

**Sóskút Község Önkormányzatának 2/2009. (IV.23.) önkormányzati rendelete
a község Helyi Építési Szabályzatáról szóló
6/2005.(VIII.9.) rendelet módosításáról és egységes szövegéről**

Sóskút Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 42. § 14. pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 62. § (6) 6. pontjában biztosított jogkörében a község igazgatási területére vonatkozóan jelen rendeletével módosítja a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2005.(VIII.9.) rendeletét és megállapítja annak egységes szövegét, továbbá jóváhagyja a település M=1:10.000-es méretarányú módosított szabályozási tervét (SZT-1/M/2013.) a külterületek vonatkozásában, és a belterületre, valamint a beépítésre szánt területekre vonatkozó M=1:2.000-es méretarányú módosított szabályozási tervét (SZT-2/M/2008. T-1. – T-2., SZT-2/M/2013. T3, SZT-2/M/2008. T-4. – T-5., SZT-2/M/2013. T6-T7 szelvény), és azok kötelező együttes alkalmazását elrendeli.

Jelen rendelet megalkotásának célja a település igazgatási területén az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megszabni és biztosítani. Ennek keretében a települési önkormányzat az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatosan, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan alkotja meg rendeletét.¹

**I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

A rendelet hatálya, alkalmazása

1. §

- (1) Jelen rendelet hatálya Sóskút község teljes közigazgatási területére kiterjed.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építési vagy bontási tevékenységet folytatni, pl. építményt, építményrészt, épüleategyüttest, tervezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások (pl. OTÉK és szabványok) betartása mellett kizárólag e rendelet (továbbiakban HÉSZ), továbbá a szabályozási tervek (a további szövegrészekben szabályozási tervként jelölve) együttes alkalmazásával szabad.

A szabályozási tervlap

2. §

- (1) A település igazgatási területén a HÉSZ előírásainak területi értelmezéséhez szükséges térképi, rajzi információkat a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A szabályozási terv kötelező és irányadó elemeket tartalmaz. A kötelező elemek betartásától nem lehet eltekinteni. Ezek a tervlapon az alábbiak:
 - a) A belterületi határ és a tervezett belterületi határmódosítás.
 - b) A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határa.
 - c) Kötelező szabályozási vonal, szabályozási szélesség.
 - d) Övezet, építési övezet azonosítója, jele és határa.
 - e) Védőterületek, védőtávolságok, védősávok.

¹ A bevezető szövegrészt módosította a 12/2013.(IX.30.) önkormányzati rendelet.
Hatályos: 2013. szeptember 30.-tól.

- f) Műemlék, műemléki környezet határa.
 - g) Helyi egyedi művi érték.
 - h) Helyi területi védelem határa.
 - i) Régészeti védelem alatt álló terület határa.
 - j) Beültetési kötelezettséggel terhelt terület határa.
 - k) Kötelező fasor telepítés.
- (3) Az irányadó szabályozási elemeket a további tervműveleteknél és az intézkedések során javaslatként kell figyelembe venni, a pontos hely vagy funkció szabályozási terv, telekalakítási terv, kitűzési vagy megosztási vázrajz alapján pontosítandó.
- Irányadó szabályozási elemek:
- a) Irányadó telekhatár.
 - b) Magánút irányadó telekhatára.
 - c) Kialakítható telekszám.
 - d) Megszüntető jel
- (4) Építési övezet határa lehetőség szerint telek, építési telek határa mentén haladhat (egy telek egy övezet elve), ezért telekalakítás esetén törekedni kell ennek megvalósulására. A telekalakítás akkor is lehetséges, ha ezzel egy telekre több övezet előírásai lesznek érvényesek. Beépíthetőség számításánál az egyes telekrészekre vonatkozó övezet előírásaival a telek adott övezetbe eső részének nagyságát kell figyelembe venni.

II. FEJEZET

AZ ÉPÍTÉS ENGEDÉLYEZÉSÉNEK ÁLTALÁNOSTÓL ELTÉRŐ HELYI SZABÁLYAI

Elvi építési engedélyezés

3. §

- (1) Az építési munkák önkormányzat által történő engedélyezése során az alábbi esetben kétlépcsős építésengedélyezési eljárást kell lefolytatni:
- a helyi területi védelemre kijelölt területeken és egyedi védett létesítményeken kivéve, ha az adott telken a lakófunkció az elsődleges.
- (2) A kétlépcsős építésengedélyezési eljárásban az építési tevékenység jogszerű megkezdését megelőzően a településképi követelmények előzetes tisztázása érdekében előzetesen elvi építési engedélyt kell beszerezni.

Építmény elhelyezésének feltételei

4. §

Azokon a területeken, ahol az építés feltételei a területelőkészítés, előközművesítés, stb. hiánya miatt nem biztosítottak, építményt elhelyezni csak az építés feltételeinek biztosítása után lehet.

III. FEJEZET

AZ ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

Telekalakítás

5. §

- (1) A település igazgatási területén telket, építési telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és beépíthetősége az övezeti előírásoknak és a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, a telek beépítettsége és beépíthetősége ne korlátozza a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését, illetve a telkek közlekedési terület (továbbiakban: közterület vagy magánút) csatlakozása és közművel történő ellátása biztosított vagy biztosítható legyen.
- (2) Építési övezetekben új nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (3) Az egyes övezetekre vonatkozó előírásoktól eltérő telekalakítást végrehajtani – a szabályozási tervben foglalt szabályozások végrehajtásának eseteit kivéve – nem szabad.

Általános beépítési előírások

6. §

- (1) Az egyes telkek beépítési lehetőségét az általános előírásokon túlmenően az adott telekre vonatkozó tényleges övezeti, építési övezeti előírások határozzák meg.
 - (2) Az övezeti előírásokban szereplő legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb területű, a megengedett minimális beépíthető teleknagyságnál nagyobb meglévő telken, építési telken is lehet épületet elhelyezni, ha az összes egyéb előírás betartható.
 - (3) Épület, építmény elhelyezésénél figyelembe kell venni a szabályozási terven feltüntetett, valamint egyéb jogszabályok által megalapozott, a szakhatóságok által megszabott védőterületet, védőtávolságot, védősávot.
 - (4) A meredek rézsűkön, illetve azok alsó és felső élétől számított 20 méteren belül tervezett beruházás esetén talajmechanikai vizsgálatokkal kell igazolni az adott telek beépíthetőségét.
 - (5) A talaj és felszíni vizek áramlását és minőségét veszélyeztető építés esetén az építmény elhelyezésének feltétele az illetékes vízügyi hatóság kikötéseinek teljesítése.
 - (6) Amennyiben a beépítésre szánt terület mélyfekvésű, vízenyős, felül kell vizsgálni a tervezett funkció megvalósíthatóságát. A mélyfekvésű területek beépítése környezetvédelmi szempontból káros.
 - (7) Ahol a telek, építési telek hossz- vagy keresztirányú átlagos lejtése eléri a 30 %-ot, a tárgyi övezetre megadott maximális építménymagasság értéke legfeljebb 20 %-kal megemelhető.
 - (8) Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás (támfal alkalmazása nélkül, csak rézsűvel) legfeljebb 1,5 m lehet.
 - (9) Amennyiben az építési övezetre meghatározott legnagyobb telekbeépítettség százalékos értéke nem használható ki az adott építési övezet előírásaiból kiadódó építési hely kötöttségei miatt, akkor sem engedélyezhető az építési helyen kívüli építés.
 - (10) Sósókút község területén önálló létesítésű terepszint alatti építmény jellemzően egyik övezet és építési övezet területén sem létesíthető. Az általános tiltó szabály alól kivételt képeznek az övezetenként meghatározott melléképítmények és a földdel borított pincék, valamint a pincesorok területe (Öreghegy).
 - (11) Sósókút község beépítésre szánt területén állandó emberi tartózkodásra szolgáló épületet elhelyezni csak teljes körű közműellátás megléte esetén szabad azokon a területeken, ahol már rendelkezésre áll a vezetékes közcsatorna hálózat.
-

-
- Addig, amíg az elvezető hálózat ki nem épül, átmenetileg részleges közműellátással (hatóságilag engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezéssel) engedélyezhető a tervezett beépítés. A közcsatorna hálózat kiépítése után azonban ezekre az ingatlanokra nézve egy éven belül kötelező a közműpótló használatának a felszámolása és a hálózatra történő rákötés. Kivétel ez alól az az ingatlan, ahol a közműpótlást az ágazati jogszabályoknak és egyéb előírásoknak (pl. szabvány) megfelelő házi szennyvíztisztító berendezés telepítésével oldották meg.
- (12) A beépítésre nem szánt területeken a közműellátás tekintetében az OTÉK 33. §-ában rögzített feltételek teljesítése esetén lehet épületet elhelyezni.
 - (13) Az egyes övezetekben, építési övezetekben épületet akkor lehet elhelyezni, ha a létesítményben tervezett tevékenység képes betartani az adott övezetre, építési övezetre előírt környezetvédelmi határértékeket.
 - (14) Kerítést létesíteni csak az OTÉK 44. §-ának megfelelően szabad.
 - (15) Sóskút község igazgatási területén az eredeti funkciójától eltérően használt lakókocsi egyik övezet területén sem helyezhető el.
 - (16) Hirdető berendezés elhelyezése és működtetése nem zavarhatja a köz- és közlekedésbiztonságot, amelyet az illetékes szakhatóság állásfoglalásával kell bizonyítani.
 - (17) A település területén állattartó építmény elhelyezésénél az állattartást szabályozó általános érvényű előírásokon túlmenően jelen rendelet és a helyi önkormányzat állattartásról szóló rendeletének előírásait is be kell tartani.
 - (18) Minden övezetben telken belül kell a szükséges számú gépkocsitároló, gépkocsi leálló helyet biztosítani. Intézmények, szolgáltató létesítmények építése esetén a szükséges számú parkolómenyiség lehetőleg telken belül alakítandó ki úgy, hogy a kerítésen kívüli közterülettel közvetlen kapcsolatban legyen. Amennyiben a telken belüli parkoló kialakítás nem oldható meg - és a létesítmény kialakítása községi érdek - úgy közterületen is megépíthető a szükséges számú parkoló a létesítmény 100 méteres körzetében, amely kizárólag közforgalmú parkolóként üzemeltethető. A közterületi parkoló megépítése a létesítmény építtetőjének kötelessége. A közterületi parkoló helyét a beépítést is ábrázoló terv alapján a közútkezelő javaslatainak a figyelembevételével, a Polgármesteri Hivatal jelölheti ki.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

A lakóterületek és településközpont vegyes területek általános beépítési előírásai

7. §

- (1) A lakó és településközpont vegyes övezetekben egy telken újonnan összesen két különálló épület helyezhető el.
 - (2) Az övezetekben egy telken legfeljebb egy lakóépület helyezhető el. Ez az előírás a meglévő építmények rendeltetésének megváltoztatására is vonatkozik.
 - (3) A kötelező előkertek mélysége (azaz az utca felőli építési határvonal) elsődlegesen a környezetben kialakult beépítésnek, az ingatlan terepviszonyainak és a tájolásnak megfelelően esetileg határozandó meg. A még beépítetlen lakóterületeken a környező beépítés, a területi adottságok és a tájolás figyelembevételével, előkert megtartásával kell meghatározni.
Az előkert minimum 5 méter, kivéve meredek lejtésű területen, ahol a telek terepviszonyai ennél kisebb előkert kialakítását indokolják, valamint azokban a beépült telektömbökben, ahol az előkert nélküli, vagy 5 méternél kisebb előkerttel rendelkező beépítés a jellemző.
-

-
- (4) Kijelölt építési vonal esetén az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 50 %-a kötelezően az utca felőli építési határvonalra kell, hogy kerüljön. Az utcai homlokzat tagolatlan hossza 10 méternél több nem lehet.
 - (5) Az épületek közül előkert megtartása nélkül elhelyezhető a közterület felőli 5 m-es teleksávon belül, illetve abba benyúlóan a szabályozási terv kötelező szabályozási vonalának betartásával a főépülethez igazodó megjelenésű, esztétikus árusító- és szolgáltató épület, előtető, valamint gépkocsitároló. Amennyiben a telek domborzati viszonyai indokolttá teszik, előkert nélkül is kialakítható támfalgarázs.
 - (6) Amennyiben oldalhatáros beépítés esetén a már kialakított egyedi telek az épületek között előírt legkisebb távolság hiánya miatt nem volna beépíthető, akkor az 1 óra tűzállósági határértékű épületszerkezetekkel határolt lakó- és egyéb épületek egymással szemben fekvő, illetőleg így elhelyezhető homlokzatai között legalább 4 méter távolság legyen, ha az egymást átfedő homlokzatok magassága 5 méternél nem nagyobb, és az oldalhatáron álló homlokzaton csak az oldalhatáros beépítésre vonatkozó homlokzati nyílások vannak.
 - (7) Gépkocsitároló és gazdasági épület elhelyezhető a lakóépület mögött hátsó és oldalkert megtartása nélkül a tűzvédelmi szabályok betartásával – a tűzrendészet, mint érintett államigazgatási szerv hozzájárulásával – lehetőleg tömbösítetten.
 - (8) A hátsókerterek kialakítására általában az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók.
 - (9) Egy közterülettel körülhatárolt, már túlnyomórészt beépült építési tömbön belül új építés esetén a már jellemzően kialakult, és a szomszédos telkek beépítését, illetve beépíthetőségét, valamint a telek szélességét figyelembe vevő beépítési módot kell alkalmazni.
 - (10) Az adott építési övezetben meghatározott kialakult beépítési mód esetén az adott övezet egyedi előírásait figyelembe véve lehet élni úgy, hogy ezáltal a szomszédos telkek építési jogai (pl. telekhasználat, későbbi beépíthetőség, bővíthetőség) nem sérülhetnek.
 - (11) Hegygerinc, hegycsúcs közelében fekvő ingatlanon az épületet a telek alacsonyabb szinten fekvő részén, a szomszédos telkek beépítésének figyelembe vételével kell elhelyezni a táj képének védelme érdekében.
 - (12) Az elhelyezésre kerülő épületek fő méreteinek a meghatározásakor a szomszédos épületek szélességére, magasságára, geometriai formájára, arányaira tekintettel kell lenni.
 - (13) Az épületeken magastető alkalmazása esetén a tető hajlásszöge általános esetben 20 és 60 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva. Ettől csak elvi építési engedély alapján, és abban az esetben lehet eltérni, ha a meglévő szomszédos épületek vagy a terep morfológiai adottságai ezt indokolják.
 - (14) A tető maximális gerincmagassága nem haladhatja meg az építménymagasság értékét jobban, mint:
 - a) 6 m-nél kisebb építménymagasság esetén az 5 m,
 - b) 6 m vagy ennél nagyobb építménymagasság esetén a 6 m.
 - (15) Mansardtető csak a környező beépítést szem előtt tartva, építésszerűleg indokolt esetben, a szomszédos épületek tetőszerkezetének figyelembevételével engedélyezhető.
 - (16) Oldalhatáros beépítés esetén az épületek fő tetőgerinc vonala utcára merőleges.
 - (17) Tetőfelépítmény, tetőablak a tetőfelület maximum 30 %-án építhető (kivéve napelem).
 - (18) Az övezetekben a megengedett legkisebb építménymagasság 3,0 méter lehet.
 - (19) Üres telek beépítése kizárólag gépkocsitárolóval vagy gazdasági célú épülettel nem lehetséges.
 - (20) Lakóépületek építése esetén törekedni kell a háztartás viteléhez szükséges kiegészítő helyiségeknek a lakóépülettel egységes tömegű, vagy annak pinceszintjén történő elhelyezésére.
-

-
- (21) Az övezetek területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszenyyeződést okozó) tevékenységek nem helyezhetők el.
- (22) Az övezetekben autóbontó, szinesfém-felvásárló, hulladékgyűjtő telep, tüzelőanyag telep és vegyi feldolgozó, asztalos és lakatosüzem nem létesíthető.
- (23) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67-es bekezdésében felsorolt létesítmények közül bármelyik elhelyezhető az állattartási rendeletben meghatározottak figyelembevételével.
- (24) Az egészségügyi és oktatási intézmények körül minimum 50 méteres körzetben lévő telkeken – egészségügyi szempontok miatt – állattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

LAKÓTERÜLETI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

Lakóövezetek általános előírásai

8. §

- (1) A lakó építési övezetek jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, azonban az OTÉK előírásai szerint, a HÉSZ övezeti előírásai alapján más elsődleges funkciójú építmény, épület is elhelyezhető az övezet telkeinek területén.
A kertvárosias lakóövezetben a legfeljebb kétlakásos lakóépületen kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, s az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen legfeljebb hatlakásos lakóépület, a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló épület, sportépítmény helyezhetők el.
- (2) A lakóépülettel beépíthető kialakult telkek minimális nagysága 300 m².
- (3) A 300 m²-esnél kisebb, már lakóépülettel beépített telken a meglévő épület nem bővíthető, az épület maximum földszint + tetőtérbeépítéses lehet.
- (4) A 300 m²-esnél kisebb beépítetlen telkek kizárólag kereskedelmi, vendéglátó vagy szolgáltató létesítménnyel építhetők be a szükséges parkoló-mennyiség telken belüli biztosításával. Az ingatlan maximális beépíthetősége ez esetben 50 % lehet.
- (5) Ha az Lke jelű lakóövezetekbe sorolt építési telkeknél az utcai telekhatártól mért 40 m-nél távolabb eső telekrészen is építési hely alakulna ki (OTÉK szerint), akkor a 40 m-en túli telekrész (házi kert) nem építhető be, nem tekinthető építési helynek, azaz ez a távolság az építési telek hátsókerti építési határvonalának felel meg. Meglévő nyúlványos telek esetén ez a távolság a nyélnek a beépíthető telekrészhez való csatlakozásától számítandó.

Az Lke-1 jelű lakóövezet

(Sóskút meglévő és tervezett oldalhatáros beépítésű kertvárosias lakóterületei)

9. §

Lke-1

O	30	40
4,5	600	0,5

- (1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.
-

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	legkisebb	legkisebb	legnagyobb	
	területe (m ²)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	építmény-magasság (m)
Oldalhatáron álló	600	40	30	4,5

- (2) A kialakítható telkek minimális nagysága 600 m².
(3) A kialakítható telkek minimális szélessége 16 m, mélysége 30 m.
(4) A már kialakult minimum 11 méter széles telek is beépíthető. 11 méternél keskenyebb telek nem építhető be.
(5) A telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,5 m²/m².

Az Lke-2 jelű lakóövezet
(Sóskút tervezett szabadonálló beépítésű kertvárosias lakóterületei)
10. §

Lke-2/1

SZ	20	40
4,5	900	0,5

- (1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	legkisebb	legkisebb	legnagyobb	
	területe (m ²)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	építmény-magasság (m)
Szabadonálló	900	40	20	4,5

- (2) A kialakítható telkek minimális nagysága 900 m².
(3) A kialakítható telkek minimális szélessége 18 m, mélysége 40 m.
(4) A már kialakult minimum 14 méter széles telek is beépíthető. 14 méternél keskenyebb telek nem építhető be.
(5) Az övezetben kizárólag egylakásos lakóépületek épülhetnek.
(6) Telken belül a burkolt felület maximum 30 % lehet, kivéve alapellátást is biztosító lakóépület esetében, ahol a burkolt felület nagysága a telek 35 %-a lehet.
(7) Kötelező előkert a Szabályozási terv szerint 5 illetve 10 méter.
(8) Az utcai homlokzaton oromfal építése kötelező, amelynek maximális szélessége 7,2 méter.
(9) Az utcai homlokzatmagasság 4,3 méter, a gerincmagasság 7,8 méter lehet.
(Homlokzatmagasság: az építmény terepcsatlakozása feletti vetületének átlagos magassága.)
(10) Magastető építése estén a tető hajlásszöge 35 és 50 fok között lehet.
(11) Tetőtérbeépítés esetén utca felől csak tetősíkból fekvő ablak alkalmazható.
(12) Utcai kerítés maximum 1,40 méter magas lehet.
(13) Házi bekötések (víz, villany, telefon, gáz) csak földben vezethetők.
(14) Ebben az övezetben a használatot tartásának szolgáló épület nem helyezhető el.
(15) A telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,5 m²/m².

Az Lke-2/2 jelű lakóövezet
(Sóskút meglévő és tervezett szabadonálló beépítésű kertvárosias lakóterületei)
11. §

Lke-2/2

SZ	30	50
6,0	720	0,5

- (1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	legkisebb	legkisebb	legnagyobb	
	területe (m ²)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	építmény-magasság (m)
Szabadon-álló	720	50	30	6,0

- (2) A kialakítható telkek minimális nagysága 720 m².
- (3) A kialakítható telkek minimális szélessége 18 m, mélysége 30 m.
- (4) A már kialakult minimum 14 méter széles telek is beépíthető. 14 méternél keskenyebb telek nem építhető be.
- (5) Telken belül a burkolt felület maximum 20 % lehet, kivéve alapellátást is biztosító lakóépület esetében, ahol a burkolt felület nagysága a telek 25 %-a lehet.
- (6) Magastető építése esetén a tető hajlásszöge 30 és 50 fok között lehet.
- (7) A kertek minimum 50 %-a vegetációs terület, amelyen legalább 30 %-os borítottság, azaz háromszintű növénytelepítés szükséges.
- (8) Ebben az övezetben a haszonállat tartását szolgáló épület nem helyezhető el.
- (9) Ebben az övezetben kialakított telkeket a lezúduló vizektől övások létesítésével kell bevédeni. Épületet elhelyezni csak az övások létesítését követően és a teljes közműellátás biztosítása esetén lehet. A teljes közműellátás biztosítása érdekében ki kell építeni a vezetékes vízellátást, közcatornás szennyvízelvezetést, zárt csapadécsatornás felszíni vízelvezetést, villamos-energia ellátást, földgázellátást és a távközlést.
- (10) A területen a teljes előközművesítést legkésőbb 2010. december 31.-ig el kell végezni, a területen kialakítandó épületekre 2010 december 31-ig meg kell kérni a használatbavételi engedélyt, amelynek a törvényben megfogalmazottakon túlmenően az alábbi feltételei vannak:
- vezetékes vízellátás biztosítása,
 - szennyvízcsatorna-hálózat kiépítése a teljes területre befogadó kialakításával,
 - közterületi csapadékvíz elvezető csatornahálózat megvalósítása,
 - elektromos energiaellátás biztosítása,
 - gázellátás biztosítása,
 - távközlési hálózat kiépítése,
 - szilárd burkolatú út megvalósítása
 - a lakóterület ellátásához szükséges alapfokú intézményhálózat működésének biztosítása, az önkormányzattal való megállapodás alapján.
- (11) Azokon a területeken, ahol fosszilis energiahordozó helyett más megújuló energiahordozóval biztosítható a folyamatos fűtési energiaellátás, a gázellátó hálózat kiépítése nem feltétel, amennyiben ezt magasabb rendű jogszabályok lehetővé teszik.
- (12) A telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,5 m²/m².

Az Lke-3 jelű lakóövezet
(Sóskút tervezett csoportházás beépítésű kertvárosias lakóterületei)
12. §

Lke-3

CS	30	40
3,5	K	0,5

- (1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	legkisebb	legkisebb	legnagyobb	
	területe (m ²)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	építmény-magasság (m)
Csoportházás	Kialakult	40	30	3,5

- (2) Az övezetbe tartozó telek tömbtelek, amelynek beépítése a Szabályozási terv szerint egyedi tervezéssel, sor-, illetve láncházás beépítéssel lehetséges.
- (3) A kialakuló tömbbelsőben díszkert létesítendő.
- (4) A szükséges számú gépkocsi elhelyezése telken belül épületben, vagy a terep szintje alatt oldandó meg.
- (5) Az utcai homlokzatmagasság 3,3 méter, a gerincmagasság 8,5 méter lehet.
- (6) Magastető építése esetén a tető hajlásszöge 35 és 50 fok között lehet.
- (7) Tetőtérbeépítés esetén csak a tetősíokban fekvő ablak alkalmazható, az épületek utcai bejáratainak hangsúlyképzése megoldandó.
- (8) Utcai kerítés maximum 1,40 méter magas lehet.
- (9) Házi bekötések (víz, villany, telefon, gáz) csak földben vezethetők.
- (10) Telken belül 100 m²-enként legalább egy darab nagy lombkoronájú fát kell ültetni.
- (11) Ebben az övezetben a haszonállat tartását szolgáló épület nem helyezhető el.
- (12) A telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,5 m²/m².

Az Lke-4 jelű lakóövezet
(Sóskút meglévő vegyes beépítésű kertvárosias lakóterületei)
13. §

Lke-4

K	30	40
4,5	600 (300)	0,5

- (1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	legkisebb	legkisebb	legnagyobb	
	területe (m ²)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	építmény-magasság (m)
Kialakult (K)	600 (300)	40	30	4,5

- (2) Ebben az övezetben a kialakult telekállapotok változatos beépítést és 300 m²-esnél kisebb teleknagyságokat is mutatnak. Amennyiben a beépült 300 m²-esnél kisebb telken a meglévő épületek átépülnek, akkor a jelenlegi alapterületünél nagyobbak nem lehetnek, s az épületek jelenlegi kontúrját meg kell tartani.
- (3) A meglévő épület megszűnése esetén a 300 m²-esnél kisebb telken új lakóépület nem építhető, telekrendezéssel minimum 300 m² nagyságú telek alakítandó ki.
- (4) A telekmegosztással kialakítható telkek minimális nagysága 600 m², telekegyesítéssel minimum 300 m²-es telkek alakíthatók ki.
- (5) A telekmegosztás során kialakítható telkek minimális szélessége 16 m, mélysége 30 m.
- (6) A már kialakult minimum 11 méter széles telek is beépíthető. 11 méternél keskenyebb telek nem építhető be.
- (7) Ebben az övezetben azokon a lakótelkeken, ahol a telekméret a 450 m²-t nem éri el, a haszonállat tartását szolgáló épület nem helyezhető el.
- (8) A telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,5 m²/m².
- (9) A Fő utca és a Kőszikla utca között kialakult lakóépületsor esetében az Lke-4 övezet előírásait kell alkalmazni azzal a kiegészítéssel, hogy az esetleg átépítésre kerülő épület tömegformálása (építménymagassága) a kialakult beépítési jelleghez igazodó kell legyen.

**Az Lke-5 jelű lakóövezet
(Sóskút tervezett szabadonálló beépítésű kertvárosias lakóterületei)**

14. §

Lke-5

SZ	20	50
6,0	2000	0,5

- (1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	legkisebb	legkisebb	legnagyobb	
	területe (m ²)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	építménymagasság (m)
Szabadonálló	2000	50	20	6,0

- (2) Az övezetben kialakítható telkek minimális nagysága 2000 m².
- (3) A kialakítható telkek minimális szélessége 25 m.
- (4) Telken belül a burkolt felület maximum 20 % lehet.
- (5) Magastető építése esetén a tető hajlásszöge 30 és 50 fok között lehet.
- (6) A kertek minimum 50 %-a vegetációs felület, amelyen legalább 30 %-os borítottság, azaz háromszintű növénytelepítés szükséges.
- (7) Ebben az övezetben a haszonállat tartását szolgáló épület nem helyezhető el.
- (8) A telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,5 m²/m².

TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZET

A településközpont vegyes területek általános előírásai

15. §

- (1) Az övezetben a legfeljebb kétlakásos lakóépületen kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület helyezhető el.

- (2) Az övezet telkein a hátsókerti építési határvonal meghatározása az alábbiak szerint történik: az utcai telekhatártól mérve a telek hosszának 70 %-áig terjedő része az építési hely, vagyis ennek hátsó vonala a hátsókerti építési határvonal. Meglévő nyúlványos telek esetén ez a távolság a nyélnek a beépíthető telekrészhez való csatlakozásától számítandó.
- (3) A közhasználatú építményeket úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékekkel és gyermekkocsival is használni lehessen.
- (4) Ebben az övezetben a haszonállat tartását szolgáló épület nem helyezhető el.

A Vt-1 jelű településközpont vegyes építési övezet
(Sóskút településközponti részeinek meglévő vegyes területe)

16. §

Vt-1

K	40 (50)	30
4,5	600	0,6

- (1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb	legnagyobb	
	területe (m ²)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	építmény-magasság (m)
Kialakult (K)	600	30	40 (50)	4,5

- (2) Az övezet telkei elsősorban hézagosan zárt sorú vagy zárt sorú épületelhelyezéssel építhetők be. Ez az épületelhelyezés azt jelenti, hogy az övezet telkein az épületeket zárt sorúan vagy hézagosan zárt sorúan kell elhelyezni. Hézagosan zárt sorú épületelhelyezés esetén is az épület kialakítása olyan kell legyen, hogy bővítés vagy továbbépítés esetén a zárt sorú beépítés kialakulhasson. Hézagosan zárt sorú beépítés esetén is:
- az épületek tetőgerince utcával párhuzamos állású,
 - az épületek utcára merőleges végfalain ablak elhelyezhető, de a végfallal érintkező helyiségeknek a kötelező megvilágítását az utcai és a hátsó homlokzaton kell biztosítani annak érdekében, hogy az épület zárt sorúvá történő továbbépítése során ne keletkezzenek természetes megvilágítás nélküli helyiségek.
- (3) Az övezetben a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület létesítése esetén a megengedhető beépítés 50 % lehet.
- (4) A telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,6 m²/m².

A Vt-2 jelű településközpont vegyes építési övezet
(Sóskút településközponti részeinek meglévő és tervezett vegyes területe)

17. §

Vt-2

SZ	40	30
7,5	1500	1,2

- (1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb	legnagyobb	
	területe (m ²)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	építmény-magasság (m)
Szabadonálló	1500	30	40	7,5

- (2) Az övezeten belül egy építési telken több közösségi létesítmény is elhelyezhető.
- (3) A nagyobb, több épületből álló intézmény-együttes megvalósítása céljára felhasználható területeken az egyes létesítményeket elhelyezni kizárólag a parkolás, esetleges árufeltöltés, a zöldterületek kertészeti kialakítása, közműellátás megoldását is tartalmazó beépítési terv alapján lehet.
- (4) A telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató 1,2 m²/m².
- (5) A telkek minimum 30 %-a vegetációs terület, amelyen legalább 60 %-os borítottság, azaz háromszintű növénytelepítés szükséges.

**A Vt-3 jelű településközpont vegyes építési övezet
(Sóskút településközponti részeinek meglévő vegyes területe)**

18. §

Vt-3

K	40 (50)	30
6,0	600	0,9

- (1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb	legnagyobb	
	területe (m ²)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	építmény-magasság (m)
-Kialakult (K)	600	30	40 (50)	6,0*

* A templom vonatkozásában az előírt építménymagasság értékétől el lehet térni (max. 18 méterig).

- (2) Az övezet telkei elsősorban hézagosan zárt sorú vagy zárt sorú épületelhelyezéssel építhetők be. Ez az épületelhelyezés azt jelenti, hogy az övezet telkein az épületeket zárt sorúan vagy hézagosan zárt sorúan kell elhelyezni. Hézagosan zárt sorú épületelhelyezés esetén is az épület kialakítása olyan kell legyen, hogy bővítés vagy továbbépítés esetén a zárt sorú beépítés kialakulhasson. Hézagosan zárt sorú beépítés esetén is:
- az épületek tetőgerince utcával párhuzamos állású,
 - az épületek utcára merőleges végfalain ablak elhelyezhető, de a végfallal érintkező helyiségeknek a kötelező megvilágítását az utcai és a hátsó homlokzaton kell biztosítani annak érdekében, hogy az épület zárt sorúvá történő továbbépítése során ne keletkezzenek természetes megvilágítás nélküli helyiségek.
- (3) Az övezetben a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület létesítése esetén a megengedhető beépítés 50 % lehet.

-
- (4) A templom bővítése, átalakítása esetén az építménymagasság értéke a meglévő épület magasságához igazodóan esetileg határozandó meg.
 - (5) A telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató $0,9 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

GAZDASÁGI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek építési övezeteinek általános előírásai

19. §

- (1) A gazdasági területek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) építési övezetekbe tartoznak.
 - (2) Az övezeten belül mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, raktározás, kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás céljára szolgáló épület, szálláshely szolgáltató épület, iroda, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, parkolóház, üzemanyagtöltő, valamint az OTÉK 31. §-ának (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen nem gyermekelhelyezésre és betegápolásra szolgáló intézmény, oktatási, egészségügyi, szociális épület, vagy egyéb közösségi szórakoztató funkciójú épületek, építmények is elhelyezhetők.
 - (3) Az övezet területén minimum 10 méteres elő- illetve hátsókert, valamint minimum 5-5 méteres oldalkert megtartása szükséges. Amennyiben az övezet területén lévő telkek beépíthetőségét gyorsforgalmi út, országos forgalmi út, országos közúthálózat mellékútjai (összekötőút, bekötőút), és településeket összekötő utak védőtávolsága korlátozza a hátsókert mérete - az építménymagasság figyelembe vételével - legfeljebb 6 méterig csökkenthető, az oldalkert mérete – az építménymagasság figyelembe vételével – legfeljebb 3 méterig csökkenthető.
 - (4) Az építési telkek be nem épített részén (lehetőleg a telekhatárok mentén) összefüggő védőzöld sávot kell kialakítani.
 - (5) Az övezetben a haszonállat tartását szolgáló épület nem helyezhető el.
 - (6) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67-es bekezdésében felsorolt létesítmények helyezhetők el.
 - (7) Pinceszint a telkek maximális beépíthetőségének megfelelően alakítható ki.
 - (8) Az övezetben a létesítmények parkoló-igénye telken belül elégítendő ki.
 - (9) A meglévő környezetet károsító üzemi és szolgáltató létesítmények szennyezésének mértéke tovább nem növelhető, a szennyezést fokozatosan meg kell szüntetni. Környezetet szennyező üzemi létesítmény fejlesztésére csak akkor adható engedély, ha a beruházás az üzem környezeti szennyezésének a csökkentését, megszüntetését elősegíti.
 - (10) Azoknál az üzemi létesítményeknél, amelyeknek a léte, tevékenysége védőterületet igényel, és a védőterületen belül építeni nem lehet, az építési tilalom miatti kártalanítás terheit annak kell viselnie, akinek a tevékenysége miatt a tilalmat elrendelték.
 - (11) Azoknál a környezetet szennyező üzemi létesítményeknél, amelyek védőterületére a szabályozási terv véderdő létesítését írja elő, a véderdő telepítését és fenntartását a környezetet szennyezőnek kell biztosítani. A tervezett gazdasági területek mentén a lakóterületek védelme érdekében esetleg szükségessé váló véderdő telepítése és fenntartása a területre települő üzemek feladata.
 - (12) Azoknál a környezetet károsító tevékenységet végző üzemeknél, ahol hely hiányában véderdő nem telepíthető, a védelmet telken belüli védőfásítással, intenzív növénytelepítéssel kell megoldani. Az iparterületeken a telephelyeket kerítéssel kell körülvenni, a kerítés mellett fasort kell telepíteni. A telken belüli tevékenység, szabadtéri raktározás csak rendezett keretek között történhet, a lehetőségeken belül törekedve a telken belüli zöldfelületek növelésére.
 - (13) A telephelyeken belül nem folyhat olyan tevékenység, szabadtéri raktározás, amely településesztétikai szempontból zavaró.
-

-
- (14) Ipari és ipari jellegű szolgáltató létesítmények elhelyezéséhez szakvéleményt kell készíteni a várható káros környezeti hatásokról, valamint a jogszabályok által megállapított terhelési határértékek betartásának tervezett megoldásairól.

**A Gksz-1 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet
(Sóskút meglévő és tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területei)**

20. §

Gksz-1	SZ	40	30
	12,0	1000	1,2

- (1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	legkisebb	legkisebb	legnagyobb	
	területe (m ²)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	építmény-magasság (m)
Szabadonálló	1000	30	40	12,0*

* Az előírt építménymagasság értékétől el lehet térni (max. 18 méterig) abban az esetben, ha azt a technológia követelményei megkívánják.

- (2) Az újonnan kialakítandó telkek minimális szélessége 30 méter, minimális mélysége 50 méter.
- (3) Az övezetben a megengedett legkisebb építménymagasság 2,5 méter lehet.
- (4) Az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság 12 méter. Az építménymagasság értéke a technológia miatt szükséges magasabb épületek esetében az építéshatóság engedélyével ettől eltérően is megállapítható.
- (5) A telkenként megengedett legnagyobb szinterületi mutató 1,2 m²/m².
- (6) A Szabályozási terven jelölt területeken a telkeken belül jelölt helyen és szélességben növénytelepítés kötelező.
- (7) A bányaut mentén a tervezett kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen, a településre bevezető úttal párhuzamos telekhatáron 10m/1db fa sűrűséggel fasor telepítendő.
- (8) Az övezet telkein a kötelezően kialakítandó minimális zöldfelület minden 100 m²-e után 1db fa ültetése kötelező.

**A Gksz-2 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet
(Sóskút tervezett ipari parkjában kialakuló kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területei)**

20/A. §

Gksz-2	SZ	40	30
	18,0	1000	1,6

- (1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.
-

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	legkisebb	legkisebb	legnagyobb	
	területe (m ²)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	építmény-magasság (m)
Szabadonálló	1500	30	40	18,0*

* Az előírt építménymagasság értékétől el lehet térni (max. 25 méterig) abban az esetben, ha azt a technológia követelményei megkívánják.

- (2) Az újonnan kialakítandó telkek minimális szélessége 30 méter, minimális mélysége 50 méter.
- (3) Az övezetben a megengedett legkisebb építménymagasság 2,5 méter lehet.
- (4) Az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság 18 méter. Az építménymagasság értéke a technológia miatt szükséges magasabb épületek esetében az építéshatóság engedélyével ettől eltérően is megállapítható.
- (5) A telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató 1,6 m²/m².
- (6) A tervezett kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület telkei a szabályozási terven történő jelölésnek megfelelően beültetési kötelezettséggel terheltek.
- (7) A tervezett kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület belső úthálózata mentén, az ingatlanok úttal párhuzamos telekhatárán belül 10m/1db fa telepítése kötelező.
- (8) Az övezet telkeinek 30 %-án háromszintes zöldfelületet (növénytakarót) kell kialakítani és ennek során a kötelezően kialakítandó minimális zöldfelület minden 100 m²-e után legalább 1db fa ültetése kötelező.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

Különleges területek építési övezeteinek általános előírásai

21. §

- (1) A különleges területek építési övezeteibe a temető, a meglévő és tervezett rekreációs és szabadidőközpont területek, a sportterületek, a bányák területei, a későbbiek során meghatározható funkciójú területigényes intézményterületek és a honvédelmi területek tartoznak.
- (2) Az övezetekben a megengedett legkisebb építménymagasság 3,0 méter lehet.
- (3) Az övezetekben a létesítmények parkolóigénye telken belül elégítendő ki.
- (4) A különleges területek övezeteinek telkein a használat tartását szolgáló épület nem helyezhető el.

A K/T jelű különleges építési övezet (a temető területe)

22. §

K/T	SZ	10	50
	4,5	K	0,1

- (1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb	legnagyobb	
	területe (m ²)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	építmény-magasság (m)
Szabadonálló	Kialakult (K)	50	10	4,5

- (2) Az övezeten belül az OTÉK 24. §-a 3) bekezdésének 7. pontjában felsorolt temető funkciójával összhangban lévő épület, építmény helyezhető el.
- (3) A telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,1 m²/m².
- (4) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), i) és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

**A K/R jelű különleges építési övezet
(a meglévő és tervezett rekreációs területek)**

23. §

K/R	SZ	15	75
	6,0	3000	0,5

- (1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb	legnagyobb	
	területe (m ²)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	építmény-magasság (m)
Szabadonálló	3000	75	15	6,0*

* Az előírt építménymagasság értékétől el lehet térni (max. 12 méterig) abban az esetben, ha azt a technológia követelményei megkívánják.

- (2) Az övezeten belül az OTÉK 24. §-a (3) bekezdésének 5. és 7.-es pontjában felsorolt, valamint a rekreációs létesítmények funkciójával összhangban lévő épület, építmény helyezhető el.
- (3) Az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság 6 méter. Az építménymagasság értéke a használhatóság miatt szükséges magasabb épületek esetében az építéshatóság engedélyével ettől eltérően is megállapítható.
- (4) A telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,5 m²/m².
- (5) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), i) és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

**A K/SP jelű különleges építési övezet
(a sportterületek)**

24. §

K/SP	SZ	10	60
	6,0	3000	0,5

- (1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	legkisebb	legkisebb	legnagyobb	
	területe (m ²)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	építmény-magasság (m)
Szabadonálló	3000	60	10	6,0*

* Az előírt építménymagasság értékétől el lehet térni (max. 12 méterig) abban az esetben, ha azt a technológia követelményei megkívánják.

- (2) Az övezeten belül az OTÉK 24. §-a (3) bekezdésének 5.-ös pontjában felsorolt, a sportolás céljait szolgáló épület, építmény helyezhető el.
- (3) Az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság 6 méter. Az építménymagasság értéke a használhatóság miatt szükséges magasabb épületek esetében az építéshatóság engedélyével ettől eltérően is megállapítható.
- (4) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), i) és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (5) A telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,5 m²/m².

**A K/B jelű különleges építési övezetek
(a bányák területe)
25. §**

K/B	SZ	10	40
	6,0	1000	0,5

- (1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	legkisebb	legkisebb	legnagyobb	
	területe (m ²)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	építmény-magasság (m)
Szabadonálló	1000	40	10	6,0*

* Az előírt építménymagasság értékétől el lehet térni (max. 18 méterig) abban az esetben, ha azt a technológia követelményei megkívánják.

- (2) Az övezeten belül az OTÉK 24. §-a 3) bekezdésének 8. pontjában felsorolt funkcióhoz igazodó épület, építmény helyezhető el. Működésük az elkészült rekultivációs tervek alapján kiadott engedélyeknek megfelelően történhet.
A létesítmények körül szükség esetén a szabályozási terven jelölt védőtávolságok betartandók.
- (3) Az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság 6 méter. Az építménymagasság értéke a használhatóság miatt szükséges magasabb épületek esetében az építéshatóság engedélyével ettől eltérően is megállapítható.
- (4) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), i) és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (5) A telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,5 m²/m².
- (6)² Az övezetben elhelyezhető még egyéb építőipari feldolgozás - előre kevert betongyártás, építési és egyéb betontermék-, gipsz- és cementtermék gyártás, kömegmunkálás, raktározás, tárolás – építményei.

² A bekezdés szövegét megállapította a 8/2010.(IX.10.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2010. szeptember 25.-től.

**A K/IN jelű különleges építési övezetek
(az intézményi funkciójú különleges területek)**

26. §

K/IN	SZ	20	40
	7,5	3000	1,2

- (1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb	legnagyobb	
	területe (m ²)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	építmény- magasság (m)
Szabadonálló	3000	40	20	7,5*

* Az előírt építménymagasság értékétől el lehet térni (max. 15 méterig) abban az esetben, ha azt a technológia követelményei megkívánják.

- (2) Az övezeten belül az OTÉK 24. §-a 3) bekezdésének 2., 3., 4., 5., és 6.-os pontjában felsorolt funkcióhoz igazodó épület, építmény helyezhető el.
- (3) Az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 méter. Az építménymagasság értéke a használhatóság miatt szükséges magasabb épületek esetében az építéshatóság engedélyével ettől eltérően is megállapítható.
- (4) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), i) és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (5) A telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató 1,2 m²/m².

**A K/H jelű különleges építési övezetek
(a honvédelmi területek)**

26/A. §

K/H	SZ	20	60
	7,5	3000	0,5

- (1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb	legnagyobb	
	területe (m ²)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	építmény- magasság (m)
Szabadonálló	3000	60	20	7,5*

* Az előírt építménymagasság értékétől el lehet térni (max. 15 méterig) abban az esetben, ha azt a technológia követelményei megkívánják.

- (2) Az övezeten belül az OTÉK 24. §-a 3) bekezdésének 9. pontjában felsorolt funkcióhoz igazodó épület, építmény helyezhető el, a környezet védelméről és természet védelméről rendelkező jogszabályok követelményeinek megfelelően.

-
- (3) Az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 méter. Az építménymagasság értéke a használhatóság miatt szükséges magasabb épületek esetében az építéshatóság engedélyével ettől eltérően is megállapítható.
 - (4) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67-es bekezdésében meghatározott létesítmények helyezhetők el.
 - (5) A telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A KÖZLEKEDÉSI ÖVEZETEKRE ÉS A KÖZMŰVEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

A Kőu jelű közlekedési övezet (közlekedés területek)

27. §

- (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkoló) – közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményeik, továbbá a közművek és hírközlési építmények elhelyezésére szolgál.
A közutak építési (szabályozási) szélességen belül fentiek túlmenően utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.
 - (2) A közlekedési területeket, azok szabályozási szélességeit és védőtávolságait a Szabályozási terv tartalmazza.
 - (3) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjai mentén létesítményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával szabad.
 - (4) A (3) bekezdés szerinti területsávba eső új építkezés, illetve meglévő épületeken végezhető mindennemű építési tevékenység – csak a területsáv kialakításának várható idejét, az épületnek a területsávban elfoglalt helyét, az épület eszmei és gazdasági értékét mérlegelve, az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembevételével végezhető.
 - (5) Közforgalom számára megnyitott magánterületen a közlekedési és közműterületek eltérő használata a tulajdonos hozzájárulásával építési engedély alapján történhet. Közforgalom számára megnyitott magánterületen az utat lezárni csak ideiglenesen a Jegyző, illetve a közlekedési hatóság engedélye alapján lehet.
 - (6) Jelen rendelet hatálya alá tartozó területen a járművek elhelyezését, tárolását, parkolását az OTÉK 42. § előírásainak megfelelően telken belül kell biztosítani.
Településközpontban és különleges körülmények esetén az épület funkciójához tartozó parkolók 50 %-a a telken tervezett épülettől mért 200 m-en belül közforgalom számára megnyitott területen is kialakítható parkolási rendelet alapján.
 - (7) Az új épületek működéséhez szükséges közlekedési és közmű építményeket (utat, járdát, csapadékvíz-elvezető rendszert, útvilágítást) előközművesítve kell kiépíteni. Jelen rendelet hatálya alá tartozó területen a térvilágítás, illetve közvilágítás kiépítéséről, illetve üzemeltetéséről közforgalom számára megnyitott magánterületen az út területének tulajdonosa, közterületen az önkormányzat köteles gondoskodni.
 - (8) Belterületen – a közút mellett (védőtávolságán, illetve szabályozási szélességén belül) – ipari, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építése, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása, valamint a szabályozási tervben szereplő közlekedési, közműépítési területen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezése, bővítése a közút kezelőjének hozzájárulásával végezhető.
-

-
- (9) A külterületi mezőgazdasági utak úttengelytől mért 15 – 15 méteres távolságában épület nem helyezhető el.
- (10) Az úthálózatot úgy kell megtervezni, hogy az a vonatkozó jogszabályok szerint biztosítsa a tűzoltási felvonulási területet.

Közlekedési területek és létesítmények

28. §

- (1) Az úthálózatra, az utak méretezésére, tagozódására a Szabályozási terv előírásai vonatkoznak.
- (2) A közúthálózat meglévő, vagy a jövőben megvalósuló területbiztosítást igénylő elemei és úthálózati osztályba sorolásuk:

a./ **Gyorsforgalmi út:**

A település külterületét érintő M7 autópálya mentén az úttengelytől mérve 100 m védőterületet biztosítani kell. A tárnoki autópálya csomópont meglévő és távlati csomóponti ágak tengelyétől mérve 50 – 50 m védőterületet kell biztosítani.

b./³

c./ **Országos közúthálózat mellékútjai:**

Összekötőút:

- Az M7 autópálya 23 km szelvényében lévő autópálya csomópont és a 8104. jelű országos közút közötti összekötőút (Sóskút Déli összekötőút) külterületi szakaszán az úttengelytől számított 50 - 50 m védőtávolságot kell biztosítani a csomóponti kapcsolatok helybiztosításának figyelembevételével.

A tervezett út nyomvonala által érintett tervezett Kereskedelmi, Szolgáltató gazdasági terület mentén az úttengelytől mérve minimum 30 m szélességet kell biztosítani, melyen belül magasépítmény és 20 méteren belül kerítés nem helyezhető el a Kkt. 42./A. § /1/ bekezdés, illetve az OTÉK 38. § alapján.

– A 8104. jelű Biatorbágy – Érd összekötőút külterületi szakaszán az úttengelytől számított 50 - 50 m védőtávolságot kell biztosítani a csomóponti kapcsolatok helybiztosításának figyelembevételével. Az összekötőút nyomvonala mentén az úttengelyétől mérve 30 - 30 m szélességen belül magasépítmény, 20 - 20 m szélességen belül kerítés nem helyezhető el a Kkt. 42./A. § /1/ bekezdés, illetve az OTÉK 38. § alapján. A 8104. jelű összekötőút belterületi szakaszán a beépítettség figyelembevételével - a már kialakult szabályozás és tömbhatárok megtartása mellett minimum 22,0 m szabályozási szélességet kell biztosítani, a távlati fejlesztési igények biztosításához a javasolt szabályozási szélesség 30,0 m.

Bekötőút:

- A 81107. jelű Pusztazámori bekötőút külterületi szakaszán az úttengelytől számított 50 - 50 m védőtávolságot kell biztosítani a csomóponti kapcsolatok helybiztosításának figyelembevételével. A bekötőút nyomvonala mentén az úttengelyétől mérve 30 - 30 m szélességen belül magasépítmény, 20 - 20 m szélességen belül kerítés nem helyezhető el a Kkt. 42./A. § /1/ bekezdés, illetve az OTÉK 38. § alapján.

A 81107. jelű bekötőút belterületi szakaszán a beépítettség figyelembevételével – a már kialakult szabályozás és tömbhatárok megtartása mellett – minimum 22,0 m szabályozási

³ Hatályon kívül helyezte a 12/2013.(IX.30.) önkormányzati rendelet 3. §-a.

Hatálytalan: 2013. szeptember 30.-tól.

szélességet kell biztosítani a csomóponti kapcsolatok és szükséges ívkorrekciók helybiztosításának figyelembevételével, a távlati fejlesztési igények biztosításához.

- Pusztazámori Regionális Hulladéklerakóhely bekötőútjának külterületi – Sóskút község közigazgatási területét érintő – szakaszán az úttengelytől 50 m védőtávolságot kell biztosítani a csomóponti kapcsolat helybiztosításának figyelembevételével.

d./ **Településeket összekötő utak:**

- A Sóskút – Érd összekötőút (Sóskút Keleti gyűjtőút) külterületi szakaszán a tervezett úttengelytől 50 - 50 m védőtávolságot kell biztosítani a csomóponti kapcsolat helybiztosításának figyelembevételével.

A tervezett út tengelyétől 30 - 30 m szélességen belül magasépítmény, 20 - 20 m szélességen belül kerítés nem helyezhető el.

A Keleti gyűjtőút belterületi szakaszán (PAX lakópark) 16 - 22 m szabályozási szélességet kell biztosítani a csomóponti kapcsolatok helyszükségletének figyelembevételével.

e./ **Helyi (Önkormányzati) közúthálózat:**

Belterületi mellékutak

Gyűjtőutak

A meglévő, illetve tervezett gyűjtőutak mentén a Szabályozási tervnek megfelelően a meglévő szabályozást, illetve 14,0 - 20,0 m szabályozási szélességet kell biztosítani.

Az intenzív beépítettségű területeken a meglévő gyűjtőutak mentén 12,0 - 16,0 m szabályozási szélesség biztosítandó a meglévő beépítési vonalak figyelembevételével.

Meglévő és kiépítésre, illetve meghosszabbításra javasolt gyűjtőutak:

- 8104. jelű ök. úthoz kapcsolódó gyűjtőutak
 - = Hrsz 1000 Wesselényi utca
 - = Hrsz 2640 Szent István király utca
 - = PAX lakópark "A" jelű út
 - = Hrsz 044 út / PAX lakópark "B" jelű út
 - = PAX lakópark "C" jelű út
 - = PAX lakópark "E" jelű út
 - = Hrsz 3501 út
 - = Hrsz 3359 út
- 81107. jelű bekötőúthoz kapcsolódó gyűjtőutak
 - = Hrsz 56/1,2 Vörösmarty utca
 - = Hrsz 098 út
 - = Hrsz 099/5,11,18 út
 - = Hrsz 306/2 út
 - = Hrsz 2803 út
 - = Hrsz 2869 Tulipán utca
 - = Hrsz 3050 út
 - = Hrsz 3098 út Káptalan utca
 - = Hrsz 3098 út
 - = Hrsz 3099 út
 - = Hrsz 300 Gárdonyi Géza utca

Kiszolgáló- és lakóutak:

A kiszolgáló utak a település belterületének a település lakófunkcióitól eltérő rendeltetésű területeinek forgalmát lebonyolító mellékutak.

A lakóutak a település belterületének alapfunkcióját, a lakófunkciót kiszolgáló közutak és közforgalom céljára megnyitott magánutak, a lakóterületek belső forgalmát bonyolítják le.

A meglévő lakóutaknál kivételes kötöttségek esetén min. 6 - 8 m, kötöttségek esetén 8 - 12 m közötti, tervezett lakóutaknál kis forgalom esetén min. 8 m (méretezett keresztmetszet), illetve ahol biztosítható, 12 - 16 m közötti szabályozási szélességet kell biztosítani a felszíni vízelvezetési megoldás függvényében.

- **Szerviz- és mezőgazdasági utak:**

Az országos főút külterületi szakasza mentén a mezőgazdasági területek kiszolgálása és a lassú /mezőgazdasági/ gépjárművek közlekedése érdekében min. 12 m szabályozási szélességű mezőgazdasági utat kell biztosítani.

- **Kerékpárutak:**

Az önállóan vezetett kerékpárutak részére kétirányú forgalom és önálló nyílt árkos vízelvezetés esetén 8 m, egyéb esetekben 4 - 6 m közötti szabályozási szélességet kell biztosítani.

Közút mentén vezetett kerékpárút esetén a kerékpárút részére a közút szabályozási szélességén belül kell biztosítani a szükséges területsávot. A kerékpárutakat úgy kell kialakítani, hogy azokon gépkocsi ne tudjon közlekedni. Vegyesforgalmú utakon a kerékpárutat forgalomtechnikai eszközökkel külön kell jelölni.

- **Gyalogút:**

Önálló gyalogút esetén min. 4 - 6 m szabályozási szélességet kell biztosítani a szükséges gyalogos forgalmi nyomok számának és a területi adottságok figyelembe vételével. A gyalogutak kialakításánál tekintettel kell lenni a mozgáskorlátozottak akadálymentes közlekedésének biztosítására.

- (3) A gépjármű közlekedési létesítmények - parkolóhelyek, garázsok, autóbusz-forduló, megállóhelyek, üzemi létesítmények, forgalmi telep, pihenőhely, tehergépjármű és autóbusz-tároló telep, valamint üzemanyagtöltő állomás - részére a szükséges és méretezett közlekedési területet biztosítani kell.
 - (4) A tehergépjármű, kamion és autóbusz-tároló telephelyet lakott területtől legalább 100 m védőtávolság megtartásával kell kijelölni.
 - (5) Magánutakra vonatkozó előírások:
 - a/ Zsákutca kialakítására - indokolt esetben - maximum 20 lakótelek megközelítése esetén van lehetőség, de telekszámától függetlenül a zsákutca végén min. 12,0 m sugarú, a visszafordulást biztosító kör elhelyezése, vagy min. 6,0 m sugarú lekerekítő ívekkel ellátott T alakú fordulási hely kialakítása szükséges, ahol a T zsákutcával ellentétes szárai min. 4,0 m szélességben és min. a 6.0 m sugarú lekerekítő ívek végéig építendőek meg.
 - b/ Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánút a területen kialakítható. A szabályozási terven ábrázolt magánutakon túlmenően magánút kizárólag telekalakítási terv alapján létesíthető. A magánút kialakításának feltétele a csatlakozó közterület kezelőjének hozzájárulása.
 - c/ Magánutat kialakítani új út megnyitása céljából csak akkor szabad, ha a visszamaradó telekméretek az övezeti előírásoknak megfelelnek.
 - d/ A magánútról kiszolgált telkek csak akkor tekinthetők építési telkeknek, ha a magánút az Étv. vonatkozó előírása szerint az ingatlan-nyilvántartásba útként van bejegyezve. A magánút céljából kialakított és ekként nyilvántartott ingatlan nem építhető be. Magánutat megszüntetni csak akkor lehet, ha az arról kiszolgált építési telkek más módon megközelíthetővé, illetőleg kiszolgálhatóvá válnak.
 - e/ A magánút által feltárt telkeket úgy kell kialakítani és azon az építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne. A magánút felőli építési határvonal és a magánút felőli telekhatár közötti területsáv előkertnek számít, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.
-

f/ A magánút szélessége:

fa/ legfeljebb 6 lakótelek megközelítése esetén legalább 8,0 m,

fb/ 6-nál több lakótelek kialakítását lehetővé tevő lakótelkek megközelítése esetén legalább 10,0 m,

fc/ egyéb rendeltetésű telkek megközelítése esetén legalább 12,0 m

kell legyen, a szükséges közművezetékek, térvilágítás és felszíni vízelvezetés biztosítása mellett.

Az fc/ pont szerint kialakított magánút esetén legalább egyoldali fasor helybiztosítása kötelező.

g/ A magánút minimális szélessége az (f) bekezdés szerint alakítandó ki, amennyiben a biztonságos közlekedés feltételei, és a szükséges közművezetékek elhelyezése biztosítható. Magánút kialakítása esetén a kiszolgáló-, vagy lakóutakra vonatkozó egyéb általános és szakági rendelkezéseket be kell tartani.

h/ A magánutat a tulajdonos, illetve a tulajdonostársak kötelesek kialakítani és fenntartani. A magánút alatt létesülő, és az érintett ingatlanokat kiszolgáló közművezetékek kiépítéséről és karbantartásáról a magánút tulajdonosa köteles gondoskodni. A közműbevezetés szempontjából a magánút közmű-becsatlakozását a közüzemi hálózatba úgy kell tekinteni – a kapacitás-meghatározás és a külön szabályozott díjtételek, közműfejlesztési hozzájárulás kivételével –, mintha az egy közterületi közműcsatlakozás volna.

Közművekre vonatkozó előírások

29. §

- (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat kell figyelembe venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén végezhető.
 - (2) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint a hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja) a közművek és biztonsági övezetük helyigényét a Földhivatalnál szolgálmi jog bejegyzésével kell fenntartani.
 - (3) Közművek számára új szolgálmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz. Már szolgálmi joggal terhelt telekrészen mindennemű építési tevékenység csak a szolgálmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával végezhető.
 - (4) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket fel kell bontani, funkciót veszített vezeték-létesítmény nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.
 - (5) Az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A később megvalósuló közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal-fektetési helyet kell szabadon hagyni.
 - (6) A településen építés vagy használati mód megváltoztatásának engedélyezése akkor lehetséges, ha:
 - a) a beépített, illetve beépítésre szánt területeken az övezeti előírásokban rögzített közművesítettség, a teljes közműellátás rendelkezésre áll,
 - b) a külterületen az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás biztosított, valamint a keletkező szennyvizek gyűjtése, elhelyezése megoldott.
-

-
- (7) A rendelet hatálya alá tartozó területen a vízhálózatot úgy kell kialakítani, hogy a mértékadó tűzszakaszhoz szükséges vízmennyiséget minden körülmények között biztosítsa.
- (8) A tűzcsapokat úgy kell elhelyezni, hogy a védendő létesítményektől 100 méternél nagyobb távolság ne legyen.
- (9) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek, valamint az élővizek védelme érdekében, a szennyvizekkel a környezetet nem szabad szennyezni, ezért:
- a) A szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg sem engedélyezhető.
 - b) Nyílt árokra, patakra, tóra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
 - c) A közcsonna hálózat kiépítéséig a szennyvizeket szigorúan ellenőrzöttén vízzáró gyűjtőmedencékbe kell gyűjteni és onnan szippantó kocsival a kijelölt ürítő helyre szállíttatni (megtűrt állapot!), vagy az ingatlanra az ágazati jogszabályoknak és egyéb előírásoknak (pl. szabvány) megfelelő házi szennyvíztisztító berendezést kell telepíteni (elfogadott állapot).
 - d) A csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követő egy éven belül az érintett telkeket a közcsonnára való rákötésre kötelezni kell. Kivétel ez alól az az ingatlan, ahol a közműpótlást az ágazati jogszabályoknak és egyéb előírásoknak (pl. szabvány) megfelelő házi szennyvíztisztító berendezés telepítésével oldották meg.
 - e) A külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha :
 - a közcsonna hálózathoz csatlakozni 200 m távolságon belül nem lehet, megfelelő befogadó rendelkezésre áll továbbá egyéb előírások nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok (ÁNTSZ, KDV KTF.) hozzájárulnak, akkor a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken. Amennyiben valamelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást, akkor helyi szennyvíztisztító kisberendezés nem létesíthető.
- A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság (VIZIG) meghatároz. (Amennyiben valamelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást, akkor helyi szennyvíztisztító kisberendezés nem létesíthető és ki kell építtetni a közcsonna csatlakozást. Ha már a terület ellátásához szükséges csatornahálózati csatlakozás kivitelezése megkezdődött és a keletkező napi szennyvízmennyiség nem haladja meg a max 5 m³-t, átmenetileg, max. egy éves időtartamra, engedélyezhető a szennyvíz szigorúan zárt medencébe történő gyűjtése és szippantó kocsikkal történő elszállíttatása.
- A hálózati csatlakozás kiépítését követően a medencét fel kell számolni és a csatlakozást meg kell oldani, további üzemeltetés nem engedélyezhető. Kivétel ez alól az az ingatlan, ahol a közműpótlást az ágazati jogszabályoknak és egyéb előírásoknak (pl. szabvány) megfelelő házi szennyvíztisztító berendezés telepítésével oldották meg és a szakhatóságok ennek üzemeltetéséhez időkorlát nélkül hozzájárulásukat adták.
- (10) Bármely építési övezetben létesített gazdasági célú létesítményből a közcsonnába kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsonnára való rákötési előírásoknak meg kell felelnie, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – a szennyezettség megengedett mértékéig – elő kell tisztítani.
- (11) Közvetlen élővízbe vizet bevezetni csak a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után és vízjogi létesítési engedéllyel – az abban előírtak betartásával – lehet.
-

-
- (12) A patak part-éleitől 6-6 m, az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok part-éleitől 3-3 m, a már elépített helyeken az árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m, önkormányzati és egyéb kezelésben levő tavak, záportározók part-élétől 10 m szélességű sávot a karbantartás számára – szolgalmi jogi védettséggel – szabadon kell hagyni.
- (13) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján, az illetékes szakhatóság (KDV KTF) engedélyével szabad.
- (14) A csapadékvíz elvezetésére:
- a) a már beépített területeken a meglevő nyílt árkos rendszer fenntartható.
 - b) az új beépítésre szánt területeken a szilárd útburkolat építésével egyidejűleg a csapadékvíz elvezető rendszert ki kell építeni.
 - c) a külterületeken legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert ki kell építeni a végbefogadóig és ennek folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell.
- (15) A közút műtárgyának minősülő burkolt árokba, csatornába vagy más vízelvezető létesítménybe a közút területén kívüli területről származó vizeket bevezetni csak a közút kezelőjének a hozzájárulásával szabad. Az országos közutak említett víztelenítési rendszereinek az igénybevétele csak azok vízszállító kapacitásának megléte esetén engedélyezett. A tervezés során a szabad kapacitást számításokkal kell igazolni.
- (16) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (17) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét mindig egész a végbefogadóig ellenőrizni kell. A területen épületet elhelyezni csak akkor lehet, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (18) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni. Ezekről a parkoló felületekről és a gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba. Szilárd burkolat nélkül, vagy gyephézagos burkolattal parkoló létesítése tilos.
- (19) Vízi-közműveket és "vizes" létesítményeket (pl. tavat) kivitelezni csak vízjogi létesítési engedély alapján szabad.
- (20) Új közművezeték létesíteni vagy közmű rekonstrukció során közművezeték átépíteni, hálózatépítéssel járó karbantartást végezni (közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási villamos-energia ellátási és vezetékes hírközlési hálózatokat) beépített, illetve beépítésre szánt területen csak föld alatti elhelyezéssel szabad.
- (21) Gáznyomás-szabályozó az épületek utcai homlokzatára nem helyezhető el, kivételt képeznek a falba süllyeszthető, zárható kivitelűek. Nem falba süllyesztett berendezés csak a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető.
- (22) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozást be kell tartani.
- (23) 6 m-es magasságot meghaladó antenna létesítésének feltétele, hogy a helykijelölés önkormányzati egyeztetéssel történjen.
- (24) Nyilvános távbeszélő fülke közterületen korlátozás nélkül létesíthető.
- (25) Külterületen (lakott területen kívül) közutakon a közút területe alatt – beleértve az esetleges távlati kiépítettség területigényét – párhuzamos vezetéket elhelyezni tilos.
- (26) A települést érintő (Százhalombatta DHE – Perbál közötti DN800 PN63 bar nyomású) nagynyomású gázvezeték biztonsági övezete 10-10 m.
-

ZÖLDTERÜLETI ÖVEZETEK

A Z jelű zöldterületi övezet (a közparkok területei)

30. §

Z	SZ	2
	3,0	K

- (1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni:

Beépítési mód	A telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható legnagyobb	
		beépítettség (%)	építménymagasság (m)
Szabadonálló	Kialakult (K)	2	3,0

- (2) Az övezet telkein az OTÉK 27.§ (4) bekezdésének a) és c) pontjában felsorolt létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az övezet telkein létesítendő épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 25-45 fok között választható meg.
- (4) Az övezet telkein a közparkokat legalább 85 %-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.
- (5) A meglévő és az újonnan létesítendő zöldterületek és felületek folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról tulajdonosának gondoskodni kell. Új zöldterületek létesítése és a meglévők felújítása kertészeti kiviteli tervek alapján készülhet, a kialakításnál a területek biológiai aktivitásának növelését kell elérni.
- (6) A zöldfelületek létesítésénél, rehabilitációjánál a növényanyag kiválasztásánál szárazságtűrő, nem szennyezés-érzékeny és nem vattázó, lehetőleg honos fajok telepítendőek.
- (7) Az övezet telkein, különösen a gyermek játszószerkezet esetén csak a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A parkok fenntartásáról és berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- (8) A közparkokat úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékekkel és gyermekkocsival is használni lehessen.
- (9) Az övezetben a haszonállat tartása céljára épületet elhelyezni tilos.
- (10) Közpark kialakításához, felújításához, burkolt felületeinek, építményeinek módosításához kamarai jogosultsággal (K1, K2) rendelkező tervező által készített kertépítészeti engedélyezési terv szükséges.

A KE jelű zöldterületi övezet (a kertterületek)

31. §

- (1) Az övezet nem építhető be.
- (2) Az övezetben a haszonállat tartása céljára épületet elhelyezni tilos.

A VZ jelű zöldterületi övezet (a védőzöldterületek)

32. §

- (1) Az övezet nem építhető be.
- (2) Az övezetben a haszonállat tartása céljára épületet elhelyezni tilos.
- (3) Az övezet telkeit legalább 85 %-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.
-

-
- (4) A meglévő és az újonnan létesítendő zöldterületek és felületek folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról tulajdonosának gondoskodni kell. Új zöldterületek létesítése és a meglévők felújítása kertészeti kiviteli tervek alapján készülhet, a kialakításnál a területek biológiai aktivitásának növelését kell elérni.
- (5) A zöldfelületek létesítésénél, rehabilitációjánál a növényanyag kiválasztásánál szárazságtűrő, nem szennyezés-érzékeny és nem allargén fajok telepítendőek.

ERDŐ ÖVEZETEK

Az erdő övezetek általános előírásai

33. §

- (1) Az övezetbe tartozó telkek tovább nem oszthatók, de igény és lehetőség szerint összevonhatók.
- (2) Az övezetben kerítés csak vadvédelmi és biztonsági céllal létesíthető.
- (3) Övezeti szinten külön szabályozandók a védett és védendő erdőterületek, a védő-erdőterületek és az egyéb erdők területei.

A Ev jelű erdő övezet (védőerdőterületek)

34. §

- (1) Az övezet véderdőinek és védő zöldsávjainak területe min. 85 %-ban zárt faállománnyal telepítendő be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként alakítható ki.
- (2) Az övezet nem építhető be.
- (3) A tervezett védőzöld területeket, véderdőket erdészeti, illetve kertészeti tervek alapján tömör, többszintes növényállománnyal, lehetőleg zárt fás állomány létesítésével kell kialakítani az áthaladó távvezetésekre és földgázvezetésekre vonatkozó előírások figyelembe vételével.

A Ev/H jelű erdő övezet (védőerdő honvédségi területen)

35. §

- (1) Az övezet véderdőinek és védő zöldsávjainak területe min. 95 %-ban zárt faállománnyal telepítendő be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként alakítható ki
- (2) Az övezet nem építhető be, kivéve a honvédelmi érdekű építményeket.
- (3) Az övezeten belül turistaút nem létesíthető.

Az Eg jelű erdő övezet (gazdasági erdőterületek)

36. §

Eg	SZ	0,1
	4,5	100.000

- (1) Az övezetben az erdőgazdasági termelés építményei helyezhetők el. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el.
- (2) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a legkisebb beépíthető telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.
-

Beépítési mód	A beépíthető telek	A beépítésnél alkalmazható	
	legkisebb	legnagyobb	
	területe (m ²)	beépítettség (%)	építménymagasság (m)
Szabadon álló	100.000	0,1	4,5

- (3) Ha a beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete a 800 m²-t meghaladja, akkor a beépítés csak jóváhagyott SZT alapján engedélyezhető.
- (4) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét az erdőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- (5) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67-es bekezdésében felsoroltak közül bármely erdőgazdálkodáshoz szükséges létesítmény elhelyezhető.
- (6) A 100.000 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem engedélyezhető.
- (7) Az övezetbe tartozó erdőterületek min. 75 %-ban zárt faállománnyal telepítendőek be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként alakítható ki. Új növényállomány telepítésénél csak őshonos fajok használhatók. Az övezetben vadgazdálkodás esetén az összterület max. 5 %-án szántó művelés alakítható ki, melynek vadföldként kell funkcionálnia.

MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK

A mezőgazdasági övezetek általános előírásai

37. §

- (1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési és az állattenyésztési tevékenységek területei, ezért itt jellemzően a mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén lakóépület és egyéb épület is építhető.
- (2) Ha egy telek rendelkezik erdő, gyeperrel (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor helyezhetők el épület, ha a telek egyéb részein a beépítés kizárt.
- (3) A külterületen kerítés csak kivételesen, indokolt esetben (elsősorban élőszőlőből, vagy természetes anyagok felhasználásával, drótfonat esetén ezekkel legalább közterület felől takarva) létesíthető. Csak beépített földrészlet keríthető le, amennyiben a földrészlet megfelel a 37-40. §-ban előírt területi normatíváknak. Beépítetlen földrészletek nem keríthetők be, kivéve közterülettel határos oldalán, ha mindegyik szomszédos telke lekerített. A majorok, mezőgazdasági telephelyek lekerítését szabályozási terv alapján kell meghatározni.
- (4) Az övezetekben épület, építmény csak szabadon állóan helyezhető el. Legalább 10 méter mélységű előkertet és a szomszédos telekhatártól minimum 3 méter oldaltávolságot kell biztosítani.
- (5) Az építményeken kívülről látható burkolatként, tetőfedésként csak természetes hatású, a magyar építészeti hagyományokhoz alkalmazkodó anyag alkalmazható. Csak magastetős épület építhető, 35–45 fok közti tetőhajlással.
Az épületek földszinti padlószintje az eredeti terepszinthez képest 50 cm-nél nagyobb magasságban nem alakítható ki.
- (6) A telekmegosztás nem engedélyezhető abban az esetben, ha a beépített telek a megosztás előtti vagy utáni állapotában:
 - a) az övezetben előírt minimális területnagyságnál kisebb,
 - b) a megengedett beépítettséget túllépő területűvé válik.

**Az M1 jelű általános mezőgazdasági övezet
(általános tájvédelmi mezőgazdasági területek)**

38. §

M1	SZ	0,5
	3,0	60.000

- (1) Az általános (tájvédelmi) mezőgazdasági övezet földrészletein elsősorban hagyományos nagytáblás szántó, ültetvény és gyepgazdálkodás folytatható.
- (2) Az általános (tájvédelmi) mezőgazdasági övezet földrészleteinek meglévő, beépítéstől mentes jellege megőrzendő, az övezet 6 ha-nál kisebb területegysége nem építhető be.
- (3) A 6 ha-nál nagyobb földrészleteken elhelyezhető egy művelési ágnak megfelelő földszintes, magastetős, tájbaillő gazdasági épület, alapincézés nélkül. Az így kialakuló beépítettség nem haladhatja meg a 0,5 %-ot.
- (4) Az övezetben haszonállat tartása céljára épület nem helyezhető el. Az övezet telkein istállóépület nem építhető.
- (5) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a legkisebb beépíthető telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	A beépíthető telek	A beépítésnél alkalmazható	
	legkisebb	legnagyobb	
	területe (m ²)	beépítettség (%)	építménymagasság (m)
Szabadon álló	60.000	0,5	3,0

**Az M2 jelű mezőgazdasági övezet
(volt zártkerti területek)**

39. §

M2	SZ	3,0
	3,5	K

- (1) Az övezetben a telek megosztását célzó telekalakítás – az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére irányuló telekalakítás kivételével – csak abban az esetben lehetséges, ha a megosztás után kialakuló telkek mindegyike eléri az 1.500 m² nagyságot. Amennyiben a telek megosztásának célja a jelen rendelet hatálybalépése előtt keletkezett közös tulajdon megszüntetése, akkor a megosztás után kialakuló telkek mérete minimum 720 m².
 - (2) Az övezetben épületet elhelyezni csak 720 m²-nél nagyobb, és 10 méteresnél szélesebb telken lehet.
 - (3) Terepszint alatti építmény (földdel borított pince) a földrészlet megengedett legnagyobb beépíthetőségének figyelembevételével építhető.
A melléképítmények közül csak az elsődleges területhasználattal és a kialakult építészeti hagyományokkal összhangba hozható létesítmények elhelyezése lehetséges.
 - (4) Az övezetben lakóépület az OTÉK 29., illetve 33-57.§ előírásainak megfelelő esetben, mértékben és feltételekkel építhető.
 - (5) Az övezetben a meglévő épületek, építmények fenntarthatók és szintszámuk emelése nélkül felújíthatók. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a legkisebb beépíthető telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.
-

Beépítési mód	A kialakítható telek	A beépítésnél alkalmazható	
	legkisebb	legnagyobb	
	területe (m ²)	beépítettség (%)	építménymagasság (m)
Szabadon álló	1500 (720)	3,0	3,5

(6) Az övezetben nagyüzemi állattartás számára építmény nem helyezhető el, haszonállattartás az önkormányzat állattartási rendelete szerint, kizárólag az alábbi épület-elhelyezési korlátozásokkal lehetséges:

- nagy állat (ló, szarvasmarha, bivaly, szamár, öszvér) és prémes állat (nutria, róka, pézsmá, nyérc, nyest, görény) tartása céljára épület csak olyan ingatlanon helyezhető el, amelynek területe legalább 3.000 m²,
- kis állat tartása (sertés, juh, kecske) céljára épület csak olyan ingatlanon helyezhető el, amelynek területe legalább 1.000 m²,
- egyéb kis állat (baromfifélék, galamb, házinyúl) tartása céljára épület valamennyi ingatlanon elhelyezhető.

**Az M3 jelű mezőgazdasági övezet
(mezőgazdasági farmgazdasági területek)**

40. §

M3	SZ	3,0
	6,0	9.000

(1) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el. Emellett az OTÉK-ban és a HÉSz-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető. A lakóépületben legfeljebb két lakás engedélyezhető.

Az övezetben más jellegű, nem mezőgazdasági célú épület nem helyezhető el. Az övezetben építhető lakóépület alapíncézhető.

(2) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a legkisebb beépíthető telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	A beépíthető telek	A beépítésnél alkalmazható	
	legkisebb	legnagyobb	
	területe (m ²)	beépítettség (%)	építménymagasság (m)
Szabadon álló	9.000	3,0	6,0*

* Az előírt építménymagasság értékétől el lehet térni (max. 12 méterig) abban az esetben, ha azt a technológia követelményei megkívánják.

(3) Ha a beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete az 500 m²-t meghaladja, akkor a beépítés csak jóváhagyott SZT alapján engedélyezhető.

(4) Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:

- a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
- a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg

(5) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

- (6) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67-es bekezdésében felsoroltak bármely létesítmény elhelyezhető, ami a földrészlet művelési ágának megfelel.
- (7) A 9.000 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem lehetséges.
- (8) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények elhelyezésének és az alkalmazott állattartási technológia működtetésének feltétele a környezetvédelmi, a közegészségügyi és a vízügyi hatóság kikötéseinek teljesítése.

**Az M4 jelű mezőgazdasági övezet
(különleges fekvésű farmgazdasági területek)
41. §**

M4	SZ	1,5
	4,5	20.000

- (1) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el. Emellett az OTÉK 29. §-ában meghatározott feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető. A lakóépületben legfeljebb két lakás engedélyezhető. Az övezetben építhető lakóépület alapincézhető. Az övezetben más jellegű, nem mezőgazdasági célú épület nem helyezhető el.
- (2) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a legkisebb beépíthető telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	A beépíthető telek	A beépítésnél alkalmazható	
	legkisebb	legnagyobb	
	területe (m ²)	beépítettség (%)	építménymagasság (m)
Szabadonálló	20.000	1,5	4,5*

* Az előírt építménymagasság értékétől el lehet térni (max. 9 méterig) abban az esetben, ha azt a technológia követelményei megkívánják.

- (3) Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
- a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
 - a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg.
- (4) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- (5) Az övezetben lakóépület a közterület felőli oldalon a kialakult telekhatártól minimum 50, gazdasági épület minimum 70 méter távolságra helyezhető el.
- (6) Az út mentén minimum 15 méter széles védőzöldsáv kialakítása kötelező előnevelt fák ültetésével, háromszintes növényállomány telepítésével.
- (7) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67-es bekezdésében felsorolt bármely létesítmény elhelyezhető, ami a földrészlet művelési ágának megfelel.
- (8) Az övezetben nagyüzemi állattartás céljára épület nem helyezhető el.
- (9) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények elhelyezésének és az alkalmazott állattartási technológia működtetésének feltétele a környezetvédelmi, a közegészségügyi és a vízügyi hatóság kikötéseinek teljesítése.

**Az M5 jelű mezőgazdasági övezet
(farmgazdasági területek)
42. §**

M5	SZ	3,0
	6,0	6.000

- (1) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el. Emellett az OTÉK-ban és a HÉSz-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető. A lakóépületben legfeljebb két lakás engedélyezhető. Az övezetben más jellegű, nem mezőgazdasági célú épület nem helyezhető el. Az övezetben építhető lakóépület alapíncézhető.
- (2) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a legkisebb beépíthető telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	A beépíthető telek	A beépítésnél alkalmazható	
	legkisebb	legnagyobb	
	területe (m ²)	beépítettség (%)	építménymagasság (m)
Szabadon álló	6.000	3,0	6,0*

* Az előírt építménymagasság értékétől el lehet térni (max. 12 méterig) abban az esetben, ha azt a technológia követelményei megkívánják.

- (3) Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
- a) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
 - b) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg.
- (4) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- (5) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67-es bekezdésében felsoroltak bármely létesítmény elhelyezhető, ami a földrészlet művelési ágának megfelel.
- (6) A 6.000 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem engedélyezhető.
- (7) Az övezetben állattartás céljára épület elhelyezhető.

**Az Mgy jelű mezőgazdasági övezet
(gyepgazdálkodási mezőgazdasági területek)
43. §**

- (1) Az övezetbe a természeti területen és természetvédelmi területen található mezőgazdasági területek tartoznak.
- (2) Az övezet gyepek (rét, legelő) és nádas művelési ágú területeinek művelési ága nem változtatható meg.
- (3) Az övezet elsődlegesen a gyepgazdálkodás területe, mely legalább 95 %-ban rét-legelő területként tartandó fenn.
- (4) Az övezet telkei nem építhetők be, természetvédelmi, ökoturisztikai illetve közérdekből szükséges épület kivételével.
- (5) Az övezetekben a telkenként megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,01 m²/m².
- (6) Az 5 ha-nál kisebb, 50 m-nél keskenyebb földrészletek önállóan nem építhetők be és nem keríthetők le.

A Tk jelű övezet
(Természetközeli területek)
43/A. §

Az övezetben kizárólag őshonos, termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényfajok telepíthetők. Az övezetben az elsődleges cél a Natura 2000 terület jelölő fajainak és jelölő élőhelyeinek védelme.

VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZET

Az V jelű övezet
(vízgazdálkodással kapcsolatos területek)
44. §

- (1) Az övezetbe a kisvízfolyások medre és partja, a vízbeszerzési, vízbázis területek és védőterületeik valamint a szennyvíztisztító létesítmények tartoznak. Az övezetben elsősorban a vízgazdálkodással, szennyvíztisztítással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.
- (2) A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.
- (3) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.
- (4) Az övezetben a haszonállattartás építményei nem helyezhetők el.
- (5) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

V	SZ	5
	6,0	5000

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb	legnagyobb	
	területe (m ²)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	építménymagasság (m)
Szabadonálló	5000	50	5	10,0*

* Az előírt építménymagasság értékétől el lehet térni (max. 20 méterig) abban az esetben, ha azt a technológia követelményei megkívánják.

- (6) Az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság 10 méter. Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a tevékenység miatt szükséges üzemi építmények technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- (7) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 67-es pontjában felsoroltak közül kizárólag az a), b), c), d), e), i) és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

IV. FEJEZET
ÉRTÉKVÉDELME

Művi értékek védelme
45. §

- (1) Az országos műemléki védelem alatt áll:
 - Káptalani major: istálló – magtár és major (cselédlakások).A védelem felülvizsgálat alatt áll.

(2) Helyi területi védelem alatt áll a község történeti beépítésű magja, melyet településtörténeti értékei miatt összképében szükséges megvédeni (a terület lehatárolását a szabályozási tervlap jelöli).

(3) Helyi utcakép-védelem alatt áll a Fő utcai emeletes házsor, a Bajcsy Zsilinszky utca középső szakasza és a Bem utca páratlan oldala a 15. számú házig (a terület lehatárolását a szabályozási tervlap jelöli).

A védett utcakép összetevői:

- változatos magassági és vetületi vonalvezetés,
- a megvédett utcai lakóépület-homlokzatok oromfalai,
- a védelemre érdemes épületek értékeinek utcaképi megjelenése,
- a lakóépületekkel megegyező homlokzatmagasságú, és az utcával párhuzamos gerincű üzletek, szolgáltatók utcaképi megjelenése.

(4) Az értékek helyi védelmét a 4. § szerinti kétlépcsős engedélyezési eljárás különleges szabályainak, valamint az elkészítendő, a helyi értékvédelemről szóló önálló rendelet előírásainak együttes betartásával kell biztosítani.

(5) Védendő helyi értékek:

Épületek, építmények:

Barokk templom, stáció kövei a Kálvária dombon, kovácműhely a bánya területén, pincesorok az Öreg hegyen, és a Barátházi dűlőben, Káptalani tisztartó lak (márványistálló), ravatalozó, temető kápolna, Andreetti házak, Wesselényi utcai két pince.

Szobrok:

Szentháromság, Szt. Flórián (Szt. Flórián tér), Szt. Flórián (Kossuth utca 16.), Nepomuki Szent János, Madonna a kis Jézussal, Szt. Vendel, Szt. Orbán, Griger Miklós mellszobor, Andreetti Károly szobor és dombormű.

Emlékművek:

1848-as emlékmű, I. világháborús emlékmű, II. világháborús emlékmű, Nemzetiségi emlékmű, Millenniumi emlékmű, Szenvedők kopjafája.

Keresztek:

Petőfi Sándor utcában, Zámori úton, templom kertben, temető utcában.

Egyéb értékek:

Zelezsnaja baba (Kálvária hegyi barlang).

(6) A régészeti érdekű területekről a régészeti örökség elemei csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. Ezért e területeken a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell végezni, amelynek módszere a terepbejárás és/vagy a próbaásatás. Ennek hiányában bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető. E régészeti szakfeladatok elvégzésére – a beruházó költségére – a Pest Megyei Múzeumok Igazgatósága jogosult. A beruházónak a régészeti megfigyelés biztosítás érdekében a munkálatok megkezdése előtt 8 munkanappal fel kell vennie a kapcsolatot a Múzeummal.

(7) Az ex lege védett és a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyeket jelen rendelet függeléke tartalmazza.

Természeti értékek védelme

46. §

(1) Természeti területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez is igazodjon.

- (2) Az országos védettségű természeti területeken és a védőzónáiban, illetve az ex lege védett területeken, továbbá kihirdetésük után a természeti területeken és az egyedi tájértékek területén bármilyen tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak az illetékes természetvédelmi hatóság engedélyével végezhető.

A Natura 2000 területek felsorolását jelen rendelet függeléke tartalmazza. Helyi védettségű természeti területen bármilyen tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak az Önkormányzat engedélyével, valamint a helyi természetvédelmi rendeletben és a kezelési tervben foglaltak figyelembe vételével végezhető.

V. FEJEZET

KÖRNYEZETVÉDELMI SZABÁLYOK

Általános előírások

47. §

- (1) A tervezett belterületi határtól mért 1000 m-es védőtávolságon belül (kivéve, ha a szakhatóság az adott objektumnál ennél kisebb védőtávolságot határozott meg) települési környezetet zavaró, szennyező tevékenység nem folytatható.
- (2) Területfeltöltések esetén a feltöltés talajmechanikai tulajdonságai mellett a feltöltött anyag szennyezettségét is meg kell vizsgálni. Feltöltésre csak olyan anyag helyezhető el, amely a talajt, és a talajvizet nem károsítja.
- (3) A védőterületen (védőövezet, védősáv területén) belül épület, építmény csak az illetékes szakhatóság(ok) hozzájárulásával létesíthető. A beépíthetőség feltételeit az építésügyi hatóság állapítja meg a káros hatás mértéke, a helyi adottságok és az illetékes szakhatóságok véleménye alapján. A káros hatású tevékenység nem közelítheti meg a már kialakult más rendeltetésű övezeteket a védőtávolságnál jobban

Föld-védelem

48. §

- (1) A defláció elleni védelem érdekében az 5 hektárt meghaladó mezőgazdasági területeken a terület minimum 3 %-án védőfásítást kell kialakítani az uralkodó szélirányra merőlegesen.
- (2) A belterület szegélyén, 100 m-es sávján belül található mezőgazdasági területeken a lakóterületek védelme a deflációs porkeletkezés ellen a terület minimum 5 %-án védőzöld sávokat kell kialakítani.
- (3) Az erdőterületek és az állandó növényi fedettséget biztosító művelési ágú mezőgazdasági területek (pl.: gyepek) művelésből való kivonása, valamint ezek és az állandó vagy időszakos vízborítású területek átsorolása más művelési ágba tilos, kivéve, ha ezt közcélú létesítmény-elhelyezés, üzemeltetés vagy katasztrófa-elhárítás elkerülhetetlenné teszi.
- (4) A földmozgatással járó tevékenység végzése során (alapozás előkészítése, tereprendezés stb.) biztosítani kell:
 - a termőréteg védelmét, elkülönített kezelését és újrahasznosítását,
 - a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással, megkötéssel stb.),
 - a mozgatott föld vizsgálatát, szükség esetén kezelését.
- (5) Nem burkolt felületen hulladék, illetve egyéb, a talajt, felszín alatti vizeket potenciálisan szennyező (fertőző, mérgező) anyag ideiglenesen sem helyezhető el. Bármilyen területfeltöltés csak szennyeződésmentes anyaggal történhet.
- (6) Földmunkák során minőség-tanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.

-
- (7) Terület földmunka előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell, melynek ellenőrzése az építési és talajvédelmi hatóság feladata.
 - (8) Mezőgazdasági rendeltetésű terület szennyvízzel történő öntözése a közigazgatási területen nem engedélyezhető.
 - (9) A rombolt és szennyezett felszínű területeket rekultivációs terv alapján kell helyreállítani és elsősorban zöldfelületként újrahasznosítani

Vízészletek minőségvédelme

49. §

- (1) A település szennyeződéserzékenységi besorolása miatt a legszigorúbb felszín alatti vízvédelmi előírásoknak kell érvényt szerezni.
- (2) A természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 100 méteren belül a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok (műtrágya, növényvédő szer, hulladék) kijuttatása, elhelyezése tilos.
- (3) Természetes és természetközeli állapotú vízfolyások és vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren, tavak partjától számított 100 méteren belül új építmények elhelyezése (amennyiben arról külön jogszabály nem rendelkezik) tilos.

Levegőtisztaság-védelem

50. §

- (1) A település közigazgatási területe levegőtisztaság-védelemi szempontból a Budapest és környéke légszennyezettségi agglomeráció 1. zónacsoportjába tartozik.
- (2) A légszennyezést okozó létesítményeknél meg kell szüntetni a megengedett határértéket meghaladó kibocsátásokat.
- (3) Új létesítmények elhelyezésénél érvényesíteni kell az átszellőzés szempontjait és meg kell követelni a kibocsátási határértékek betartását.
- (4) A belterületi zöldfelületi rendszerhez tartozó, valamint a (potenciálisan) levegőszennyező létesítmények (utak, bányák, ipari üzemek, stb) környezetében tervezett védelmi célú zöldfelületek fajösszetételét és szerkezetét levegőtisztaság-védelmi szempontból is hatékony módon kell kialakítani.

Zaj és rezgés elleni védelem

51. §

- (1) Zaj és rezgés elleni védelem szempontjából a figyelembe veendő zaj és rezgésterhelési határértékeket magasabb rendű jogszabály szabályozza.
 - (2) Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy az a területre, illetve létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési (imissziós és emissziós) határértékeket ne haladja meg.
 - (3) A zajforrások, utak környezetében telepítendő védelmi célú zöldfelületek szerkezetét zajvédelmi szempontból is hatékony szerkezettel és fajösszetétellel kell eltelepíteni.
 - (4) A védőerdőket csak akkor szabad zajvédelmi intézkedésnek, megoldásnak tekinteni, ha ezek zajcsökkentő hatása zajvédelmi számításokkal igazolható.
-

Élővilág, élőhelyek védelme

52. §

- (1) A szabályozási terven is jelölt erdő, gyeper (rét-legelő), nádas területek művelési ág változása nem engedélyezhető.
A mezőgazdasági területek extenzívebb művelési ágai (nádas, gyeper) intenzívebb művelési ágakká nem változtathatók, lápos, mocsaras, vízmosásos területek művelésbe nem vonhatók.
- (2) Védőzöld sávok, véderdősávok telepítésénél több szintű növényállományt kell kialakítani.
A telepítéshez elsősorban a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.
- (3) A védelemre javasolt területek védettségét jogilag (rendelettel) és szakmailag (kezelési tervvel) is biztosítani kell.
- (4) A szabályozási terven jelölt ökológiai hálózat területén beépítésre szánt építési övezet nem jelölhető ki, csak olyan területfelhasználási kategóriába, illetve övezetbe sorolható, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit, és azok kapcsolatait nem károsítja.
- (5) A szabályozási tervben jelölt beültetési kötelezettséggel terhelt ingatlanokon, a kijelölt sávban háromszintes, lombkoronaszinten záródó növényállomány telepítése kötelező.
- (6) A beültetési kötelezettség sávjába telepítendő háromszintes növényállomány elsősorban a térségre jellemző természetes növénytakasulások, illetve ezek nemesített cserje- és fajaiból kell álljon.
- (7) A beültetési kötelezettséget az ingatlan-nyilvántartásba a jegyzőnek határozattal be kell jegyeztetni.
- (8) A kötelező fasortelepítésénél elsősorban lombos, a tájban honos fafajok telepítendőek, de a gyorsan öregedő, könnyen törő, illetve szemetelő vagy allergiakeltő fafajok telepítése kerülendő (lásd melléklet).
- (9) A Zámori-patak és a Benta-patak 10-10 méteres védősávjának természetes jellegű lágyszárú és fásszárú növényállománya megtartandó, megszüntetése esetén visszapótlendő.

Hulladékgazdálkodás, -ártalmatlanítás

53. §

- (1) A kommunális és építési hulladék elhelyezése csak az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletében meghatározott települési, vagy kistérségi lerakón történhet.
- (2) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni, a telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos.

VI. FEJEZET

VEGYES ÉS ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

Közterületek

54. §

- (1) A közterületek kialakítása érdekében a HÉSZ-ben és a Szabályozási terven megadott paramétereknek megfelelően a közterület szabályozásokat végre kell hajtani és a földhivatali nyilvántartáson át kell vezetetni.
- (2) A közterületeken az övezeti besorolásuknak megfelelő építmények helyezhetők el.

Intézkedési előírások

55. §

- (1) A belterületbe vonásra tervezett területek övezeti besorolását a belterületi szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Belterületbe vonásukig (a termelésből történő kivonás végrehajtásáig) jelenlegi művelési águknak megfelelő átmeneti hasznosításuk biztosítandó, beépítésük ideiglenes jelleggel sem lehetséges, telekalakítás során a földrészletek 1500 m²-nél kisebb méretűvé nem alakíthatók.
- (3) A településrendezési tervben kijelölt fejlesztési területek belterületbe vonására (művelésből való kivonására) csak akkor kerülhet sor, ha a belterületté nyilvánított terület szabályozási tervben meghatározott felhasználása az építető részéről időszzerűvé válik.
A belterületbe vonás költségeit annak kell megfizetnie, aki az eljárást kezdeményezte, illetve akinek érdekében a belterületbe vonás történik.
- (4) A szabályozási tervben meghatározott új közutakat csak a közút teljes hosszára kiterjedő útnyitási műszaki terv és kitűzés alapján lehet kijelölni. Új telekosztás csak a kitűzött és már meglévő közterületi kapcsolattal rendelkező közútra vagy magánútra engedélyezhető.

A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények

56. §

Elővásárlási jog illeti meg a települési önkormányzatot a tervezett településközpont vegyes területek kialakítása érdekében a 2806-os és a 40, 41/1, 41/2, 42, 43, 44/1, 44/2, 45, 146 és 213-as helyrajzi számú ingatlanokra.

Záró rendelkezések

57. §

Jelen - a Helyi Építési Szabályzatról szóló 6/2005.(VIII.9) rendeletet módosító és egységes szövegét megállapító - rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Dr. Újházi Miklós
jegyző

König Ferenc
polgármester

A rendeletet a Sósút Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 2009. április 19.-i ülésén fogadta el, kihirdetve 2009. április 23.-án. Hatályos 2009. május 8.-tól.

Dr. Újházi Miklós
jegyző

Melléklet a 2/2009.(IV.23.) rendelethez:

Fogalom-meghatározások:

Szintterületi mutató: Az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa.

Függelék a 2/2009.(IV.23.) rendelethez:

1./ Védett régészeti lelőhelyek:

- a) ex lege védett lelőhelyek (zárójelben a KÖH nyilvántartási azonosítósámok):
- 1. sz. Öreg-hegy (11435)
 - 2. sz. Öreg-hegy (11436)
 - 3. sz. Sósúti hegy (11437)
 - 6. sz. Malomárok (11440)
 - 7. sz. M7-es autópálya (11441)
 - 8. sz. Szedliszko (11442)
 - 9. sz. Szedliszko (11443)
 - 10. sz. Öreg-hegy alja (11444)
 - 13. sz. Barátház -Kertészeti Kutatóintézet (11447)
 - 15. sz. Tárnoki útra dülő (11449)
 - 16. sz. Ibolya utcai telkek hátsó frontja (24395)
 - A Pusztázámorról átnyúló lelőhely, melynek sorszáma Pusztázámor 9. sz. (24392)
- b) védetté nyilvánított lelőhelyek (zárójelben a KÖH nyilvántartási azonosítósámok):
- 4. sz.: Barátház (11438)
 - 5. sz.: Barátház (11439)
 - 11. sz.: Kálvária-hegy (11445)
 - 12. sz.: Babó-lyuk, barlang (11446)
 - 14. sz.: Kálvária-hegy, kaptárkövek (11448)

2./ Régészeti érdekű területek:

- Az M7 autópálya a 8104 sz. út, a 8107 sz. út és a Benta-patak által határolt erdőterület.

3./ Natura 2000 területek Sósút területén:

Érd-Tétényi plató (HUDI20017)

014/1, 014/7, 014/10, 014/11, 014/12, 014/13a, 014/13b, 014/13c, 014/14, 014/16, 025/1, 025/11, 025/12, 025/13, 025/14, 025/15, 025/16, 025/17, 025/18, 025/19, 025/20, 025/21, 025/22, 025/23, 025/24, 028, 029/2, 031/1, 034/1, 0162a, 0162b, 0162c helyrajzi szám alatti területek.
