jelű építési övezetben a közművesítettség módja és mértéke: hiányos közművesítettség.

#### 46. §

- (1) A K-Mü-1 jelű Különleges mezőgazdasági terület a mezőgazdasági üzemi építmények, növénytermesztés és nagy létszámú haszonállattartás építményei, üvegházak, mezőgazdasági termeléssel összefüggő kutatási, kereskedelmi, szolgáltató és agrárturisztikai, lovasturisztikai célú építmények elhelyezésére szolgáló építési övezet, melyben elhelyezhetők az állattartáshoz és a növénytermesztéshez kapcsolódó kiszolgáló, gazdasági építmények is.

- (2) Az építési övezetben kialakíthatók a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is, egy telken legfeljebb 1 (egy) lakás építhető, lakásonként max. 150 m<sup>2</sup> hasznos alapterülettel.
- (3) Szolgálati lakás csak az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetésű épület építésével egy időben, vagy annak létesítését követően építhető.
- (4) A K-Mű-1 jelű építési övezetben a közművesítettség módja és mértéke: hiányos közművesítettség.
- (5) A beépíthető legkisebb telekterület 5000 m<sup>2</sup>, beépíthető legkisebb telekszélesség 30 m.
- (6) Az előírt parkolóhelyeket, valamint a rakodáshoz szükséges területet telken belül kell biztosítani.
- (7) Ha a különleges mezőgazdasági övezet telke lakó, vegyes építési övezetbe sorolt telekkel határos vagy a telekhatárokat elválasztó közlekedési terület szélessége kevesebb, mint 10 méter, akkor a közös telekhatárok mentén a különleges mezőgazdasági övezetbe tartozó telken összefüggő, többszintes védőzöld sávot kell kialakítani, melynek minimális szélessége 3,0 m.

#### **41. Különleges rekreációs és szabadidő terület**

##### **47. §**

- (1) A K-Rek-1 jelű Különleges rekreációs terület a pihenés, szabadidő eltöltés céljára szolgáló terület.
- (2) A különleges rekreációs terület övezetben:
- a) szállás jellegű
  - b) sport, rekreációs,
  - c) vendéglátó,
  - d) pihenés, szabadidő eltöltés céljára szolgáló,
- ilyen rendeltetésű épületek helyezhetők el, valamint ilyen célt szolgáló területek alakíthatók ki.
- (3) A létesítmények parkolóigénye telken belül biztosítandó.
- (4) Az övezetben a közművesítettség módja és mértéke: teljes közművesítettség.

#### *XI. Fejezet*

#### *Beépítésre nem szánt övezetek előírásai*

#### **42. Beépítésre nem szánt övezetek**

##### **48. §**

A Szabályozási Terv a település területén a beépítésre nem szánt területeket sajátos használatuk szerint a következő övezetekbe sorolja:

- a) Közlekedési és közműterület, ezen belül, közúti közlekedési terület övezete (KÖu)
- b) Zöldterület, ezen belül
  - ba) Közpark övezete (Zkp)
  - bb) Közkert övezete (Zkk)
- c) Erdőterület, ezen belül
  - ca) Védelmi rendeltetésű erdők övezete (Ev)
  - cb) Egyéb, gazdasági rendeltetésű erdők övezete (Eg)
- d) Mezőgazdasági terület, ezen belül
  - da) Általános mezőgazdasági terület övezetei: (Má)
  - db) Kertés mezőgazdasági terület övezete (Mk)



- e) Vízgazdálkodási terület, ezen belül
  - ea) Vízfolyások területének övezete (V-g)
  - eb) Vízmű területek övezete (V-1)
- f) Különleges beépítésre nem szánt terület
  - fa) Temető területe (Kb-T)
  - fb) Kegyeleti park (Kb-Ke)

### 43. A közlekedési és közműterület övezetek előírásai

#### 49. §

(1) A közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közutak, a hozzájuk tartozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.

(2) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkoló), a közösségi közlekedést kiszolgáló létesítmények, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményeik, továbbá a közművek, hírközlési és reklám építmények, valamint utcabútorok elhelyezésére szolgál.

(3) A közlekedési területek övezeti besorolása a tervben: Köu – közutak területe

(4) A gyorsforgalmi utak védőtávolsága 100-100 méter. Az országos közutak védőtávolsága mellékutak esetében külterületen 50,0- 50,0 méter . Az 50 m-es védősáv esetén a tengelytől számított 30-30 m-en belül magas építmény létesítése és 20- 20 m távolságon belül kerítés építése nem lehetséges, külterületen.

(5) A külterületi kiszolgáló (mezőgazdasági) utak szabályozási szélessége minimálisan 8 m. Az új szabályozási szélességet a jelenlegi közterület tengelyétől szimmetrikusan kell biztosítani, ha ez nem lehetséges, akkor szabályozási tervet kell készíteni a területre vonatkozóan.

(6) A külterületi mezőgazdasági utak mentén, amennyiben

- a) az út szélessége kisebb, mint 10,0 méter, az úthoz közvetlenül csatlakozó telekhatártól számított 10,0 méteren belül;
- b) az út szélessége nagyobb, mint 10,0 méter, az úthoz közvetlenül csatlakozó telekhatártól számított 5,0 méteren belül

épület nem helyezhető el, kivéve, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(7) Az újonnan kialakítandó közúti közlekedési célú területeket, utakat úgy kell tervezni és kialakítani, hogy a tűzoltási felvonulási terület, a szükséges közmű elhelyezés és legalább egyoldali zöldsáv kialakítása biztosítható legyen, a közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások figyelembevételével.

(8) A közúti közlekedési területek a következők:

- a) 3112 jelű országos mellékút (Köu-1)
- b) Lakó és kiszolgáló út (Köu-2)
- c) Külterületi kiszolgáló út (Köu-3)

(9) A közlekedési területeket, azok kiszabályozását, szabályozási szélességeit és védőtávolságait a Szabályozási terv tartalmazza.

## **44. Zöldterületek általános előírásai – közkert, közpark**

### **50. §**

- (1) A zöldterület (közpark, közkert) állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, kedvező esztétikai megjelenését, valamint pihenést, testedzést, játékot szolgáló közterület.
- (2) A zöldterületek rendeltetésszerű, korlátozás nélküli szabad használatát biztosítani kell.
- (3) A zöldterületeknek közútról vagy közterületről közvetlenül – kerekesszékekkel és gyermekkocsival is – megközelíthetőnek kell lenni.
- (4) A zöldterületekre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális épületmagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület, elhelyezhető rendeltetés – a 51. §., 52. §. tartalmazza.
- (5) A Szabályozási Terven jelölt területek kialakítása és hasznosítása kizárólag talajmechanikai szakvélemény alapján történhet.

### **44/A. Közpark**

#### **51. §**

- (1) A közparkok telkeit legalább 80 %-ban növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani. A növényzettel fedett terület legalább 40%-át háromszintű növényzettel (gyep-, cserje-, lombkorona szint) kell kialakítani.
- (2) Az övezetben csak a pihenés céljára szolgáló építmények és berendezési tárgyak helyezhetők el (sétaút, pihenőhely stb.). Épület nem helyezhető el.

### **44/B. Közkert**

#### **52. §**

- (1) A közkertek telkeit legalább 60 %-ban növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani. A növényzettel fedett terület legalább 40%-át háromszintű növényzettel (gyep-, cserje-, lombkorona szint) kell kialakítani.
- (2) Az övezetben csak a pihenés és testedzés céljára szolgáló építmények és berendezési tárgyak helyezhetők el (sétaút, pihenőhely, gyermekjátszóter, sportterület stb.). Épület nem helyezhető el.

## **45. Erdőterületek övezetei**

### **53. §**

- (1) A közigazgatási területen található erdővel borított, vagy a szabályozási terv szerint erdősítésre javasolt telkek területe a szabályozási terven az alábbi övezetekbe soroltak:
  - a) védelmi célú erdőterület (Ev),
  - b) egyéb erdőterület (Ee).

(2) Erdőtelepítés és erdőfelújítás során valamennyi erdőterületen a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos, a környezeti feltételekhez alkalmazkodni képes fafajok telepítendőek, illetve a természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazandók. Erdőterületen kizárólag az erdőműveléssel összefüggő, az erdőtelepítés jövőbeli lehetőségét megőrző területhasználat folytatható.

(3) Erdőterületen kerítést létesíteni tilos. Vadháló csak erdőgazdálkodási, vadgazdálkodási, valamint természetvédelmi céllal, kizárólag szakhatósági kötelezés esetén és csak ideiglenesen létesíthető.

(4) Erdőterületen – a magasfeszültségű hálózat kivételével – föld feletti villamosenergia- és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózat kiépítése úgy lehetséges, hogy az nem járhat fakivágással, a fák gyökerének jelentős sérülésével. Az építés módja az illetékes hatóság egyedi elbírálása alapján kerülhet meghatározásra.

(5) Erdőterületen az építési feltételeknek nem megfelelő, már meglévő épületek a rendelet hatályba lépését megelőző jogszerű használatuk szerint, a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelettel összhangban felújíthatók, korszerűsíthetők, de alapterületük és a szintszámuk nem növelhető.

#### **45/A. Erdőterület – védelmi erdők övezete (Ev)**

##### **54. §**

(1) A közigazgatási területen található erdővel borított, vagy a szabályozási terv szerint erdősítésre jelölt. A védelmi erdő területek a Szabályozási terven „Ev” jellel jelölt területek, melyek elsődlegesen a természeti környezet és különböző környezeti elemek, valamint a település, és egyéb építmények védelmére szolgálnak. Területükön a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, illetve a természetközeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó.

(2) Az Ev jelű övezetben a folyamatos borítottság érdekében csak természetszerű, az erdő több célú rendeltetését figyelembe vevő kíméletes erdőgazdálkodás folytatható. Új növényállomány telepítésénél csak őshonos fajok használhatók, a telepítés során elegyes erdőt kell kialakítani.

(3) Az övezetben csak az ismeretterjesztés, természetvédelem, rekreáció céljára szolgáló építmények és berendezési tárgyak helyezhetők el (sétaút, pihenőhely, esőbeálló, pad, tábla stb.). Az elhelyezés és az építés módja az illetékes hatóság egyedi elbírálása alapján kerülhet meghatározásra.

(4) Épületet elhelyezni nem lehet, a terepszint alatti építés nem megengedett.

(5) Nem helyezhető el megújuló energiaforrás műtárgya, sem melléképítménye.

(6) Burkolt felület csak vízáteresztő, természetes anyagokból alakítható ki, bánya nem nyitható.

(7) Az építmények, létesítmények elhelyezése során az erdő- és természetvédelmi tárgyú, magasabb szintű jogszabályok feltételei szerint kell eljárni.

#### **45/B. Erdőterület – egyéb erdők övezete (Ee)**

##### **55. §**

(1) Az egyéb rendeltetésű erdőterületek a szabályozási terven „Ee” jellel jelölt területek, ahol a területhasználat elsődleges célja a fakitermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítás, hasznosítása.

(2) Az Ee jelű övezetben szakszerű, természetkímélő, az állandó borítottságot biztosító erdőgazdálkodást kell folytatni.

(3) Az övezetben csak az erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó épületek, építmények helyezhetők el max. 0,5%-os beépítettséggel. A felsoroltakon kívül egyéb épület, építmény nem helyezhető el.

#### **46. Mezőgazdasági területek általános előírásai**

##### **56. §**

(1) A mezőgazdasági területet a tájkarakter, a természeti értékek, a termőtalaj, a termőföld védelme, a termelési adottságok hasznosítása érdekében a szabályozási terv az alábbi területfelhasználási egységekre osztja:

- a) általános mezőgazdasági terület (Má),
- b) tájgazdálkodási mgi terület - gyepgazdálkodási (Mt-Gy)
- c) tájgazdálkodási mgi terület - nagytáblás szőlős- gyümölcsös (Mt-SzGy)
- d) tájgazdálkodási mgi terület - tanyás (Mt-T)
- e) kertes mezőgazdasági terület (Mk)

(2) A mezőgazdasági terület övezeteiben nem helyezhető el medence, nyílt tűzivíz tározó, kerti tó.

(3) Mezőgazdasági területeken a terepfelszín, a természetes vízháztartás, valamint az ökológiai adottságok nem változtathatók meg.

(4) Mezőgazdasági területen építményt építeni, illetve bővíteni:

- a) a hagyományos tájhasználatához igazodó, tájba illő (lsd. fogalommagyarázat) módon,
- b) csak a mezőgazdaságilag művelt telken (lsd. fogalommagyarázat),
- c) az övezeti szabályokban részletezett építési móddal és építési feltételekkel,

(5) Mezőgazdasági területen birtokközpont kizárólag az Má és Mt-SzGy övezetekben, a magasabb rendű jogszabályokban részletezett szabályok szerint lehet.

(6) Mezőgazdasági területen tanya kizárólag az Mt-T övezetben, a magasabb rendű jogszabályokban részletezett szabályok szerint építhető.

(7) Mezőgazdasági területen az elkerítéssel kapcsolatos szabályok a következők:

- a) a földrészletnek az intenzív kertészeti művelés (szőlő, gyümölcsös, kert) alatt álló része:
  - aa) villanypáasztorral vagy szabadsövénnyel (lásd fogalommagyarázat) keríthető le,
  - ab) a villanypáasztor magassága legalább 1,6 méter lehet és láthatóságáról a legfelső pontján jól látható fehér szalagozással gondoskodni kell
- b) a földrészletnek az állatokkal rendszeresen legeltetett része, karámkerítéssel vagy szabadsövénnyel (lásd fogalommagyarázat) keríthető le,
- c) egyéb hasznosítású földrészlet vagy ingatlanrész nem keríthető le.

(8) A részletes övezeti előírásokban megfogalmazott feltételeket nem teljesítő, már meglévő beépítések e rendelet hatályba lépését megelőző használatuk szerint, a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelettel és a terület rendeltetésével összhangban felújíthatók, korszerűsíthetők, de az alapterületük és a szintszámuk nem növelhető.

(9) A mezőgazdasági területen lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű, ideiglenes használatra szánt építmény a mezőgazdasági területeken végzett építési tevékenység ideje alatt és felvonulási célra nem helyezhető el.

## **47. Általános mezőgazdasági terület övezete (Má)**

### **57. §**

- (1) Az általános mezőgazdasági területek a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a szántóföldi növénytermesztés, legeltetési állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló, a szabályozási terven „Má” jellel jelölt területek
- (2) Az övezetben csak a műveléshez szükséges épületeke lehet elhelyezni.

## **47/A. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület - gyepgazdálkodási terület övezete (Má-Gy)**

### **58. §**

- (1) A tájgazdálkodási mezőgazdasági területek közül a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a gyepgazdálkodást és a legeltetési állattartást szolgáló területeket a szabályozási terven „Má-Gy” jellel jelölt területek
- (2) Az Má-Gy jelű övezetben a meglévő természetes vegetációt és talajviszonyokat fenn kell tartani. A kialakult tájhasználat folytatható, de a jelenlegi művelési mód csak a természetközeli állapothoz való közelítés irányába változtatható meg,
- (3) Az övezetben épület nem építhető. A területen a legeltetési állattartáshoz kapcsolódó, épületnek nem minősülő építmények, valamint vízgazdálkodási célú építmények helyezhetők el.
- (4) Az övezetben a (2) bekezdésen foglaltakon túl:
- a) művelési ág váltás, illetve a más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető
  - b) a kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy stb.) nem változtathatók meg.

## **47/B. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület - nagytáblás szőlős- gyümölcsös terület övezete (Mt-SzGy)**

### **59. §**

- (1) A tájgazdálkodási mezőgazdasági területek közül a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a szőlő- és gyümölcsstermesztést, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területeket a szabályozási terv „Mt-SzGy” jellel jelöli.
- (2) Az Mt-SzGy jelű övezetben építeni csak a szőlő vagy gyümölcs művelési ágban lévő, legalább 80%-ban ténylegesen szőlőműveléssel, gyümölcsstermesztéssel hasznosított telken lehet.
- (3) Az övezetben gazdasági, tároló pihenő funkcióval rendelkező épület helyezhető el, max. 3,0% beépítettséggel, 4,0 méteres épületmagassággal.
- (4) Az övezetben lakó- és szállásrendeltetésű épület önállóan nem, csak a gazdasági rendeltetésű épületekkel egy időben, vagy azok megépülte után épülhet.

#### **47/C. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület – tanyás terület övezete (Mt-T)**

##### **60. §**

(1) A tájgazdálkodási mezőgazdasági területek közül a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a szőlő- és gyümölcsstermesztést, kertművelést, állattartást továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területeket a szabályozási terv „Mt-T” jellel jelöli.

(2) Az övezetben a magasabb rendű jogszabályokban meghatározottak szerint lehet építkezni.

(3) Az övezetben lakó- és szállásrendeltetésű épület önállóan nem, csak a gazdasági rendeltetésű épületekkel egy időben, vagy azok megépülte után épülhet. A lakórendeltetést tartalmazó épület nagysága az övezetre vonatkozó országos rendelkezésekben meghatározott lehet.

#### **48. Kertes mezőgazdasági terület övezete (Mk)**

##### **61. §**

(1) Az kertes mezőgazdasági területek a Szabályozási terven „Mk” jellel jelölt területek, amelyek elsősorban a kisüzemi szőlő-, gyümölcsstermelési, kisparcellás intenzív kertgazdálkodási tevékenységre szolgálnak.

(2) Az Mk jelű övezetben építeni csak a szőlő, gyümölcs vagy kert művelési ágban lévő, legalább 80%-ban ténylegesen szőlőműveléssel, gyümölcsstermesztéssel vagy kertműveléssel hasznosított telken lehet.

(3) Az övezetben a műveléshez kapcsolódó pinceépület, présház, épületnek nem minősülő építmények, valamint vízgazdálkodási célú építmények helyezhetők el.

#### **49. Kertes mezőgazdasági terület – belterületi kert övezetei (Mk-b)**

##### **62. §**

(1) A belterületi kertes mezőgazdasági területek a Szabályozási terven „Mk-b” jellel jelölt területek, amelyek elsősorban a háztáji kisparcellás intenzív kertgazdálkodási tevékenységre, gyümölcsstermesztésre szolgálnak.

(2) Az övezetben épület nem építhető. Az övezetben a műveléshez kapcsolódó egyetlen, gyümölcsstermelési, kisparcellás intenzív kertgazdálkodási tevékenységhez kapcsolódó tárolóépítmény helyezhető el.

(3) Az övezetben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények együttes területe a 15 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.



## **50. Vízgazdálkodási terület övezete (V, V-b)**

### **63. §**

- (1) Vízgazdálkodási területek a Szabályozási terven V vagy V-b jellel jelölt területek.
- (2) A vízfelszín, a patakok, vízelvezető csatornák medre (V) jellel jelölt, a vízbázis és vízmű terület (V-b) jellel jelölt.
- (3) A vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással és vízkárelhárítással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el legfeljebb 1,5 %-os beépíthetőséggel a vonatkozó külön jogszabályok szerint.
- (4) Az állandó és időszakos vízfolyások parti sávját a fenntartás érdekében szabadon kell hagyni, elkeríteni nem lehet. A vízfolyások parti sávjában kizárólag gyepterület alakítható ki. A parti sávban épület nem építhető, továbbá olyan építmény létesíthető, amely nem akadályozza a parti sávban a mederkezelési munkák végzését.
- (5) A Vb jelű vízbázis és vízmű területen csak a vízbázis-védelemmel és az ivóvíz-szolgáltatási tevékenységgel közvetlenül összefüggő rendeltetések helyezhetők el.

## **51. Különleges beépítésre nem szánt területek**

### **64. §**

- (1) A különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége miatt eltérnek a többi területfelhasználási kategóriába sorolt területtől.
- (2) A település területén különleges beépítésre nem szánt terület a
  - a) temető övezet (Kb-T)
  - b) kegyeleti park övezet (Kb-Ke)
- (3) A Kb-T jelű övezetben csak ravatalozó, kápolna, urnahely és sírépítmény helyezhető el. A felsoroltakon kívül a temetkezéssel összefüggő építmények, épületek és a terület kiszolgálását és fenntartását szolgáló építmények helyezhetők el.
- (4) A Kb-Ke jelű övezetben épület, építmény, nem helyezhető el.
- (5) A Kb-T jelű övezetben az érintett telkeken belül a telekhatár menti 10 m-es sávot védőfásítás részére szabadon kell hagyni. A temető és kegyeleti park használatbavételével a hiányzó védőfásítást intenzív, háromszintes növényállománnyal létre kell hozni. Az érintett területeket a szabályozási tervek Kötelező védőfásítással érintett telekrész és Telken belüli zöldterületként megtartandó telekrész jelöléssel tartalmazzák.
- (6) A Kb-Rek-1 jelű övezetben a sport, szórakozás, vásár, kiállítás, rendezvények céljára szolgáló építmények, épületek és azok kiszolgálását és fenntartását szolgáló építmények, valamint az elhelyezett funkciók kapacitásának megfelelő parkolóhelyek helyezhetők el.

**65. §**

Ez a rendelet 2025. május 14-én lép hatályba.

**66. §**

A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Bénye Község Önkormányzat Képviselő-testületének a település Helyi építési szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 6/2004. (IV. 27.) önkormányzati rendelete.


Bénye, 2025. május 13.

  
  
Kovács Erika  
polgármester  
  
Szőke Renáta  
jegyző h.

**Kihirdetési záradék:**

A rendelet kihirdetése 2025. május 13-án megtörtént.

Bénye, 2025. május 13.

  
  
Szőke Renáta  
jegyző h.

**1. sz. melléklet    Egységes Kül- és Belterület Szabályozási terv**

Szelvényezve M= 1:2500 léptékben

**ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK – TERVEZETT ÁLLAPOT ÖSSZEFOGLALÓ**

ÖVEZET	TERV MAX. LAKÁSSZÁM	TERV MIN. TELEKMÉRET <sup>M<sup>2</sup></sup>	TERV MIN. ZÖLDFELÜLET <sup>M<sup>2</sup></sup>	TERV MAX. BEÉPÍTETTSÉG %	TERV SZINT ALATTI BEÉP %	TERV ÉPÜLET MAGASSÁG M (MÉTER)	BEÉPÍTÉS MÓDJA
falusias lakó							
Lf-1	1	450	40	30	30	5-5,5	O
Lf-2	1	800	40	30	30	5-5,5	O
Lf-3	1	1200	40	30	30	5-5,5	O
kertvárosias							
Lke-1	1	600	40	30	30	6,0	O
Lke-2	1	900	40	30	30	6,0	O
Lke-3	1	1 000	40	30	30	4,5	SZ
Lke-4	1	900	40	30	30	6,0	SZ
vegyes Vt településközp.	1	500	20/30	40/25	40	6,0/10	I
vegyes Vi intézményi	1	500	30	40		6,0	SZ
gazdasági Gksz ker-szolg	1 szolg.	1 000	20	40	40	7,5/12	SZ
K-Kmü-1 különleges mgi üzemi	1 szolg	3 000	40	40	40	7,5/12	SZ
K-Rek-1 Különleges rekreációs	1 szolg	2 000	60	20	20	10	SZ

## **Jelmagyarázat 2. sz. melléklethez**

### **1. A beépítés jellemző módja:**

- 1.1. SZ = szabadon álló
- 1.2. O = oldalhatáron álló
- 1.3. K = kialakult (azaz, már jellemzően nem lehet másként az egységes utcakép érdekében)

### **2. A kialakítható új telek legkisebb telekterülete**

K = kialakult telek, tovább nem osztható

### **3. építési hely kijelölése**

I = utcasorba illeszkedő (nem húzódhat hátrább, sem pedig előrébb, mint a mellette állók), igazodnia kell a meglévő beépítéshez

### 3.sz melléklet Beépítésre szánt építési övezetek

#### Beépítésre szánt területek építési övezetei

##### 1. Kertvárosias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Az építési övezet		Az építési telek				Építmény elhelyezés			
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Előkert mérete	Oldalkert mérete (minimum)	Hátsókert mérete (minimum)	Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága (m)
3	Lke-1	O	600	14	30	40	5	3,0	6,0	6,0
4	Lke-2	O	900	18	30	40	5	3,0	6,0	6,0
5	Lke-3	SZ	1000	18	30	40	10	3,0	6,0	4,5
6	Lke-4	SZ	900	18	30	40	5	3,0	6,0	6,0

##### 2. Falusias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Az építési övezet		Az építési telek				Építmény elhelyezés			
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Előkert mérete	Oldalkert mérete (minimum)	Hátsókert mérete (minimum)	Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága (m)
3	Lf-1	O	450	14	30	40	I	4	6,0	5,0
4	Lf-2	O	800	14	30	40	I	4	6,0	5,0
5	Lf-3	O	1200	14	30	40		4	6,0	5,0



### 3. Településközpont vegyes területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Az építési övezet		Az építési telek			Építmény elhelyezés			
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Előkert mérete	Oldalkert mérete (minimum)	Hátsókert mérete (minimum)	Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága (m)
3	Vt-1	I	500	40	30	-	3,0-5,0	3,0	6,0-10,0

### 4. Intézmény területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Az építési övezet		Az építési telek			Építmény elhelyezés			
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Előkert mérete	Oldalkert mérete (minimum)	Hátsókert mérete (minimum)	Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága (m)
3	Vi-1	SZ	500	40	30	5,0	3,0	6,0	6,0

### 5. Kereskedelmi, szolgáltató területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Az építési övezet		Az építési telek			Építmény elhelyezés			
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Előkert mérete	Oldalkert mérete (minimum)	Hátsókert mérete (minimum)	Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága (m)
3	Gksz-1	SZ	1 000	40	20	10,0	3,0	6,0	7,5-12,0

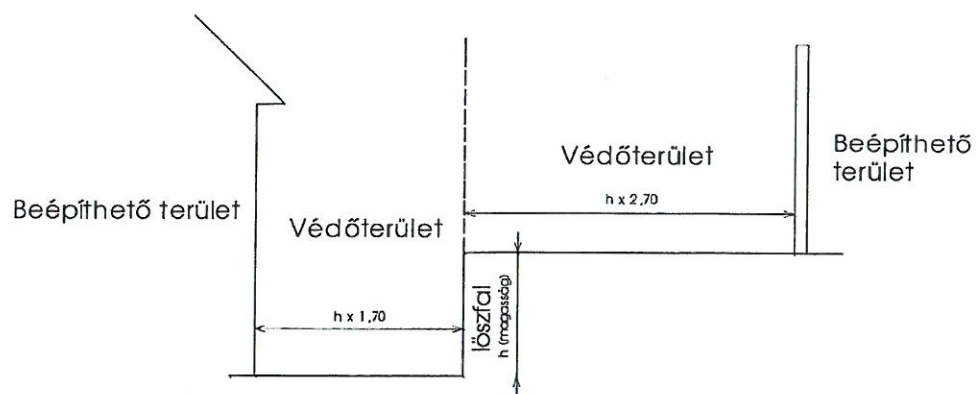
## 6. Különleges mezőgazdasági, üzemi terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Az építési övezet		Az építési telek			Építmény elhelyezés			Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága (m)
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Előkert mérete	Oldalkert mérete (minimum)	Hátsókert mérete (minimum)	
3	K-Kmü-1	SZ	3 000	40	30	10,0	3,0	6,0	7,5-12,0

## 7. Különleges rekreációs terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Az építési övezet		Az építési telek			Építmény elhelyezés			Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága (m)
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Előkert mérete	Oldalkert mérete (minimum)	Hátsókert mérete (minimum)	
3	K-Rek-1	SZ	2 000	20	60	10,0	3,0	6,0	7,5-12,0

**ERÓZIÓVESZÉLYES LÖSZFALAK ELVI SZABÁLYOZÁSI METSZETE**



**ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM****Műemlék:**Evangélikus **templom** **331 hrsz****Műemléki környezet:**

Hrsz: 159, 160, 164, 165/1, 165/2, 329/1, 329/2, 331, 332

**Egyedi tájértékként nyilvántartott építészeti elemek – (felülvizsgálandó!)**

Ssz.	Egyedi tájé. kat. jelzet	Megnevezés	Egyedi tájérték típusa	Pontos helyszín	Hrsz	Szükséges intézkedés
1	B-1	Melléképület kerekas kúttal	településsel kapcsolatos emlék	Fő út 106.	187	felújítás, állapotmegőrzés
2	B-2	Lakóház hársfával	településsel kapcsolatos emlék	Szabó Dezső u. 20.	503	felújítás, állapotmegőrzés
3	B-3	Lakóház	településsel kapcsolatos emlék	Jókai u. 6.	198	felújítás, állapotmegőrzés
4	B-4	Lakóház	településsel kapcsolatos emlék	Jókai u. 8.	203	állapotmegőrzés
5	B-5	Lakóház	településsel kapcsolatos emlék	Kölcsey u. 28.	457	állapotmegőrzés
6	B-6	Lakóház	településsel kapcsolatos emlék	Kölcsey u. 45.	472	állapotmegőrzés
7	B-7	Lakóház	településsel kapcsolatos emlék	Szabó Dezső u. 47.	558	állapotmegőrzés
8	B-8	Lakóház	településsel kapcsolatos emlék	Pilisi út 51.	818	felújítás, állapotmegőrzés
9	B-9	pásztorház	településsel kapcsolatos emlék	Kölcsey u. 46.	901	felújítás, állapotmegőrzés
10	B-10	nyári konyha	településsel kapcsolatos emlék	Fő u. 81.	334	állapotmegőrzés

**Bénye község területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek:**

<b>Azonosító</b>	<b>Település</b>	<b>Lelő- hely- szám</b>	<b>Név</b>	<b>Védelem</b>	<b>Érintett helyrajzi számok</b>
39275	Bénye	1	Templom-hegy	szakmai	0163/3
72109	Bénye	2	Templom-hegy 2.	szakmai	0158/22, 0158/23, 0158/24, 0163/3, 0160, 0158/19, 0158/21, 0158/20, 0162
72111	Bénye	3	Patai rét	szakmai	0158/9, 0158/10, 0158/11, 0160, 0158/12
72113	Bénye	4	Kisasszony-völgy	szakmai	0132, 0139, 0133, 0134, 0115/4, 0115/5
72115	Bénye	5	Fő út 138.	szakmai	0168
72117	Bénye	6	Alszeg	szakmai	0168
	Bénye	7	Templomhegyalja terepbejárás	szakmai	0158/25, 0158/26, 0158/27, 0158/28, 0158/29, 0158/30, 0158/31, 0158/32, 0158/37, 0160
	Bénye	8	Hegyalja terepbejárás	szakmai	0133, 0134, 0115/4, 0115/5

**Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt területtel érintett telkek helyrajzi számai:**

**A „Füzes” és a Kisasszony-völgy:**

0115/1, 0115/2, 0131; 0134; 0135; 0136/7; 0137, 0138, 0139, 0140, 0141/1, 0141/3, 0141/4; 0142, 0143/1, 0156/1, 0156/2, 0156/3, 0156/4, 0156/5, 0156/6, 0156/7, 0156/8, 0156/9, 0156/10, 0156/11, 0157, 0158/13, 0158/14, 0158/15, 0158/16, 0158/17, 0158/18, 0158/19, 0158/45, 0158/46, 0158/47, 0158/48, 0158/49, 0158/50, 0158/51, 0158/52, 0158/53, 0158/54, 0158/55, 0158/56

**Templomhegyi löszpusztagyepek:**

0168

**Tölgyliget (Kossuth Lajos utca – Tölgyfa utca sarka)**

680/8

**Kenderáztató és környezete:**

090/8 egy része

**A Dolinai-Tabáni- és a Pilisi utca feletti löszdombok**

0104/3, 0104/4, 0104/5, 090/5, 090/8



**Elővásárlási joggal bejegyzett telkek**

362, 363, 364 hrsz

iskola fejlesztés

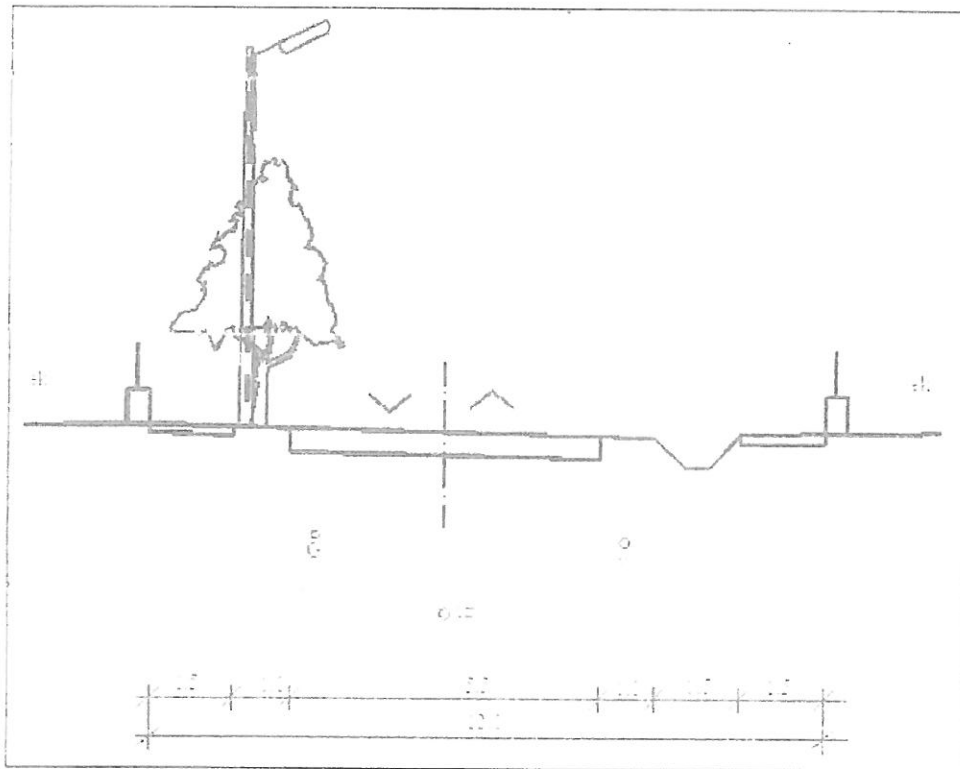
366, 367, 368 hrsz

intézmény fejlesztés

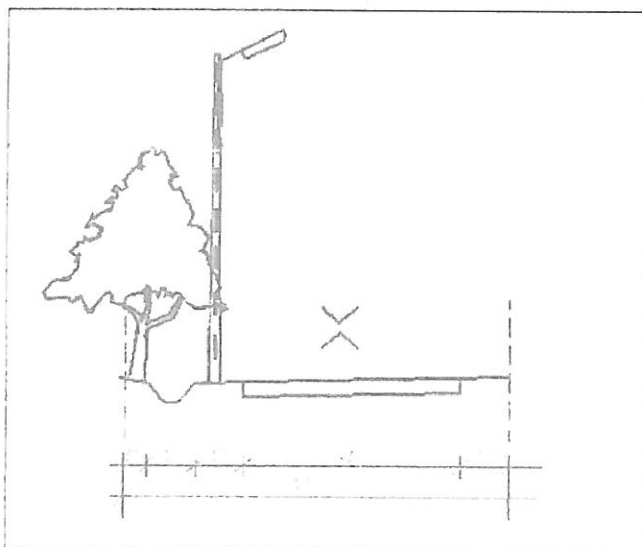
376, 377, 380, 381, 382, 383 hrsz

közpark, közkert fejlesztés

## Közút mintakeresztmetszvények



12 m széles kiszolgáló út – kétoldali beépítés



8 m széles kiszolgáló út – közvilágítással, vagy közvilágítás nélkül

**1. Ex lege védett országos jelentőségű természetvédelmi területtel érintett telkek helyrajzi száma**

Nem érintett

**2. Országosan védett természeti terület által érintett telkek helyrajzi számai:**

Nem érintett

**3. Natura 2000 különleges természetmegőrzési terület által érintett telkek helyrajzi számai:**

0115/1, 0115/2, 0115/5, 0131, 0132, 0137, 0138, 0139, 0140, 0141/1, 0141/2, 0141/3, 0141/4, 0142, 0143/1, 0143/5, 0143/6, 0143/7, 0150, 0151/2, 0155, 0156/1, 0156/2, 0156/3, 0156/4, 0156/5, 0156/6, 0156/7, 0156/8, 0156/9, 0156/10, 0156/11, 0157, 0158/3, 0158/4, 0158/5, 0158/6, 0158/7, 0158/8, 0158/9, 0158/10, 0158/11, 0158/13, 0158/14, 0158/15, 0158/16, 0158/17, 0158/18, 0158/19, 0158/44, 0158/45, 0158/46, 0158/47, 0158/48, 0158/49, 0158/50, 0158/51, 0158/52, 0158/53, 0158/54, 0158/55, 0158/56, 0160

**4. Ökológiai hálózat magterület övezetével érintett telkek helyrajzi számai:**

0155, 0156/1, 0156/2, 0156/9, 0156/10, 0156/11, 0157, 0158/3, 0158/4, 0158/44, 0158/45, 0158/46, 0158/47, 0158/48, 0158/49, 0158/50, 0158/51, 0158/52, 0158/53, 0158/54, 0158/55, 0158/56

**5. Ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetével érintett telkek helyrajzi számai:**

0104/2, 0104/3, 0104/4, 0104/5, 0105/4, 0105/5, 0105/9, 0105/10, 0105/11, 0105/13, 0105/15, 0107, 0108, 0109, 0110, 0111, 0112/6, 0112/8, 0112/10, 0112/11, 0112/12, 0113, 0114, 0115/1, 0115/2, 0115/4, 0115/5, 0115/6, 0115/7, 0115/8, 0115/9, 0115/10, 0120, 0122, 0123, 0125, 0126, 0127, 0128, 0129, 0130, 0131, 0132, 0133, 0134, 0135, 0136/1, 0137, 0138, 0139, 0140, 0141/1, 0141/2, 0141/3, 0141/4, 0142, 0143/1, 0143/11, 0143/13, 0143/15, 0143/16, 0143/17, 0143/21, 0143/25, 0143/26, 0143/27, 0143/28, 0143/29, 0143/30, 0143/31, 0143/33, 0143/42, 0143/5, 0143/6, 0143/7, 0147, 0150, 0151/1, 0151/2, 0151/3, 0151/4, 0151/5, 0151/6, 0151/8, 0151/9, 0151/10, 0151/11, 0151/12, 0151/13, 0155, 0156/1, 0156/2, 0156/3, 0156/4, 0156/5, 0156/6, 0156/7, 0156/8, 0156/9, 0157, 0158/1, 0158/13, 0158/14, 0158/15, 0158/16, 0158/17, 0158/18, 0158/19, 0158/27, 0158/37, 0158/45, 0160, 0163/15, 0163/16, 0166, 0167, 0168, 0169, 071/1, 071/2, 071/3, 071/4, 071/5, 071/6, 071/7, 071/8, 071/9, 071/10, 071/11, 071/13, 071/35, 071/36, 071/37, 071/38, 071/39, 071/40, 088/1, 089, 090/5, 090/7, 090/8, 090/8, 094, 095, 096, 097, 098, 099, 185, 202, 213, 215, 216, 217, 218, 243, 248, 249, 252, 253, 256, 257, 259, 265, 268, 269, 272, 273, 276, 277, 282, 283, 286, 287, 288, 289, 290, 292, 293, 294, 297, 298, 300, 301, 302, 304/1, 305, 306, 307, 308, 309/1, 310/1, 310/2, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320/1, 320/2, 321, 322, 323, 324/1, 324/2, 325, 326, 327, 328, 329/2, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337/1, 338, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347/1, 347/2, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 364, 370, 371/1, 387/1, 388, 395, 396, 397, 399, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446/1, 446/2, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454/1, 454/2, 456, 457, 458, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 498/1, 507, 508, 509, 510, 511/1, 511/3, 511/4, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552/1, 552/2, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566/2, 566/3, 568, 569, 570, 571, 572, 573/1, 573/2, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 583, 584, 585, 586, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598/1, 598/2, 599, 600, 601, 602, 603, 605, 614, 615, 616, 617, 618/1, 618/2, 619/1, 619/2, 620, 628, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643/1, 643/2, 645, 646/1, 646/2, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657/2, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 679, 680/2

## 6. Tájképvédelmi terület övezetével érintett telkek helyrajzi számai:

021, 058/90, 058/91, 058/92, 058/93, 058/108, 058/109, 058/110, 058/111, 058/138, 058/165, 058/166, 058/167, 071/1, 071/2, 071/3, 071/4, 071/5, 071/6, 071/7, 071/8, 071/9, 071/10, 071/11, 071/13, 071/35, 071/36, 071/37, 071/38, 071/39, 071/40, 074, 077, 078, 079, 080, 081/2, 081/3, 081/4, 081/5, 081/6, 081/8, 081/9, 082/3, 082/4, 082/5, 083, 085, 086, 087, 088/1, 088/2, 088/3, 088/4, 088/5, 089, 090/1, 090/2, 090/4, 090/5, 090/7, 090/8, 093, 094, 095, 096, 097, 098, 099, 0101, 0102, 0103, 0104/1, 0104/2, 0104/3, 0104/4, 0104/5, 0105/1, 0105/2, 0105/3, 0105/4, 0105/5, 0105/6, 0105/7, 0105/8, 0105/9, 0105/10, 0105/11, 0105/12, 0105/13, 0105/14, 0105/15, 0106, 0107, 0108, 0109, 0110, 0111, 0112/4, 0112/5, 0112/6, 0112/8, 0112/10, 0112/11, 0112/12, 0113, 0114, 0115/1, 0115/2, 0115/4, 0115/5, 0115/6, 0115/7, 0115/8, 0115/9, 0115/10, 0120, 0122, 0123, 0125, 0126, 0127, 0128, 0129, 0130, 0131, 0132, 0133, 0134, 0135, 0136/1, 0137, 0138, 0139, 0140, 0141/1, 0141/2, 0141/3, 0141/4, 0142, 0143/1, 0143/5, 0143/6, 0143/7, 0143/8, 0143/9, 0143/10, 0143/11, 0143/12, 0143/13, 0143/14, 0143/15, 0143/16, 0143/17, 0143/18, 0143/19, 0143/21, 0143/25, 0143/26, 0143/27, 0143/28, 0143/29, 0143/30, 0143/31, 0143/32, 0143/33, 0143/34, 0143/35, 0143/36, 0143/37, 0143/38, 0143/39, 0143/40, 0143/41, 0143/42, 0147, 0150, 0151/1, 0151/2, 0151/3, 0151/4, 0151/5, 0151/6, 0151/7, 0151/8, 0151/9, 0151/10, 0151/11, 0151/12, 0151/13, 0155, 0156/1, 0156/2, 0156/3, 0156/4, 0156/5, 0156/6, 0156/7, 0156/8, 0156/9, 0156/10, 0156/11, 0157, 0158/1, 0158/2, 0158/3, 0158/4, 0158/5, 0158/6, 0158/7, 0158/8, 0158/9, 0158/10, 0158/11, 0158/13, 0158/14, 0158/15, 0158/16, 0158/17, 0158/18, 0158/19, 0158/20, 0158/21, 0158/22, 0158/23, 0158/24, 0158/25, 0158/26, 0158/27, 0158/28, 0158/29, 0158/37, 0158/44, 0158/45, 0158/46, 0158/47, 0158/48, 0158/49, 0158/50, 0158/51, 0158/52, 0158/53, 0158/54, 0158/55, 0158/56, 0160, 0162, 0163/2, 0163/4, 0163/5, 0163/9, 0163/10, 0163/11, 0163/12, 0163/13, 0163/17, 0163/21, 0163/22, 0163/24, 0163/25, 0163/26, 0167, 0168, 0169, 0170, 0172, 0173, 0174/3, 0174/4, 0177, 105, 106, 107/1, 107/2, 108/1, 108/2, 108/3, 109, 110, 111, 112/1, 112/2, 113, 114, 115, 116, 117, 118/1, 118/2, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126/1, 126/2, 127, 128/2, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136/1, 136/2, 137, 138/1, 138/2, 139/1, 139/2, 140/1, 140/2, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157/1, 157/2, 158, 159, 160, 161, 162, 164, 165/1, 165/2, 166, 167, 168/1, 168/2, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178/1, 178/2, 178/3, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 225, 229, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291/1, 291/2, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304/1, 304/2, 305, 306, 307, 308, 309/1, 310/1, 310/2, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320/1, 320/2, 321, 322, 323, 324/1, 324/2, 325, 326, 327, 328, 329/1, 329/2, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337/1, 338, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347/1, 347/2, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365/1, 365/2, 366, 367, 368, 369, 370, 371/1, 371/2, 372, 373, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386/1, 386/2, 387/1, 387/2, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446/1, 446/2, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454/1, 454/2, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466/1, 466/2, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498/1, 498/2, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511/1, 511/3, 511/4, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552/1, 552/2, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566/2, 566/3, 568, 569, 570, 571, 572, 573/1, 573/2, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598/1, 598/2, 599, 600, 601, 602, 603, 605, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618/1, 618/2, 619/1, 619/2, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643/1, 643/2, 645, 646/1, 646/2, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657/1, 657/2, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672/1, 672/2, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680/2, 680/4, 680/5, 680/6, 680/8, 801/1, 801/2, 801/3, 802/1, 802/2, 803, 804/1, 804/2, 805, 806/1, 806/2, 806/3, 806/4, 806/5, 807, 808, 809, 810, 811/1, 811/2, 812, 813, 814/1, 814/2, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821/1, 821/2, 822/4, 823, 825, 826/1, 826/2, 826/3, 827/1, 827/2, 827/3, 828/3, 829/1, 829/2, 829/3, 830/1, 830/2, 831, 832, 833/3, 834/1, 834/2, 835, 901, 951, 953, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 2019, 2020,

## 2. sz. függelék

## 7. Egyedi tájértékként nyilvántartott elemek és az egyedi tájértékkel érintett telkek helyrajzi számai:

Ssz.	Egyedi tájé. kat. jelzet	Megnevezés	Egyedi tájérték típusa	Pontos helyszín	Hrsz	Szükséges intézkedés
1	B-1	Melléképület kerekesház	településsel kapcsolatos emlék	Fő út 106.	187	felújítás, állapotmegőrzés
2	B-2	Lakóház hársfával	településsel kapcsolatos emlék	Szabó Dezső u. 20.	503	felújítás, állapotmegőrzés
3	B-3	Lakóház	településsel kapcsolatos emlék	Jókai u. 6.	198	felújítás, állapotmegőrzés
4	B-4	Lakóház	településsel kapcsolatos emlék	Jókai u. 8.	203	állapotmegőrzés
5	B-5	Lakóház	településsel kapcsolatos emlék	Kölcsey u. 28.	457	állapotmegőrzés
6	B-6	Lakóház	településsel kapcsolatos emlék	Kölcsey u. 45.	472	állapotmegőrzés
7	B-7	Lakóház	településsel kapcsolatos emlék	Szabó Dezső u. 47.	558	állapotmegőrzés
8	B-8	Lakóház	településsel kapcsolatos emlék	Pilisi út 51.	818	felújítás, állapotmegőrzés
9	B-9	pástorház	településsel kapcsolatos emlék	Kölcsey u. 46.	901	felújítás, állapotmegőrzés
10	B-10	nyári konyha	településsel kapcsolatos emlék	Fő u. 81.	334	állapotmegőrzés
11	B-11	Szent Vince szobor	vallási, településsel kapcsolatos emlék	Polgármesteri Hivatal kertje	136/1	állapotmegőrzés
12	B-12	kopjafás temetőrészlet	települési, temetkezéssel kapcsolatos emlék	temető	0169	gondozás, állapotmegőrzés
13	B-13	Norton-kút	településsel kapcsolatos emlék	Fő út 102. számú ház előtt	680/2	megőrzés

14	B-14	gémeskút	termeléssel kapcsolatos emlék	Kölcsey u. 35.	467	állapotmegőrzés
15	B-15	kukoricagóré	termeléssel kapcsolatos emlék	Jókai u. 12.	212	felújítás, állapotmegőrzés
16	B-16	kukoricagóré	termeléssel kapcsolatos emlék	Fő u. 99.	324/1	állapotmegőrzés
17	B-17	kenderáztató	termeléssel kapcsolatos emlék	sportpálya mellett	090/8	terület jellegének megőrzése, helyi védelemre javasolt
18	B-18	I. és II. Világháborús emlékmű	történelmi eseménnyel kapcsolatos emlék	Evangélikus templom kertje	331	állapotmegőrzés
19	B-19	kopjafa az 1848-as szabadságharc emlékére	történelmi eseménnyel kapcsolatos emlék	Evangélikus templom kertje	331	állapotmegőrzés
20	B-20	Szent István szobor	emlékszobor, személlyel kapcsolatos emlék	Evangélikus templom kertje	680/2	állapotmegőrzés
21	B-21	eperfa	biológiai egyedi tájérték	Sportpálya szélén	094	gondozás, helyi védelemre javasolt
22	B-22	Bényei-patak melletti erdőfolt	biológiai egyedi tájérték	Bényei-patak mellett	376	zöld juhar visszaszorítása, védelem.
23	B-23	forráshelyet jelző kőrisek	biológiai egyedi tájérték	Kölcsey u. 33-37. számú házak mögött	478, 479	megőrzés, védelem
24	B-24	idős magyar kőris	biológiai egyedi tájérték	Kölcsey u. 37. és 39. között	467	megőrzés, védelem
25	B-25	magányos tölgyek	biológiai egyedi tájérték	a sportpályától ÉK-re fekvő löszdomb	090/8	megőrzés, helyi védelemre javasolt
26	B-26	tölgyliget	biológiai egyedi tájérték	a sportpályától ÉK-re fekvő löszdomb	090/8	megőrzés, helyi védelemre javasolt
27	B-27	tölgyliget	biológiai egyedi tájérték	Kossuth Lajos u. vége	680/8	megőrzés, helyi védelemre javasolt
28	B-28, BK1	gyepfolt kilátóval	biológiai és esztétikai egyedi tájérték	Templom-hegy DNy-i csücske	0168	szukcesszió visszaszorítása, helyi védelemre javasolt



29	B-29	"Füzes"	biológiai egyedi tájérték	Bényei-patak mellett, a belterületről keletre	0134-138, 0141/4, 0156/1-11, 0157, 0158/13-19,45-56,	megőrzés, helyi védelemre javasolt
30	B-30	Kisasszony-völgy	biológiai egyedi tájérték	Kisasszony-völgy	0115/1-2, 0131, 0139, 0140, 0141/1-3, 0143/1	megőrzés, helyi védelemre javasolt
31	B-31	lőszfal	földrajztudományi és biológiai egyedi tájérték	Pilisi út végén, a Sportpálya mellett	0104/5	megőrzés, helyi védelemre javasolt
32	B-32, BK2	Dolnai-Tabáni-hegy kilátóponttal	biológiai, földrajztudományi és esztétikai egyedi tájérték	Dolnai-Tabáni-hegy	0104/5	botanikai, zoológiai felmérés, helyi védelemre javasolt, szukcesszió visszafordítása
33	B-33, BK3	lőszdomb kilátóponttal	biológiai, földrajztudományi és esztétikai egyedi tájérték	a sportpályától ÉNY-ra	090/8	botanikai, zoológiai felmérés, helyi védelemre javasolt, szukcesszió visszafordítása