

BUDAJENŐ KÖZSÉG

SZABÁLYOZÁSI TERV HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT



IV. KÖTET

POMSÁR & TÁRSAI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.
1065 BUDAPEST, NAGYMEZŐ UTCA 25.
TEL : 331 84 94, 301 0380, F: 301 0640
pomsart@t-online.hu

2006. SZEPTEMBER

**Budajenő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
11/2006.(IX.27.) számú rendelete
Budajenő község helyi építési szabályzatról**

2006. SZEPTEMBER

**Budajenő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
11/2006.(IX.27.) számú rendelete
Budajenő község helyi építési szabályzatról**

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, többszörösen módosított 1990. Évi LXV. Törvény (továbbiakban Ötv.) 16. §. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1999. évi CXV. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) a 7. §. (3) bekezdés c) pontjában biztosított hatáskörében eljárva megállapítja a Helyi Építési Szabályzatot és elfogadja a Szabályozási és az Övezeti Tervet.

**I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**1. §
A rendelet hatálya**

- (1) A rendelet területi hatálya kiterjed Budajenő község közigazgatási területére.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az OTÉK előírásait e rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.
- (3) A rendelet mellékletei:
- | | |
|---|-----------|
| - SZ-1/1 Budajenő község Szabályozási Terve | m=1:2000 |
| - SZ-1/2 Budajenő község Szabályozási Terve | m=1:2000 |
| - SZ-1/3 Budajenő község Szabályozási Terve | m=1:2000 |
| - SZ-1/4 Budajenő község Szabályozási Terve | m=1:2000 |
| - SZ-2 Budajenő község Övezeti Terve | m=1:10000 |

**2. §
Az előírások alkalmazása**

- (1) A szabályozás kötelezően betartandó elemei:
- a) területfelhasználási egység (övezet) határa
- b) szabályozási vonal
- c) övezeti jellemzők:
- kialakítható legkisebb telekterület, telekszélesség, telekmélység,
 - beépítési mód,
 - beépítettség,
 - szintterület-mutató,
 - zöldfelület legkisebb mértéke,
 - kötelezően előírt elő-, oldal-, hátsóker,
 - megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság,
 - a beépítés közművesítettségi feltételei,
 - környezetterhelési határérték

A kötelező elemek módosítása csak a szabályozási terv módosításával változtathatók.

(2) Irányadó szabályozási elemek:

- az azonos övezeti besorolású telkek egymás között már meglévő, vagy irányadó jellel jelölt, javasolt határvonala,
- építési hely

Az irányadó szabályozási elemek az övezeti előírások keretei között megváltoztathatók.

(3) Az építési feltételek tisztázására az I. fokú építésügyi hatósághoz az adott kérdésre vonatkozó elvi építési engedély kérelmet kell benyújtani:

- a) 12,0 m-nél keskenyebb telkek beépítése esetében,
- b) az előírt minimális telekterületnél kisebb telkeken történő építési szándék esetén,
- c) a helyi védelem vagy egyedi (részleges) védelem alatt álló épületek átépítése, bővítése és településszerkezeti védelem alatt álló területeken telekalakítás esetében, ha a HÉSZ és a helyi értékvédelmi rendelet értelmében egyértelműen nem dönthető el a kérelem.
- d) egy telken több épület elhelyezési módjának meghatározására (az utcakép és a településkép egységes megjelenése érdekében),
- e) a közterületi építmények elhelyezésének megállapítására a közlekedés biztonságának figyelembevételével,
- f) az övezeti előírásoktól eltérő hajlásszögű magastető kialakíthatóságának vizsgálatára (a tetőidom környezetbe illeszkedése érdekében),
- g) a kijelölt Mák-bk övezeten kívül további birtokközpont helyének meghatározására, az építési feltételek tisztázására,
- h) Kspl-1 övezetben az épületek, építmények számának tisztázására

(4) Helyi önkormányzati rendelet szerint működő tervzsúri előtt be kell mutatni az alábbi területeken történő fejlesztések terveit:

- településközpont vegyes övezet,
- gazdasági, kereskedelmi övezet,
- különleges rekreációs terület,
- közterület egységes kialakítása,
- műemléki környezet és helyi védettségű terület,
- földszinten 300m²-nél nagyobb területű épületek,
- meglévő konkáv alakú telkek beépítése
- birtok-központ elhelyezése és építése esetén

II. FEJEZET ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

3. §

Engedélyköteles építmények körének bővítése

(1) A képviselő-testület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9. §. (1) bek. a) pontjában meghatározott építési munkák körét bővíti és az alábbi építési munkákat is az engedélyköteles építési munkákhoz sorolja:

- a) a 6,0 m-nél kisebb magasságú (építményen elhelyezve 3,0 m magas) szélkerék,
- b) árnyékszék,
- c) az antennához, antenntartó szerkezetekhez csatlakozó műtárgyak (ha építésük építmény tartószerkezetének megerősítését nem igényli);
- d) 1,0 m² felületnél kisebb kirakatszekrény,

- e) 1,0 m²-nél kisebb felületű hirdetési és reklámcélú építmény, reklámszerkezet és reklám-, cég- vagy címtábla,
 f) az alábbi távközlési építmények építése, ha azok elhelyezése az építmény tartószerkezetének megerősítését igényli, vagy ha azok bármely mérete:
 fa) antenna esetében a 3,0 m-nél nagyobb,
 fb) műtárgynak minősülő antennatartó szerkezet esetében a 4,0 m-nél nagyobb.

III. FEJEZET TERÜLETFELHASZNÁLÁS

4. § Belterületbe vonás

- (1) Területet belterületbe vonni, a meglévő belterülethez csatlakozóan, ütemezetten, az igénybevételeknek megfelelően, a jogszabályokban előírt eljárásoknak megfelelően lehet.
 (2) A belterületbe vonható területek listáját a 4.sz.Függelék I. pontja tartalmazza.

5. § Területfelhasználás

- (1) A terület a hatályos Szabályozási Terv szerint beépítési szempontból
- beépítésre szánt (beépített, vagy további beépítésre kijelölt) és
 - beépítésre nem szánt területekre tagolódik.
- (2) Beépítésre szánt területek és azok építési övezetei
- Lakóterület L
 - Falusias lakóterület: Lf
 - Kertvárosias lakóterület: Lke
 - Kisvárosias lakóterület..... Lk
 - Vegyes terület V
 - Településközpont vegyes terület..... Vt,
 - Gazdasági terület G
 - Kereskedelmi szolgáltató terület Gksz
 - Pince..... Gkszp
 - Különleges terület..... K
 - Temető Kte
 - Sport-lovarda..... Kspl
 - Rekreációs Kre
 - Magtár térsége Km
 - Települési folyékony hulladék kezelő Ksz
- (3) Beépítésre nem szánt területek és azok övezetei
- Közlekedési és közműterület..... KÖ
 - Közműterület KÖm
 - Közút..... KÖu
 - Közlekedési területen belüli zöldfelület KÖz
 - Közlekedési területen köztér KÖt
 - Közterületi parkoló KÖp
 - Zöldterület Z
 - Közpark..... Zkp
 - Kegyeleti park Zk

Erdőterületek.....	E
- Védelmi és védett erdő	Ev, Evt
- Gazdasági erdő.....	Eg
Mezőgazdasági területek	M
- Kertes mezőgazdasági terület külterületen	Mk-k,
- Belterületi kertes mezőgazdasági terület.....	Mk-b
- Korlátozott hasznosítású mezőgazdasági terület.....	Mák
- Birtokközpont	Mák-bk
Vízgazdálkodási terület.....	V
- Folyóvizek medre és parti sávja, közcélú nyílt árkok medre és parti sávja	

IV. FEJEZET A TELEKALKÍTÁS ÉS A LÉTESÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSÉNEK ÁLTALÁNOS ÉRVÉNYŰ ELŐÍRÁSAI

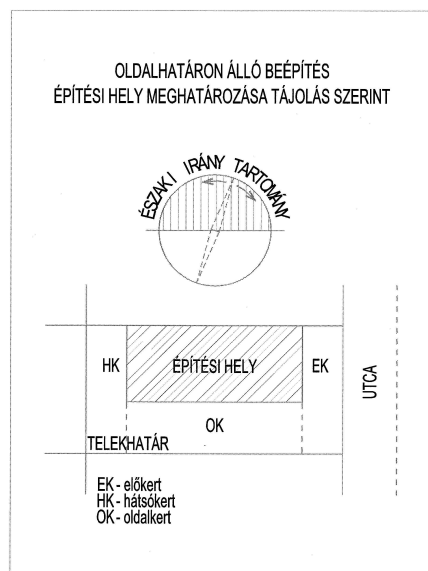
6. § Telekalakítás

- (1) Telek csak abban az esetben alakítható, ha az így létrejövő telkek területe az övezetben előírt minimális telekterületet és telekszélességet eléri. Az új telek mérete az övezeti minimumtól geometriai szükségszerűség miatt legfeljebb 5%-ig térhet el.
- (2) A településszerkezeti védett területeken kívüli területeken a legkisebb alakítható telekszélesség az övezeti előírásokban meghatározott mértékű, ennek hiányában legalább 16m.
- (3) A telekalakítási terveknek a mellékelt szabályozási tervben feltüntetett kötelező szabályozási vonalakat és előírt szabályozási szélességeket be kell tartani, csak konvex formák alakíthatók.
- (4) A rendeletnek megfelelő telekalakításokat úgy kell végrehajtani, hogy azok az övezeti előírásoknak megfeleljenek, a meglévő beépítéssel rendelkező ingatlan szabályszerű beépítési paraméterei a telekalakítás után is biztosíthatók legyenek. Ezen feltételtől a közterület szabályozásból származó telekméret csökkenéssel járó telekalakításoknál el lehet tekinteni.
- (5) Már beépült övezetekben telekalakítás csak a 85/2000. (XI.8.) FVM rendelet 3.§ (1), (2) bekezdéseinek előírásait betartva lehetséges, és akkor, ha a kialakuló telkek beépítettsége az övezetre vonatkozó előírásoknak jobban megfelel.
- (6) Jelen HÉSZ jóváhagyásáig kialakult, az övezetre vonatkozó telekterületnél kisebb telkek is beépíthetők az övezetre érvényes mutatókkal.
- (7) Nyeles telek nem alakítható ki.

7. § Építmények elhelyezésére, beépítésre vonatkozó általános előírások

- (1) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik építés (és telekalakítás is) csak a hatályos rendeletnek megfelelően engedélyezhető.
- (2) A hatályos övezeti előírásoknak nem megfelelő kialakult telek és beépítések az elavulásig fennmaradhatnak, azokon
 - a) belső átalakítás végezhető,
 - b) homlokzat átalakítás akkor végezhető, ha a változtatás megfelel jelen rendelet előírásainak,
 - c) földszinti alapterület bővítése akkor végezhető, ha a bővítmény megfelel jelen rendelet előírásainak, és az összes beépítettség is megfelel jelen rendelet előírásainak,
 - d) tetőtérbeépítés akkor végezhető, ha az építménymagasság megfelel jelen rendelet előírásainak,

- e) átépítés, vagy újjáépítés végezhető, ha a létrejövő helyzet jobban megfelel jelen rendelet előírásainak, mint a meglévő állapot.
- (3) 3000m²-nél nagyobb telken történő beruházás, fejlesztés esetében a termőföldről szóló 1994. LV. Tv. 70.§ (1) bekezdése értelmében humuszgazdálkodási tervet kell készíteni.
- (4) Az építési telken épületet elhelyezni – hulladéktároló valamint a gazdasági területek telkein kialakítható legfeljebb 6m²-nyi portaépület kivételével, melyek az utcai telekhatárra és/vagy a kötelező szabályozási vonalra is építhetők – csak az építési helyen belül lehet.
- (5) Építési telken több rendeltetési egység elhelyezése esetében mindig a fő funkciójú épületet kell a közterülethez közelebb – vagy az előírt előkert szerint, vagy az építési vonalon - elhelyezni.
- (6) Építési hely, építési határvonalak:
- a) Amennyiben saroktelek esetén az építési hely közterülettel érintkezik, az erre néző homlokzatot is utcai homlokzatszerűen kell kialakítani. Sarokteleknél az építési helyet úgy kell módosítani, hogy a keresztutca felé nézően is legalább 3 m előkert alakuljon ki. Ha az építési hely szélessége 6 m alá csökkenne, akkor a 3 méteres előkert legfeljebb két m-re csökkenthető a 6 méteres építési hely kialakulása céljából.
- b) Már kialakult beépítés esetében az előkertet a jobbra, balra eső öt-öt beépített telek átlagával számolva kell kialakítani, melytől az építendő épület előkertje telken belül legfeljebb 0,5 méterrel térhet el.
- c) Az oldalkert: kialakult állapot esetében 12 méternél kisebb telekszélesség esetében az oldalkert mérete 4,5 méterre csökkenthető.
- d) Oldalhatáros beépítési mód esetében azon az oldalhatáron kell az építési helyet képezni, amelyen az adott utcában már kialakult. Újonnan beépülő utca, lakóterület esetében az oldalhatárt az 1.ábra alapján kell meghatározni. Második épület a meglévővel azonos oldalhatárra helyezendő
- e) A jelen szabályzattól eltérő egyedi kialakítású építési helyek méreteit a Szabályozási Terv tartalmazza.



- (7) Az oldalhatáron álló beépítési mód esetén a telek oldalhatára és az építési hely határa között 0,8 m-t kell biztosítani, kivéve a településszerkezeti védelem alatt álló területeken meglévő épület bővítése, újjáépítése esetén.
A településszerkezeti védelem alatt álló területen az övezeti előírásoknak nem megfelelő, kialakult építési hely újjáépítés, bontás és új építés esetében megtartható, ha az alábbi feltételek mindegyike teljesül:

- a telek kialakult mérete az övezeti előírásnál kisebb, vagy szélessége kisebb 12 méternél,
 - az építési hely a megengedett legnagyobb beépítési százalékot nem lépi túl,
 - oldalhatáros beépítés esetén az oldalkert legalább a legnagyobb megengedett építménymagasságot eléri,
 - a szomszédos telkek beépítési adottságait az új építmény nem rontja.
- (8) Az építési helyen túlnyúló épületek állagmegóvása – az általános szabályok szerint – megengedett, de bővítés esetén a túlnyúló épületet, épületrészt el kell bontani.
- (9) Fő rendeltetésű épület a telek utcára merőleges irányában mérve legfeljebb a szabályozási terven jelölt mélységben helyezhető el.
- (10) Állattartó épület a hatályos állategészségügyi jogszabályok, az állattartásra vonatkozó helyi rendelet, a szakhatóságok előírásai alapján, a jelen szabályzatban engedélyezett helyeken létesíthető.
- (11) Az állattartó épületek a védőtávolságok figyelembevételével a szabályozási vonaltól min. 15m, oldalhatártól 10m, hátsó telekhatártól 6m távolságra, lakóépülettől, szomszédos építési helytől min. 10m, ásott kúttól 15m, fürdőmedencétől 5m védőtávolságra helyezhetők el.
- (12) A terepszint alatti létesítmény a beépíthető terület mértékét, annak 25%-ával haladhatja meg, és nem nyúlhat be az oldal- és hátsókert méretébe, kivéve, ha a részletes övezeti szabályozás ettől eltér.
Terepszint alatti építményt csak ott lehet elhelyezni, ahol az építési telek természetes terepszintje lehetővé teszi, hogy az építmény (a pincebejáratok kivételével) a környező terephez képest a felette lévő földtakarással együtt nem magasabb 1 méternél, a 10%-t meghaladó lejtésű telkeken 1,5m-nél.
- (13) Lakó funkció esetében fedetlen vízmedence (úszómedence), kerti víztározó létesítésekor, annak alapterülete 50%-kal, legfeljebb 25 m² értékben a zöldfelületi minimumba beszámítható.
- (14) Közcélú fedetlen sportpályák, úszómedencék alapterülete 50%-al a zöldterületi minimumba, annak legfeljebb 75% -áig beszámítható.
- (15) Vízmedence, sportolási célú építmény elő-, oldal-, hátsókert területébe nem nyúlhat.
- (16) A beépítettség számításánál az övezetre előírt minimális telekterület feletti terület 50%-al vehető figyelembe, de az így kialakuló épület nem lehet nagyobb a kialakítható minimális telekterülethez tartozó maximális beépítettség másfélszeresénél.
- (17) Kialakult beépítés esetén, rendeltetésmód változás során
- a) az övezetnek megfelelő fő funkciót kell a közterülethez legközelebb elhelyezni
 - b) építési helyen kívül eső építményben az övezetnek megfelelő fő funkció elhelyezése, illetve lakássá átminősítése nem engedélyezhető.
- (18) A megengedhető legnagyobb töltés - bevágás \pm 1,00 m-nél több nem lehet. A kialakításra kerülő rézsűk 2°-nál meredekebbek nem lehetnek.
- (19) Az ültetési kötelezettségű területeken tereprendezés nem engedélyezhető.
- (20) Védett értékeknél történő beavatkozás esetében az építési engedély kérelemhez a meglévő állapotról, és a szomszédos ingatlanok épületeiről fotódokumentáció csatolandó.

8. §

Építmények kialakítására vonatkozó általános előírások

- (1) Az épületformákra vonatkozó előírások:
- a) Utcai homlokzatok méretei:
 - Az utcai homlokzatok kialakításánál az övezeti előírásoknál megfogalmazottakat kell betartani.
 - A településszerkezeti védett területen kívüli lakóterületen a minimális utcai oromfalszélesség 6,0m.
 - Újonnan épülő pincék homlokzati felülete max. 15 m², homlokzatmagassága legfeljebb 2,7 m lehet.

- b) A tető hajlásszöge:
- védelem alatt álló területen oromfal esetében 35° és 45° fok között,
 - általános esetben 25° és 45° fok között,
 - Szőlődombon, rekreációs, kereskedelmi-gazdasági, mezőgazdasági övezetekben 10° és 45° között lehet.
 - lakóterületen és településközpont vegyes területen lapostető legfeljebb a beépített alapterület 15%-án alakítható ki.
- (2) Homlokzatokra vonatkozó előírások:
- homlokzati égéstermék kivezetés csak turbó gázkazánok esetében, és nem utcai homlokzaton lehetséges,
 - lakó és településközponti vegyes területeken légkondicionáló berendezések kültéri egysége az utcai homlokzaton nem, az utcáról látható homlokzaton takartan helyezhető el,
 - új épület építésénél, 50%-nál nagyobb bővítésnél, és homlokzat felújítás esetén csak földkábeles csatlakozás alakítandó ki.
- (3) Tetőfelépítmények
- a) Jelen szabályzatban tetőfelépítménynek nevezzük azokat a ferde tetősíkból kiálló épülettömegeket, melyek a tetőtér, padlástér belső bővületét határolják.
- b) Jelen szabályzatban „hozzá tartozó tető”-nek nevezzük azt a tetőt, amelyből a tetőfelépítmény kiemelkedik.
- c) A gerincet függőlegesen mért 80 cm-en belül tetőfelépítmény nem közelítheti meg.
- d) A tetőfelépítmények homlokzathossza a hozzá tartozó tető ereszhosszának legfeljebb 50%-a lehet.
- e) A nyílás vagy nyílászáró és az azt körülvevő függőleges falazatok, burkoló-, takarószerkezetek homlokzatsíkra vetített felülete legfeljebb 25 %-a lehet a hozzá tartozó tetőfelület függőleges vetületének.
- f) Nyeregterő esetében a tetőfelépítmény az oromfalat legfeljebb 4,0 méterre közelítheti meg.
- g) Kontytető esetében a tetőfelépítmény az élgerincet legfeljebb 2 méterre közelítheti meg.
- h) A tetőfelépítmény semmilyen szerkezete sem állhat a homlokzatsík elé az ereszkivételével.
- i) Egy épületen csak egyféle, vagy egymással harmonizáló formai megjelenésű tetőfelépítmény építhető.
- (4) Anyaghasználat
- a) Lakó és településközponti vegyes területeken láthatóan csak hagyományos szerkezet, anyag alkalmazható (tégla, kő, fa, cserép stb.), kivéve a településszerkezetileg nem védett területeken a műanyag nyílászárókat.
- b) Belterületen csak épített kémény létesíthető, újonnan épülő szerelt kéményt épített megjelenésű burkolattal kell ellátni.
- c) Tetőfedés anyaga településszerkezetileg védett területen csak természetes anyagú pikkelyes fedés lehet. Egy telken belüli építmények azonos lejtésű tetőinek héjalása csak azonos lehet.
- (5) Új építés esetén eresz, párkány csatorna és más épületrész a saját telek feletti zónában alakítható ki, a birtokhatárt nem érheti el, kivéve a településszerkezeti védelem alatt álló, oldalhatáron már beépült épületek esetében.

V. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETEK

9. §

Lakóterületek általános előírásai

- (1) Lakóterületen jellemzően lakóépület, és az azt kiegészítő funkciójú létesítmények helyezhetők el, az egyes lakóövezetek részletes előírásainak figyelembevételével.
- (2) Azokon a lakóterületeken, ahol egy épület építhető, a lakófunkciótól eltérő funkció csak a lakóépület részeként alakítható ki, oly módon, hogy az épület bruttó szinterületének legalább fele lakó rendeltetésű legyen, kivéve igazgatási, oktatási, egészségügyi, szociális, művelődési létesítmény esetében. E rendelkezés rendeltet módosítás esetén is betartandó.
- (3) Lakóterületen lakófunkciótól eltérő építmény csak a lakófunkciójú építmény megléte esetén építhető a (2) bekezdésben felsorolt eltérő közösségi funkciók kivételével.
- (4) A természetes terepfelszint legfeljebb 1,0 méter magasságban a 10%-ot meghaladó lejtésű telkeken 1,3 méter magasságban lehet módosítani, de csak az építési hely területén.
- (5) Az utcavonalon támfalgarázs csak a szabályozási vonaltól 1,5 m-re, és a gépkocsitároló mélységében min. 30%-nál nagyobb természetes tereplejtés esetében építhető.
- (6) A terepszint alatti építményt - pince kivételével - csak ott lehet elhelyezni, ahol az építési telek természetes terepszintje ezt úgy teszi lehetővé, hogy
 - az építmény a felette lévő földtakarással együtt nem magasabb 1 méternél,
 - a Dombtető (Hilltop) területén a 10 %-ot meghaladó lejtésű telken 1,5 méternél a környező terephez képest.
- (7) Terepszint alatti építményt csak úgy lehet kialakítani, hogy annak szerkezeti elemei sem az oldalkertbe, sem a hátsókertbe nem nyúlhatnak be.
- (8) Meglévő pincék folyamatos felújításáról, karbantartásáról gondoskodni kell, szükség esetén eredeti állapotban és funkciójukban újraépíthetők.
- (9) A lakótelkek zöldfelületének minden 150 m²-re után egy nagy lombkoronájú, a táji karakterhez illeszkedő fa telepítendő. Ez a használatba vételi engedély kiadásának feltétele. Az ültetendő fák fajtáját és helyét az építési engedélyben be kell mutatni.
A 469 hrsz. (Budajenői-patak) menti telkeknél úgy kell eleget tenni, hogy - figyelembe véve a patak vődősávját - egy fa a patak menti telekvéghez ültetendő.
- (10) A lakóterületeken az ingatlanok, valamint a közterületről/re megnyíló látvány- kilátás védelme érdekében az utcák fásításánál, valamint a magánkertekben is a kis vagy közepes növekedésű, laza lombkoronájú fajokot kell alkalmazni.
- (11) Környezetterhelési határérték: a lakóterületen megengedett igénybevételi, kibocsátási és szennyezettségi határértékeket kell figyelembe venni.
- (12) Beépítés közművesítettség feltétele: teljes közművesítettség.

10. §

Lakóterületek részletes előírásai

- (1) Falusias lakóterület (Lf – hagyományos)
 - a) Az övezet a lakóépületen kívül, lakóterületet nem zavaró mezőgazdasági, erdőgazdasági és kézműipari tevékenységet magába foglaló, továbbá a helyi lakosságot szolgáló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
 - b) Elhelyezhető funkciók:
 - legfeljebb kétlakásos lakóépület

- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkció,
 - szálláshely szolgáltató funkció,
 - igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális funkció,
 - a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású, kézműipari, mező- és erdőgazdasági, állattartási épület – mellékfunkcióként - a megengedett maximális szintterület legfeljebb 25%-án,
 - a meglévő kerti szerszám-, termény- és gépkocsi tárolók, állattartó épületek megtarthatók, felújíthatók, összeomlás esetén azonos helyen és tömegben újra építhetők, új építésű hasonló célú építmények csak az utcai épülettömeg mögött, általa takartan helyezhetők el,
 - földalatti építmény építhető, kizárólag termény és kerti szerszám tároló számára.
- c) Telkenként kialakítható épületszám, lakásszám:
- Lf-1 övezetben: legfeljebb két épület telkenként legfeljebb két lakás
Magtár u. Kossuth u. Kis köz, fő u. által határolt területen
legfeljebb egy épület, legfeljebb egy lakás,
- Lf-2 övezetben: legfeljebb két épület, legfeljebb egy lakás,
- Lf-3 övezetben legfeljebb két épület, legfeljebb egy lakás
- d) Lakófunkció a telek utca felőli épületében, épületrészében helyezendő el.
- e) Tömegalakítás
- Tetőidom:
- kialakult beépítésnél utcára merőleges vagy (az utcavonalon) utcával párhuzamos nyeregtető
 - belterületbe vonandó területen az épület fő tömege az utcára merőleges gerincű nyeregtető
- Homlokzati méretek:
- Lf-1 övezetben
- utcai homlokzatszélesség: utcára merőleges tetőgerinc esetén: 6,5 m – 7,5 m;
utcával párhuzamos tetőgerinc esetén: legfeljebb 16,0 m
 - épület mélysége: utcával párhuzamos tetőgerincű épülettömeg esetében: legfeljebb 7,5 m
- Lf-2 övezetben
- utcai homlokzatszélesség: utcára merőleges tetőgerinc esetén: 5,5 m – 7,0 m;
utcával párhuzamos tetőgerinc esetén: legfeljebb 15,0 m
 - épület mélysége: utcával párhuzamos tetőgerincű épülettömeg esetében: legfeljebb 7,0 m
- Lf-3 övezetben:
- utcai homlokzatszélesség: utcára merőleges tetőgerinc esetén 6,0 m – 7,5 m lehet.

Lf	Beépítés módja	Az építési telek általános határértékei								Épület
		terület szélesség/mélység		legnagyobb megengedett		legkisebb				
Megnevezése	oldalhatáron álló O szabadon álló SZ védett V	min.	max.	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	előkert	oldalkert	hátsók.	építmény-magasság
		m ² / m		%		%	m	m	m	m
Lf-1 falusias	oldalhatáron álló O	1000 sz:16,0	- sz:25,0	20	0,5	55	0.0*	OTÉK	OTÉK	3,5-4,5
Lf 2 falusias	oldalhatáron álló O	1000 sz:10,0	- sz:16,0	30	0,5	50	0.0*	OTÉK	OTÉK	3,5-4,5
Lf 3 falusias	oldalhatáron álló O	700 sz:12,0	- sz:12,0	30	0,6	50	SZT	OTÉK	SZT	3,0-4,5

megjegyzés: * vagy kialakult állapot szerint

(2) Kertvárosias lakóterület (Lke)

a) Az övezet laza beépítésű, összefüggő nagykertes, több rendeltetési egységet is magába foglaló lakóterület.

b) Az övezetben elhelyezhető funkciók a következők:

- legfeljebb két lakásos lakóépület, Lke-8/1 övezet kivételével,
- a lakosság alapellátását biztosító kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó funkció, kizárólag a gyűjtő utak, Petői utca, illetve 1103 jelű összekötőút melletti lakótelkeken,
- egyházi, oktatási, konferencia, egészségügyi, szociális funkció,
- mellékfunkcióként a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari funkció,
- a meglévő kerti szerszám-, termény- és gépkocsitárolók, állattartó épületek megtarthatók, felújíthatók, összeomlás esetén azonos helyen és tömegben újra építhetők, új építésű hasonló célú építmény csak az utcai épülettömeg mögött, az által takartan helyezhetők el,
- földalatti építmény építhető, kizárólag termény és kerti szerszám tároló számára.

Az övezetben állattartás céljára építmény nem helyezhető el, kivéve Lke- 9 övezetben a telekhatártól legalább 30 m távolságra

c) Telkenként kialakítható épületszám, lakásszám, funkció:

Lke-1	övezetben:	legfeljebb egy épület,	
Lke-2	övezetben:	legfeljebb két épület,	lakó + gazdasági, kiszolgáló
Lke-2/1	övezetben:	legfeljebb két épület,	legfeljebb egy lakás
Lke-2/2	övezetben:	legfeljebb egy épület,	
Lke-2/3	övezetben:	legfeljebb egy épület,	
Lke-2/4	övezetben:	legfeljebb két épület,	lakó (legfeljebb 1 lakás)+gazdasági, kiszolgáló
Lke-2/5	övezetben:	legfeljebb egy épület	
Lke-3	övezetben:	legfeljebb egy épület,	
Lke-3/1	övezetben:	legfeljebb egy épület,	
Lke-3/2	övezetben:	legfeljebb egy épület,	lakó
Lke-3/3	övezetben:	legfeljebb egy épület,	lakó
Lke-3/4	övezetben:	legfeljebb egy épület,	lakó
Lke-4	övezetben:	legfeljebb egy épület,	
Lke-4/1	övezetben:	két épület, Dombtetőn legfeljebb egy épület,	
Lke-4/2	övezetben:	legfeljebb egy épület	
Lke-5	övezetben:	legfeljebb két épület,	lakó + nyári konyha, műterem, pince
Lke-6	övezetben:	legfeljebb két épület,	lakó + nyári konyha, műterem, pince
Lke-7	övezetben:	legfeljebb két épület,	lakó + nyári konyha, műterem, pince
Lke-8	övezetben:	legfeljebb két épület,	lakó + nyári konyha, műterem, pince
Lke-8/1	övezetben:	628, 616/15 hrsz-ú telken 2 épület, 4 lakás	
Lke-9	övezetben:	legfeljebb két épület,	lakó + nyári konyha, műterem, pince állattartó épület (legfeljebb négy ló), zárt trágyatároló, terménytároló épület

d) Főépület, melléképítmény elhelyezése, kerítés:

- Lke-9 övezetben hátsó kertben sportolási célú építmény nem helyezhető el

e) Tömegalakítás:

- Tetőidom: utcára merőleges vagy (az utcavonalon) utcával párhuzamos nyeregretető
- Tetőhajlásszög:

Lke-3/2, Lke-3/3 övezetben: 25-30 fok

Lke-3/1, Lke-3/4, Lke-4, Lke-4/1 övezetben: 30-45 fok

Szőlőhegyen 10-45 fok között alakítható ki, főépítész és tervtanács véleményének kikérése mellett

- Homlokzati méretek:

Lke-2/3 övezetben:

- utcai homlokzatszélesség: legfeljebb 10,0m

-épület mélysége: utcával párhuzamos épülettömeg esetében: legfeljebb 7,0 m

Lke-9 övezetben: a fő rendeltetésű épület 6,0m, a második épület 4,5m építménymagassággal alakítható ki.

- a volt zártkertek területén, a Pátyi utcában, a Harmat utcában a min. utcai homlokzatszélesség 6,0m

f) Dombtető I. (Hilltop I.) terület speciális előírásai

- kötelező építési vonal esetén a tervezett épület utcai homlokzati síkját az építési vonalra kell helyezni, egyéb esetekben az építési vonal a telek utca felé eső határától 5-7m távolságban lehet,

- a tervezett épületek csak magastetős kialakításúak lehetnek, jellemzően az utcával párhuzamos gerinc irányval,

- az épületek homlokzatának min. 51%-a kő vagy téglaburkolatú ill. vakolt lehet, a tetőhéjazat zsindele, betoncserep vagy hasonló min. 30 év élettartamú anyagok alkalmazásával alakítandó ki. Fém vagy műanyag - kis felületek kivételével - csak az anyag előzetes jóváhagyásával alkalmazható.

- egyszintes épület lakóterülete min. 130m², kétszintes épület lakóterülete min. 120m² lehet,

g) Dombtető II. (Hilltop II.) terület speciális előírásai

- a kötelező elő- és oldalkert vonalán az érintett homlokzathossz legalább 50%-ának rajta kell állnia, amennyiben az utcai telekhatár nem merőleges az oldalhatárra, az utcai homlokzat legalább egy pontjának érintkeznie kell a kötelező előkert vonalával,

- ha a telek átlagos lejtése 5%-nál nagyobb, az előírt építménymagasság 0,5m-rel növelhető, ha a telek átlagos lejtése 10%-nál nagyobb, az előírt építménymagasság 1,0m-rel növelhető, de a lejtő felőli átlagos homlokzatmagasság nem lehet nagyobb 6m-nél,

- tetőfedés: anyaga fém nem lehet,

- építménymagasság a természetes terepszinttől számítandó,

- a lakóterületi ingatlanok, valamint a közterületről/re megnyíló látvány, kilátás védelme érdekében az utcák fásításánál, valamint a magánkertekben is a kis vagy közepes növekedésű, laza lombkoronájú fafajokat kell alkalmazni. A látványvédelem miatt 1,5m-nél magasabb kerti építményeket is csak az építéshatóság megengedő hozzájárulásával lehet építeni, átalakítani.

Lke	Beépítés módja	Az építési telek általános határértékei								Épület
		terület szélesség/mélység		legnagyobb megengedett		legkisebb			megengedett	
		min.	max.	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	előkert	oldalkert		
m ² / m		%		%	m	m	m	m		
Lke-1 kertvárosias	szabadon álló Sz	500	-	30	0,8	60	SZT	3,0	6,0	3,0-4,5
Lke-2 kertvárosias	szabadon álló Sz	700 sz:12,0 m:30,0	-	20	0,60	60	OTÉK	OTÉK	OTÉK	3,0-4,5
Lke-2/1 kertvárosias	oldalhatáron álló O	700 sz:14,0 m:30,0	-	20	0,60	60	OTÉK	OTÉK	OTÉK	3,0-4,5

Lke	Beépítés módja	Az építési telek általános határértékei								Épület
		terület szélesség/mélység		legnagyobb megengedett		legkisebb			megengedett	
		min.	max.	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	előkert	oldalkert		
m ² / m		%		%	m	m	m	m		
Lke-2/2 kertvárosias	oldalhatáron álló O szabadon álló SZ zárt sorú Z	700 sz:12,0 m:30,0	- sz:20,0 -	20	0,50	60	OTÉK	OTÉK	OTÉK	3,0-4,0
Lke-2/3 kertvárosias	szabadon álló Sz	720 sz:17,0 m:40,0	- - -	30	0,60	50	OTÉK	OTÉK	OTÉK	3,0-4,5
Lke-2/4 kertvárosias védett	oldalhatáron álló O	700 sz:12,0 -	- sz:20,0 -	30	0,60	50	0,0	OTÉK	3,0	3,0-4,5
Lke-2/5 kertvárosias	szabadon álló Sz	700 - -	- - -	30	0,8	65	SZT	3,0	6,0	3,0-4,5
Lke-3 kertvárosias	szabadon álló Sz	800 sz:16,0 m:40,0	- - -	20	0,60	50	OTÉK	OTÉK	OTÉK	4,5-6,0
Lke-3/1 kertvárosias	szabadon álló Sz	800 - -	2000 sz:50,0 -	25	0,60	65	5,0	SZT	10,0	3,0-4,5
Lke-3/2 kertvárosias	szabadon álló Sz	800 - -	- - -	30	0,7	60	5,0	OTÉK	SZT	3,0-4,5
Lke-3/3 kertvárosias	szabadon álló Sz	800 - -	- - -	30	0,80	60	5,0	OTÉK	10,0	3,5-4,5/6,0
Lke-3/4 kertvárosias	szabadon álló Sz	800 - -	- - -	30	0,90	60	5,0	OTÉK	8,0	4,5-6,0
Lke-4 kertvárosias	szabadon álló Sz	1000 - -	2000 sz:50,0m -	25	0,60	65	5,0	SZT	SZT	3,0-4,5
Lke-4/1 kertvárosias	oldalhatáron álló O	1000 - -	2000 sz:50,0m -	25	0,60	65	5,0	SZT	SZT	3,3-4,5
Lke-4/2 kertvárosias	szabadon álló Sz	1000 - -	- - -	25	0,8	65	SZT	3,0	10,0	4,5-6,0
Lke-5 kertvárosias	szabadon álló Sz	1400 - -	- - -	25	0,60	65	5,0	4,5	OTÉK	3,0-4,5
Lke-5/1 kertvárosias	oldalhatáron álló O	1400 sz:14,0 -	- - -	25	0,60	65	5,0	4,5	OTÉK	3,0-4,5
Lke-6 kertvárosias	szabadon álló Sz	2000 - -	- - -	20	0,25	75	5,0	4,5	8,0	3,0-4,5
Lke-7 kertvárosias	szabadon álló Sz	2600 - -	- - -	20	0,5	75	5,0	4,5	8,0	3,0-4,5
Lke-8 kertvárosias	szabadon álló Sz	4000 - -	- - -	15	0,5	75	5,0	6,0	8,0	3,0-4,5
Lke-8/1 kertvárosias	szabadon álló Sz	4000 - -	- - -	20	0,5	75	SZT	SZT	SZT	4,5-6,0
Lke-9 kertvárosias	szabadon álló Sz	8000 - -	- - -	10	0,8	80	5,0	6,0	30,0	3,0-4,5/6,0

(3) Kisvárosias lakóterület (Lk)

a) Az övezet a lakóépületen kívül, lakóterületet nem zavaró mezőgazdasági, erdőgazdasági és kézműipari tevékenységet magába foglaló, továbbá a helyi lakosságot szolgáló kereskedelmi, szolgáltató építmények sűrű beépítettségű elhelyezésére szolgál.

b) Elhelyezhető funkciók:

- legfeljebb egy lakásos lakóépület,
- helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- szálláshely szolgáltató épület,
- igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, kézműipari, mező- és erdőgazdasági, épület – mellékfunkcióként - a megengedett maximális szintterület legfeljebb 25%-án,
- a meglévő kerti szerszám-, termény- és gépkocsi tárolók, állattartó épületek megtarthatók, felújíthatók, összeomlás esetén azonos helyen és tömegben újra építhetők, új építésű hasonló célú építmények csak az utcai épülettömeg mögött, általa takartan helyezhetők el,
- földalatti építmény építhető, kizárólag termény és kerti szerszám tároló számára.

c) Telkenként kialakítható épületszám, lakásszám:

Lk-1 övezetben: legfeljebb egy épület telkenként legfeljebb egy lakás

Lk-2 övezetben: legfeljebb két épület telkenként legfeljebb egy lakás

d) Tömegalakítás

Tetőidom:

- kialakult beépítésnél utcára merőleges vagy (az utcavonalon) utcával párhuzamos nyeregtető
- belterületbe vonandó területen az épület fő tömege az utcára merőleges gerincű nyeregtető

Homlokzati méretek:

Lk-1 övezetben:

- utcai homlokzatszélesség: utcára merőleges tetőgerinc esetén: 5,5 m – 7,0 m;
utcával párhuzamos tetőgerinc esetén: legfeljebb 8,0 m
- épület mélysége: utcával párhuzamos tetőgerincű épülettömeg esetében: legfeljebb 7,0 m

Lk-2 övezetben:

- utcai homlokzatszélesség: utcára merőleges tetőgerinc esetén: 5,5 m – 7,0 m;
utcával párhuzamos tetőgerinc esetén: legfeljebb 15,0 m
- épület mélysége: utcával párhuzamos tetőgerincű épülettömeg esetében: legfeljebb 7,0 m

e) Lakófunkció a telek utca felőli épületében, épületrészében helyezendő el.

Lk	Beépítés módja	Az építési telek általános határértékei								Épület
		terület szélesség/mélység		legnagyobb megengedett		legkisebb				
Megnevezése	oldalhatáron álló O szabadon álló SZ zártosorú Z	min.	max.	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	előkert	oldalkert	hátsók.	építmény-magasság
		m ² / m		%		%	m	m	m	m
Lk-1 különleges kisvárosias	oldalhatáron álló O	350 sz:10,0 -	- sz:16,0 -	55	0,80	20	0,0*	OTÉK	OTÉK	3,0-4,0
Lk-2 különleges kisvárosias	oldalhatáron álló O	500 sz:10,0 -	- sz:16,0 -	45	0,80	30	0,0*	OTÉK	OTÉK	3,0-4,0

megjegyzés: * vagy kialakult állapot szerint

Vt	Beépítés módja	Az építési telek általános határértékei								Épület
		terület szélesség/mélység		legnagyobb megengedett		legkisebb				
		min.	max.	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	előkert	oldalkert	hátsók.	
m ² / m		%		%		m	m	m	m	
övezet megnevezése	oldalhatáron álló O szabadon álló SZ zárt sorú Z	800 sz:16,0 -	- sz:25,0 -	35	0,50	50	0,0	OTÉK	SZT	megengedett 3,0-4,5
Vt-1 településközpont vegyes	oldalhatáron álló O	400 sz:16,0 -	- sz:25,0 -	45	0,80	40	0,0	OTÉK	OTÉK	3,0-4,5
Vt-2 településközpont vegyes	szabadon álló Sz	1500 -	- -	kialakult állapot		50	kialakult állapot	kialakult állapot	kialakult állapot	4,5-10,0
Vt-3 településközpont vegyes	oldalhatáron álló O	2000 -	- -	25	1,00	40	0,0	OTÉK	OTÉK	kialakult állapot szerint
Vt-4 településközpont vegyes	szabadon álló Sz	2000 -	- -	35	0,60	20	SZT	SZT	SZT	3,0-4,5
Vt-5 településközpont vegyes	szabadon álló Sz	3000 -	- -	35	1,00	30	SZT	SZT	SZT	4,5-6,0
Vt-6 településközpont vegyes	zárt sorú Z	10000 -	- -	35	1,00	30	7,0	-	10,0	6,0-7,5
Vt-7 településközpont vegyes	Z	-	-	-	-	-	-	-	-	-

GAZDASÁGI TERÜLETEK

13. §

Kereskedelmi szolgáltató területek általános előírásai

- (1) A kereskedelmi szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál
- (2) A területen elhelyezhető létesítmények:
 - mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység célú épület,
 - szőlészet, borászat gazdasági létesítményei, s azokhoz kapcsolódó vendéglátás,
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó, a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás, a beépíthető szintterület 25%-án,
 - igazgatási, egyéb irodaépületek,
 - tárolóépületek,
 - üzemanyagtöltő, kivéve Gkszp övezetben
- (3) Környezetterhelési határérték: a lakóterületen megengedett igénybevételi, kibocsátási és szennyezettségi határértékeket kell figyelembe venni.
- (4) Beépítés közművesítettségi feltétele: a tevékenységet teljekörűen kiszolgáló közművesítettség,
- (5) Alkalmazható anyagok: közterületről láthatóan csak hagyományos szerkezet (tégla, kő, fa, cserép, fém stb.)

14. §**Kereskedelmi szolgáltató területek egyedi előírásai**

- (1) Pincegazdasági övezetek általános előírásai:
- a) Elhelyezhető létesítmények:
- szőlészet, borászat gazdasági létesítményei,
 - kapcsolódó vendéglátás, ha az OTÉK szerint előírt gépkocsitárolás a pince 100 m-es távolságában megoldható, és az építetű költségén megvalósult,
- b) Alkalmazható anyagok: közterületről láthatóan csak hagyományos szerkezet (tégla, kő, fa, stb.) alkalmazható, az épületeken műanyag, fém és eternit hullámlemezek, bitumenes zszindely nem használhatók
- c) Az övezetben kerítés nem építhető.
- (2) Pincegazdasági övezetek egyedi előírásai:
- Pincegazdasági övezetek egyedi előírásai:
- a) Gkszp-1 övezetben
- A telken elhelyezhető épületszámot, a legkisebb telekterületet, a beépítési módot a kialakult állapot szerint kell megtartani, karban tartani, illetve újra építeni. A pincék átépítésénél, felújításánál a földfelszín alatti építményrészt a felette lévő közterület terhelésére statikai ellenőrző számításokat kell végezni.
- Az övezet jellemző előírásaitól a kialakult állapot mértékéig el lehet térni, melyet elvi építési engedélyben kell a települési főépítésszel véleményeztetni
- Jelen szabályzat művi értékvédelem fejezetében megfogalmazott szabályok építési munkáknál fokozottan betartandók.
- b) Gkszp-2 övezetben
- Tetőidom: a tetőhajlásszög 42 - 45° között alakítható ki, ahol a terepadottságok nem teszik lehetővé, ott az oromfal mögött zöldtető is kialakítható.
- Homlokzati felület:
- közterületről láthatóan csak hagyományos szerkezet alkalmazható (nyers tégla, vakolt felület, kő, fa, cserép, természetes pala)
- Építési hely:
- hátsókert méretébe terepszint alatt pince benyúlhat.
- Homlokzati méretek:
- az utcai oromfal szélessége 5,0-6,0 m között alakítható ki,
 - keresztszárny a főépület utcai homlokvonalától 5,5 m-re építhető.
- Építés csak talajmechanikai szakvélemény és statikai számítás alapján engedélyezhető.
- (3) Kereskedelmi gazdasági övezetek egyedi előírásai
- a) Az övezet telkein építhető épület alapterülete legfeljebb 500m² lehet, nagyobb beépítettség esetén a beépítést kapcsolódó tömegekre bontva kell kialakítani.
- b) Technológiai követelmények igényeinek megfelelően kialakított épületrészek nem esnek magassági korlátozás alá, de az átlag építménymagasság nem haladhatja meg az övezetben előírtat
- c) A telekhatár mentén általában min. 5,0m széles, lakóterületek szomszédságában min. 10,0m zöldsáv alakítandó ki háromszintes növényállománnyal.

Gksz	Beépítés módja	Az építési telek általános határértékei								Épület
		terület szélesség/mélység		legnagyobb megengedett		legkisebb				
Megnevezése	oldalhatáron álló O szabadon álló SZ zárt sorú Z	min.	max.	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	előkert	oldalkert	hátsók.	megengedett építmény-magasság
védett V	zárt sorú Z	m ² / m		%		%	m	m	m	m
Gkszp-1 gazdasági védett pincesor	zárt sorú - Z	50 kialakult használati egységenként-	-	60	0,60	-	0,0	-	kialakult	2,5-3,5
Gkszp-2 gazdasági pincesor	zárt sorú - Z	200	-	50	0,50	70	0,0	-	10,0	2,5-3,5
Gksz-1 gazdasági	szabadon álló Sz	5000	-	30	0,60	40	10,0	10,0	10,0	4,5-6,5
Gksz-2 gazdasági	szabadon álló Sz	2000	-	30	0,60	40	10,0	10,0	10,0	4,5-6,5

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

15 §

Különleges területek általános előírásai

- (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek.
- (2) A település különleges területei:
 - a) nagy zöldfelületet igénylő intézmények
 - temető **Kte**
 - sportterület **Kspl-1, Kspl-2**
 - rekreációs terület **Kre**
 - b) különleges rendeltetésű terület
 - magtár és környéke **Km**
 - c) hulladékkezelő és lerakó terület
 - szennyvíztisztító **Ksz**

16. §

Különleges területek egyedi előírásai

- (1) Temető
 - a) Az övezetben elhelyezhető épületek:
 - ravatalozó, szakrális-kegyeleti épület, kriptá
 - fenntartó, szociális épület
 - b) Építési hely: a telekhatártól min. 10,0m, a parcellázási és sírhelykitűzési terv figyelembevételével
 - c) Alkalmazható anyagok: hagyományos szerkezet - téglá, kő, fa, agyagcserép, műemléki pala stb.
 - d) Beépítés közművesítettség feltétele: részleges közművesítettség
- (2) Sportterület
 - a) Az övezetben elhelyezhető létesítmények:
 - Kspl-1 övezetben sport, lovarda, lótarás épületei és kiszolgáló épületek

- Kspl-2 övezetben szállásjellegű, lakó és pincegazdasági épületek
- b) Telkenként elhelyezhető épületek, lakások száma, kialakítható funkció
 - Kspl-1 övezetben: több épület, legfeljebb egy lakás a telek utca felőli épületében
 - Kspl-2 övezetben: legfeljebb két épület, lakóépület legfeljebb két lakással, szállásjellegű épület, pincegazdasági épület
- c) Alkalmazható anyagok: hagyományos szerkezet - téglá, kő, fa, agyagcserép stb.
- d) Tetőidom: nyeregtető
- (3) **Rekreációs terület (Kre)**
 - a) Az övezetben elhelyezhető épületek:
 - szabadidő eltöltésére, sportolásra alkalmas létesítmények, azok kiszolgáló épületei,
 - azon belül a tulajdonos, a használó, a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás, melynek alapterülete nem haladhatja meg a beépíthető szinterület 20%-át,
 - b) Építési hely: a telekhatártól min. 10,0m
 - c) Alkalmazható anyagok: hagyományos szerkezet - téglá, kő, fa, fém
 - d) Tetőidom: nyeregtető, enyhe lejtésű tető, lapostető
- (4) **Magtár és környéke (Km)**
 - a) Az övezetben csak a magtár épülete bővíthető a SZT-en jelölt építési helyen
 - b) Csak kultúrával és idegenforgalommal, vendéglátással kapcsolatos szolgáltatás funkció létesíthető
 - c) Alkalmazható anyagok: hagyományos szerkezet - téglá, kő, fa, fém
 - d) Tetőidom: nyeregtető
 - e) Telek nem keríthető le.
- (5) **Szennyvíztisztító (Ksz)**
 - a) Az övezetben elhelyezhető épületek:
 - technológiai építmény, üzemeltető épület
 - b) Építési hely: a telekhatártól min. 10,0m kivéve ülepítő medence (tó)
 - c) Alkalmazható anyagok: hagyományos szerkezet (téglá, kő, fa, cserép)
 - d) Tetőidom: nyeregtető,

K	Beépítés módja	Az építési telek általános határértékei								Épület
		terület szélesség/mélység		legnagyobb megengedett		legkisebb			megengedett	
Megnevezése	oldalhatáron álló O szabadon álló SZ zártosrú Z	min.	max.	beépítés mértéke	szinterületi mutató	zöldfelület mértéke	előkert	oldalkert		hátsók.
védett V		m ² / m		%		%	m	m	m	m
Kte különleges temető	szabadon álló Sz	SZT - -	- - -	10	0,10	80	OTÉK	OTÉK	OTÉK	3,0-7,5
Kspl-1 különleges sport, lovarda	szabadon álló Sz	20.000 - -	- - -	10	0,40	70	10,0	10,0	10,0	3,5-10,0
Kspl-2 különleges sport, lovarda	szabadon álló Sz	2500 - -	- - -	5	0,40	70	10,0	10,0	10,0	3,0-7,0
Kre különleges rekreációs terület	szabadon álló Sz	1,5ha - -	- - -	10	0,10	80	10,0	10,0	10,0	4.5-10,0
Km különleges malom terület	szabadon álló sz	4000 - -	- - -	15	0,50	40	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult
Ksz különleges szennyvíztisztító	szabadon álló sz	kialakult		10	0,10	20	10,0	10,0	10,0	3,0-4,5

VI. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

17. § Közlekedési területek (KÖ)

- (1) Közlekedési terület az országos és helyi közutak és csomópontok, valamint a közlekedéssel kapcsolatos egyéb létesítmények elhelyezésére szolgáló terület.
- a) közút területe **KÖu**
 b) közlekedési zöldterület **KÖz**
 c) köztér közlekedési területen **KÖt**
 d) közterületi parkoló **KÖp**
- (2) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a Szabályozási Terv tartalmazza.
- (3) Az országos összekötő és bekötő utak külterületi szakaszán a tengelytől mért 50 – 50 m védőtávolságot kell biztosítani.
- (4) Az országos közutak védőtávolságán belül építési engedélyt csak a közút kezelőjének hozzájárulásával szabad megadni.
- (5) A tervezett összekötő és bekötőutak külterületi szakaszának szabályozási szélessége 30,00 m.
- (6) A tervezett új utak szabályozási szélességét a szabályozási terv tartalmazza.
- (7) A parkolás differenciált, a település sajátosságait figyelembe vevő szabályozására helyi parkolási rendeletet kell alkotni.
- (8) A tervezett új beépítés esetén az OTÉK és a helyi parkolási rendelet által előírt parkolóhely mennyiség az adott ingatlan területén biztosítandó.
- (9) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolóhelyet fásítani kell. Minden megkezdett 4 parkolóhely után 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa ültetendő.
- (10) A külterületi utak mentén min. 8 m tőtávolsággal fasor telepítendő.
- (11) A 1103 j. összekötőút a Szőlődombi úti csomóponttal bezárólag lakott területi útnak minősítendő, melynek feltétele a legalább egy oldali járda és a közvilágítás kiépítése.
- (12) Az utak tervezési osztályba sorolása
- | | |
|---|-----------|
| - Összekötőút | K.V.C. |
| 1103 j. út | |
| - Külterületi egyéb közút | K.VIII.C. |
| Telki - Páty felé vezető út | |
| - Gyűjtőút | B.V.c.C. |
| Az összekötő és bekötő utak belterületi szakaszai | |
| Dombtető Hilltophoz vezető út | |
| Fő utca | |
| Szőlődombon át a Patak utcától a 1103. j. útig | |
| - Kiszolgálóút | B.VI.d.C. |
| Minden egyéb út, melyről ingatlanok közelíthetők meg. | |
| - Belterületi kerékpárút | B.IX. |
| - Belterületi gyalogút | B.X. |
- (9) A József Attila és Táncsics Mihály utcákban, azokon a helyeken, ahol a közterület a magáningatlanokkal támfallal, pincehomlokfallal csatlakozik, a közlekedés biztonsága érdekében az úttest mentén védőkortlát, sövény telepítendő.
- (10) Dombtető II.(Hilltop II.) terület speciális előírásai:

- a) Zsákutcák fordulóiról feltárt telkeken az OTÉK 42.§.(2) bek. szerint előírtakon felül további egy vendégparkolót kell kialakítani az utca felől lekerekítetlenül, a telek gépkocsi behajtójától függetlenül, szabályozási terv szerint.
 - b) A közlekedési területeket 6,0m burkolattal és 1,5m széles, szivárgó burkolattal kialakított járdával kell megépíteni. A járdaépítést a kocsibehajtók között, azok kiépülése után kell megoldani.
 - c) Az utak, utcák menti zöldsávok kialakítására alkalmas, 16m széles utcákban, a közművezetékek védőtávolságainak betartása mellett az utca mindkét oldalán fásított zöldsávot kell kialakítani, fenntartani.
A 14 és 16m széles lakóutcákban a közút építésével, egyidejű beruházásként egyoldali, ültető-gödörös utcafásítást kell megvalósítani.
- (11) Szőlődomb terület speciális előírásai:
- a) Az utcák menti zöldsávok kialakítására alkalmas 16,0-20,0m széles utcákban, a közművezetékek védőtávolságainak betartása mellett az utca mindkét oldalán fásított zöldsávot kell kialakítani. A 14,0m széles és az annál keskenyebb szélességű utcákban a közút kiépítésével, egyidejű beruházásként, legalább egyoldali, ültető-gödörös vagy zöldsáv kialakításával utcafásítást kell megvalósítani.
 - b) az utcákat egyoldali 2m széles járdával kell kialakítani, kivéve Lke-4/2, Lke-1, Lke-2/5 övezetek területén.
 - c) Köz jelű övezetben zöldfelület alakítandó ki a pihenés és a játék számára
 - d) 1103 sz. út és a Szőlőhegyi gyűjtőtút találkozásánál a csomópont kialakításának feltétele a lakott területi forgalomszabályozás kialakítása, a legalább egy oldali járda és közvilágítás kiépítése.

18. §

Közművesítés, közműterületek

- (1) Közterületen a közműhálózatokat, közműlétesítményeket a vonatkozó szabványoknak, ágazati előírásoknak, eseti szakhatósági, ill. üzemeltetői előírásoknak megfelelően kell elhelyezni, kialakítani, az adott szabályozási szélességen belül.
- (2) A közműlétesítmények térszín alatti elhelyezésére vonatkozóan az OTÉK, valamint a vonatkozó szabványok, jelenleg az MSz 7487/2-80 „Közmű- és egyéb vezetékek elrendezése közterületen” előírásait kell figyelembe venni.
- (3) A település belterületen bármilyen építményt, használat céljának megfelelően, csak teljes közművesítéssel szabad elhelyezni.
- (4) A tervezett fejlesztések igényeinek figyelembevételével el kell végezni a vízellátó hálózat hidraulikai felülvizsgálatát. Erre támaszkodva a település vízellátó rendszerét egységes szerkezetbe kell foglalni.
- (5) A 35/1996.(XII.29.) BM rendelet IV. fejezet 49.§ (1) bekezdés értelmében a területen szükséges oltóvizet föld feletti tűzcsapokról kell biztosítani. Ennek megfelelően a vízellátó hálózatot úgy kell kialakítani, hogy a mértékadó tűzszakaszhoz rendelhető vízmennyiséget a szükséges kifolyási nyomáson minden körülmények között biztosítani tudja.
- (6) A tűzcsapok távolsága a védendő létesítménytől 100 m-nél nagyobb és 5 m-nél kisebb nem lehet. A tűzcsapok tervezett telepítési helyét a területileg illetékes önkormányzati tűzoltósággal egyeztetni kell.
- (7) A település területén kút létesítése az 1995. évi LVII Tv. A 72/1996.(V.22.)sz. Korm. rendelet és a 18/1996.(VI.13.) KHVM rendeletek figyelembe vételével engedélyezhető.
- (8) A település elválasztott rendszerben csatornázandó. A zárt rendszerű közüzemű szennyvízelvezető hálózat megléte a fejlesztési területek beépíthetőségének feltétele. A közcsonnába vezetett kommunális szennyvizek minőségének ki kell elégítenie a 204/2001.(X.26.) Korm. rendeletben előírt követelményeket. A környezet a talajvédelem, ill. a felszín alatti vizek védelme érdekében közműpótló berendezés, szikkasztó létesítése még átmenetileg sem engedélyezhető.

- (9) A tervezett fejlesztések által támasztott igények figyelembevételével el kell készíteni a Budajenői-patak teljes vízgyűjtő területére kiterjedő víztrendezési tervet. A közterületi csapadékvíz elvezető rendszerek megléte a fejlesztési terület beépíthetőségének feltétele kell, legyen.
Az egyes ingatlanokról a csapadékvíz közterületre nem vezethető ki. Kívánatos a csapadékvizek telken való megtartása -gyűjtése, locsolóvízként történő felhasználása, szikkasztás-talajmechanikai szakvélemény alapján.
- (10) A Budajenői-patak és mellékágainak mindkét oldalán a 21/2006. (I.31.). Korm. rendelet értelmében a rézsűéltől számított 6-6m üzemeltetési és fenntartási sáv biztosítandó.
- (11) Gázellátó rendszerek létesítése esetén az MSz 7048-1:1983 szabványban megfogalmazottakat kell betartani. Nagyközépnomású vezetékek védőtávolsága, épületektől 5-5 m középnomású vezetékeknél ez az érték 4-4 méter.
- (12) A villamosművek biztonsági övezetében végezhető tevékenységeket, azok mikéntjét, a tilalmakat és korlátozásokat jelenleg a 11/1984.(VIII.22.) IpM rendelet szabályozza. Villamos hálózat létesítése esetén a mindenkorai szabályozásban előírtakat be kell tartani.
- (13) A tervezett fejlesztések területén meglévő 20 kV-os hálózatokat közterületre kell áthelyezni, kiváltani. A tervezett beépítések 0,4 kV-os és közvilágítási hálózata földkábeles kivitelű legyen. Légvezetékes hálózat nem létesíthető.
A település légvezeték ellátással rendelkező területein a közép- és kisméretű villamoshálózat, a közvilágítás táphálózat, a táv- és hírközlés hálózat fejlesztése esetén a már meglévő oszlopsorok hasznosításával légvezetékes ellátás alkalmazható, fenntartható, de rekonstrukció során földbe helyezendő
Újonnan beépítésre kerülő, valamint a már meglévő földkábellel ellátott területeken a hálózat kialakítása csak föld alatti elhelyezéssel lehetséges.
- (14) A megnyitásra kerülő közterületek-utak közvilágítását kategóriába sorolásuknak megfelelően kell biztosítani.
- (15) A távközlési létesítmények elhelyezési területét a 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet 26.§ (1) bek szabályozza, további műszaki iránymutatást az MSz74187 ad, míg az elhelyezés engedélyezésének feltételeit a 29/1999.(X.6.) KHVM rendelet határozza meg.
- (16) Hírközlési létesítmények közül önálló antennatartó szerkezet (torony), 4 m²-nél nagyobb alapterületű távközlési létesítmények, szekrények csak a vonatkozó rendeletek betartásával építési engedély alapján helyezhetők el. A község területén, a szolgáltatási színvonal javítása érdekében mobil sugárzó torony létesítése javasolt, az érdekelt távközlési szolgáltatók közös beruházásában.
- (17) Az új beépítések területén a vezetékes távbeszélő ellátás, a kábeltelevíziós hálózat kizárólag földkábeles kiépítettségű lehet.

KÖm	Beépítés módja	Az építési telek általános határértékei							Épület	
		terület szélesség/mélység		legnagyobb megengedett		legkisebb				
Megnevezése	oldalhatáron álló O szabadon álló SZ zárt sorú Z	min.	max.	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	előkert	oldalkert	hátsók.	építmény-magasság
		m ² / m		%		%	m	m	m	m
Km Közműterület	szabadon álló Sz	Kialakult állapot szerint		5	0,10	55	OTÉK	OTÉK	OTÉK	4,5

19. § Zöldterületek (Z)

- (1) A belterületi zöldterületek a szabályozási tervlapon lehatárolt meglévő és tervezett közparkok (**Zkp**) és kegyeleti park (**Zk**).

- a) Az övezetben elhelyezhető létesítmények:
- pihenést és testedzést szolgáló építmény,
 - vendéglátó épület,
 - fenntartó, szociális épület
- b) Alkalmazható anyagok: hagyományos szerkezet - téglá, kő, fa, agyagcserép,
- c) Beépítés közművesítettség feltétele: részleges közművesítettség
- (2) A közparkok kijelölt területe nem csökkenthető, meglévő növényzete megtartandó.
- (3) Zk jelű terület a kápolna műemléki környezetének megfelelő kertrekonstrukció számára kijelölt terület.

Z	Beépítés módja	Az építési telek általános határértékei								Épület
		terület szélesség/mélység		legnagyobb megengedett		legkisebb				
Megnevezése	oldalhatáron álló O szabadon álló SZ zöldterület zártorú Z	min.	max.	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	előkert	oldalkert	hátsók.	építmény-magasság
		m ² / m		%		%	m	m	m	m
Zkp közpark	szabadon álló Sz	kialakult	-	2	0,02	80	10,0	10,0	10,0	2,5-3,5
Zk kegyeleti park	szabadon álló Sz	kialakult	-	további épület nem építhető	0,02	85	10,0	10,0	10,0	-

20. §. Erdőterületek

- (1) Az erdőterületek az erdőállomány fenntartása és telepítése céljára szolgáló területek. A település területén az erdőterületekhez az Állami Erdészeti Szolgálat nyilvántartásában ekként szereplő földrészletek, és tervezett erdőterületek tartoznak.
- (2) Rendeltetésük szerint az erdők:
- védelmi célú erdők – védő, védett erdők (**Ev, Evt**)
 - gazdasági célt szolgáló erdők, (**Eg**),
- (3) Erdőben elhelyezhető építmények:
- gazdasági erdőben 10ha felett az erdő rendeltetésének megfelelő létesítmények,
 - védelmi erdőben csak máshol és másként nem létesíthető nyomvonal jellegű építmények (út- és közműlétesítmények) és azok műtárgyai helyezhetők el, épület nem. Ezen a területen a kezelői feladatkörbe sorolt fenntartás és üzemeltetést az Állami Erdészeti Szolgálat nem korlátozhatja.
- (4) Az erdőgazdasági övezetekben minden engedélyköteles építési munka, területfelhasználás módosítás csak az erdők védelmével, létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok, az érvényes erdőészeti ütemtervek alapján, az erdőészeti hatósággal, mint szakhatósággal egyetértésben történhet.
- (5) Telepítés esetén őshonos, a környezeti feltételekhez alkalmazkodni képes fa és cserjefajokból elegyes erdő alakítandó ki. Védelmi rendeltetésű erdősávok minimális szélessége 20m.
- (6) Erdőterület, facsoport körülkerítése tilos, kivéve, ha azt növendék erdő vagy a vadállomány védelme indokolja. Az engedélykérelemben és az engedélyben a körülkerítés időtartamát meg kell jelölni.
- (7) Az erdőnek nem minősülő honos facsoportok megtartásáról – függetlenül a terület földhivatali nyilvántartás szerinti művelési ágától – gondoskodni kell.

- (8) A természetes illetve a természetvédelem alá tartozó területeket összekötő ökológiai elemeket fenn kell tartani ökológiai folyosóként természetközeli állapotukban.
- (9) Védelmi rendeltetésű erdőterületen a hatásos zajcsökkentés érdekében a fa és cserjesorokat váltakozva, örökzölddel vegyesen kell telepíteni.
- (10) Erdőterületen csak extenzív jellegű természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatók.
- (11) Az erdőterületi földrészletek tovább nem oszthatók, igény és lehetőség szerint összevonhatók. Az országos és helyi védeltséget élvező erdőterületen szabályozási terv előzetes környezeti hatástanulmány alapján készíthető. Erdő védelem alá csak az Erdőfelügyelet hozzájárulásával helyezhető.

Az erdőterületeken a gazdálkodás erdészeti üzemterv alapján folytatandó. Az erdőterületek művelési ág változtatása az Állami Erdészeti Szolgálat (Bp-i Ig.) engedélye és a természetvédelmi szakhatóság (DINPI) hozzájárulása alapján lehetséges.

E	Beépítés módja	Az építési telek általános határértékei								Épület
		terület szélesség/mélység		legnagyobb megengedett		legkisebb				
Megnevezése	oldalhatáron álló O szabadon álló SZ zártorú Z	min.	max.	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	előkert	oldalkert	hátsók.	építmény-magasság
		m ² / m		%		%	m	m	m	m
Eg Gazdasági erdő	szabadon álló Sz	SZT	-	0,5	-	95	10,0	10,0	10,0	2,5-3,5
Ev, Evt védérdő, védett erdő	-	SZT	-	-	-	100	-	-	-	-

21. §.

Mezőgazdasági területek általános előírásai

- (1) A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás építményei elhelyezése céljára szolgáló terület. A mezőgazdasági területek használatát szabályozó országos előírások szerint ezek művelési ágnak megfelelő hasznosítása, művelése biztosítandó, a művelési ág megváltoztatása engedélyköteles.
- (2) Budajenő mezőgazdasági rendeltetésű területei az alábbi övezetekbe soroltak:
- Kertes mezőgazdasági övezet belterületen (**Mk-b**)
 - Kertes mezőgazdasági övezet külterületen (**Mk-k**)
 - Általános mezőgazdasági övezet (**Má**)
 - Birtokközpont (**Mák-bk**)
 - Korlátozott hasznosítású mezőgazdasági övezet építési lehetőség nélkül (**Mák-1**).
 - Korlátozott hasznosítású mezőgazdasági övezet építési lehetőséggel (**Mák-2**)
 - Korlátozott hasznosítású mezőgazdasági övezet építési lehetőség nélkül, ahol a művelőségi ág csak erdőre változtatható (**Mák-3**)
- (3) A mezőgazdasági területekre elsősorban a termőföldről szóló törvény (1994. évi LV. sz. tv.) és az OTÉK 29.§. (1-5) bekezdés előírásai vonatkoznak.
- (4) Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági területen csak birtokközpont építhető.
- (5) Az engedélyezhető gazdasági épületek paraméterei meg kell, hogy feleljenek a terület jellegének, művelési ágának és a tájbaillesztés követelményeinek. Az épületek engedélyezése és létesítése

- során figyelemmel kell lenni a szabályozási tervlapon feltüntetett környezetvédelmi védőtávolságokra és közműbiztonsági övezetekre vonatkozó építést tiltó és korlátozó előírásokra.
- (6) Alkalmazható anyagok: hagyományos szerkezet - téglá, kő, fa, agyagcserép, fém stb.
 Épülettömeg, tetőidom: a terület építési hagyományainak feleljen meg, üzemi épületnél enyhe lejtésű tető is alkalmazható
 Tetőidom: nyeregtetős vagy kontyolt nyeregtető, tetőhajlásszöge 25-45° közötti tetőhajlásszöggel
 Az épületek padlósintje az eredeti terephez képest legfeljebb 50 cm-rel emelhető ki.
 Üzemi méretű - 600 m²-nél nagyobb - gazdasági épületek létesítési igénye esetén (pl.: állattartó telep, terményfeldolgozó, - tároló, stb.) az épületek külön tömegben építendőek, nyaktaggal csatlakoztathatók.
- (7) A mezőgazdasági tájfasítás meglévő elemei megtartandók és kiegészítendőek a fasorok, védősávok visszaállításával, telepítésével.
- (8) Beépítés min. közművesítettségi feltétele: részleges közművesítettség
 Lakóépület építése esetén közműves villamos energia, tartályos gáz, vezetékes ivóvíz, zárt szennyvíztároló biztosítandó.
- (9) Mezőgazdasági rendeltetésű területeket más célra felhasználni nem lehet. Átminősítés, kivonás csak az érintett szakhatóságok engedélyével lehetséges. Mk jelű területek is termőföldnek minősülnek, ezért az építési engedély kiadásának feltétele a földhivatal más célú hasznosítást engedélyező határozata.
- (10) Állattartó telep csak almos technológiával létesíthető. Az állattartásra vonatkozó részletes szabályokat az állattartást szabályozó önkormányzati rendelet tartalmazza.
- (11) Hígrágyás technológiával üzemelő állattartó telep nem létesíthető.
- (12) Az állattartó telepeken keletkező hígrágyát és almos trágyát zárt, szigetelt falú tárolóban kell tartani.
- (13) A vízfolyások és víznyerő helyek közelében talajjavításra, a talajvédelmi hatóság engedélyével, tőzeget, szerves trágyát vagy komposztot kell alkalmazni. A mezőgazdaságban keletkező szerves hulladék komposztálásával létrehozott talajjavító anyag csak forgalomba hozatali engedéllyel használható fel mezőgazdasági rendeltetésű területen.
- (14) A felszíni- és felszínalatti vizek védelme érdekében vízfolyások környezetében bármilyen növényvédelmi tevékenységet tilos folytatni:
- vízi szervezetekre kifejezetten veszélyes növényvédő szerrel 200 m-en belül,
 - vízi szervezetekre közepesen veszélyes növényvédő szerrel 50 m-en belül,
 - vízi szervezetekre mérsékelten veszélyes növényvédő szerrel 20 m-en belül,
 - vízi szervezetekre nem veszélyes növényvédő szerrel 5 m-en belül.

22. §.

Mezőgazdasági területek egyedi előírásai

- (1) Belterületi kertművelési övezet **(Mk-b)**
 Kisparcellás kertművelésre alkalmas mezőgazdasági övezet
- a) Elhelyezhető létesítmények:
- a 720 m²-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad, de meglévő építmény felújítható
 - a 720m²-t meghaladó területű telken - a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartott kivételével – max. 3%-os beépítettséggel egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) építhető.
 Lakás célra a meglévő épület átminősítése sem engedélyezhető.
- b) Kialakítható épületszám, funkció:
- egy gazdasági épület, egy terepszint alatti létesítmény (pince)
- c) épület beépített alapterülete legfeljebb 45m²

- (2) Külterületi kertművelési övezet **(Mk-k)**
Kertművelésre alkalmas mezőgazdasági övezet
- a) Elhelyezhető létesítmények:
- gazdasági épület, terepszint alatti építmény (pince)
lakóépület: szőlő, gyümölcs, kert művelési ágban 3000 m² felett, egyéb művelési ágban 6000 m² felett, úgy, hogy a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg
- b) Kialakítható épületszám, funkció:
- legfeljebb két épület: egy lakóépület,
egy gazdasági épület, egy terepszint alatti létesítmény (pince)
- c) egy épület beépített alapterülete legfeljebb 180m² lehet
- (3) Mezőgazdasági birtokközpont **(Mák-bk)**
A birtoktesten (közigazgatási területen min. 80ha mezőgazdasági terület után alakítható ki) - a teljes terület 3%-os beépíthetőségének figyelembevételével egy telken koncentráltan kialakított birtokközpont.
A birtokközpont az OTÉK 29.§. (5) (6) (7) (8) bekezdésének előírásai alapján építhető be.
Elhelyezhető létesítmények:
- lakóépület
 - gazdasági feldolgozó, terménytároló épület,
 - vegyes funkciójú épület,
 - működést biztosító kiszolgáló épület, terepszint alatti létesítmény (pince)
- (4) Korlátozott hasznosítású mezőgazdasági terület építési lehetőség nélkül **(Mák-1)**
Természeti védelem, régészeti védelem alatt álló mezőgazdasági területek - gyepek, rétek, szántók, legelők - eredeti művelési ágban megtartandók.
Az övezetbe tartoznak a Budai Tájvédelmi Körzet határán, annak pufferzónáját képező területek, a tájilag frekventált, érzékeny patakparti, illetve ahhoz kapcsolódó természeti területek, ökológiai hálózat területe, valamint a külterületi régészeti védettség alatt álló területek.
A természeti területek természetszerű állapota nem károsítható, művelési ága csak extenzívebb irányba változtatható.
Elhelyezhető létesítmények:
- fenntartás, extenzív állattenyésztés létesítményei, amennyiben a terület min. 20 ha
- (5) Korlátozott hasznosítású mezőgazdasági terület építési lehetőséggel **(Mák-2)**
Elhelyezhető létesítmények: csak birtokközpont az OTÉK 29.§ előírásai szerint
- (4) Korlátozott hasznosítású mezőgazdasági terület építési lehetőség nélkül **(Mák-3)**
Ökológiai hálózat területén lévő mezőgazdasági területek - gyepek, rétek, szántók, legelők – ahol a művelési ág csak véderdőre változtatható.
A természeti területek természetszerű állapota nem károsítható.
Elhelyezhető létesítmények:
- fenntartás, extenzív állattenyésztés létesítményei, amennyiben a terület min. 20 ha

M	Beépítés módja	Az építési telek általános határértékei								Épület
		terület szélesség/mélység		legnagyobb megengedett		legkisebb				
Megnevezése	oldalhatáron álló O szabadon álló SZ zártosorú Z	min.	max.	beépítés mértéke	szintterületi mutató	zöldfelület mértéke	előkert	oldalkert	hátsók.	megengedett
mezőgazdasági terület		m ² / m		%		%	m	m	m	építmény-magasság m
Mk-b mezőgazdasági belter. kertes	szabadon álló Sz	1500	-	3	0,03	90	10,0	OTÉK	TSZ	2,5-3,5
Mk-k mezőgazdasági külter. kertes	szabadon álló Sz	6000	-	3	0,05	90	10,0	OTÉK	10,0	3,0-4,5

Mák-bk	szabadon álló Sz	10.000		45	0,9	70	10,0	10,0	10,0	3,0-4,5/7,5
Mák-1	szabadon álló Sz	20.000		1,5	0,10		10,0	10,0	10,0	2,5-3,5
Mák-2	szabadon álló Sz	20.000		3*	0,10		10,0	10,0	10,0	2,5-3,5
Mák-3	szabadon álló Sz	20.000		1,5	0,10		10,0	10,0	10,0	2,5-3,5

*csak birtokközpontban

23. § Vízgazdálkodási területek (V)

- (1) A közigazgatási határon belül található ezen területek:
 - patakok medre, parti sávja, közcélú nyílt csatornák, árkok medre, parti sávja
- (2) A vízgazdálkodási területen elhelyezhető létesítmények:
 - a) vízkár elhárítási építmények
 - b) sporthorgászás célját szolgáló létesítmények
- (3) A gyep, a nádas, a vízállásos területeken a művelési ágak, továbbá a vízfolyások és azok partjait kísérő természetes, illetve természetszerű növényzavak megtartandók, más művelési ágba nem sorolhatók.
- (4) Vízfolyások, rendezése, karbantartása kizárólag a táji-, természeti értékek károsítása nélkül, tájba illő módon, természetszerű kialakítással történhet.
- (5) A karbantartási munkák elvégezhetősége érdekében az egyéb jogszabályokban előírt szélességű biztonsági sávokat szabadon, átjárható kerítéssel építménytől mentesen kell hagyni.

24. § Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

- (1) A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (2) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.
- (3) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
- (4) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
 - a) információs hirdető berendezés, reklám elhelyezése,
 - b) árusítópavilon (meghatározott időre szóló mozgó árusítóhely létesítése)
 - c) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek),
 - d) köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak),
 - e) szobor, díszkút elhelyezése,
 - f) távbeszélő fülke elhelyezése,
 - g) építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok) elhelyezése, építőanyag-tárolás,
 - h) A közterületen elhelyezhető építmények - megálló várakozóhelyei, az információs és reklámtáblák, az utcanév-táblák, a köztisztasággal kapcsolatos tárgyak, utcabútorok - a falu karakterének megfelelő, egységes módon megtervezett arculatterv szerint alakíthatóak ki.
 - i) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatának időtartamát, a közterület-használat egyéb feltételeit, illetőleg a használat díját a közterület tulajdonosa esetenként, pályázat útján,

esetleg e tulajdonosi elvárásokat és az engedély nélküli használat szankcióit tartalmazó külön rendeletben szabályozza.

25. § Kerítések, támfalak

- (1) A település belterületén a közterülettől elválasztó kerítések
 - 1,8 m lehet, melyen belül a tömör falazott felület aránya a kerítésfelület max. 45%-a lehet.
 - A lábazat a közterület terepszintjétől átlagosan max. 80cm lehet.
 - A közterület irányába, vagy mentén 10%-t meghaladó lejtésű telkeken a támfallal összeépített lábazat magassága a közterületi csatlakozó terep szintjétől értendő, és átlagos magassága max 1,20 m lehet.
 - teljesen tömör falazott kerítés magassága max. 1,3m
- a) Dombtető I. (Hilltop I.) területén az utcavonalon kerítés csak az építési hely vonalán, vagy amögött, építhető.
- b) Budajenő közigazgatási határa mentén épülő kerítéseket áttört lábazattal kell építeni.
- (2) A közterület felőli támfalak magassága átlag 1,20m lehet.
- (3) A József Attila és Táncsics Mihály utcákban, azokon a helyeken, ahol a közterület és a magáningatlanok csatlakozása mentén a gyalogos és gépkocsiforgalomra veszélyes terepszint különbség alakult ki hagyományosan, kerítés funkcióját is betöltő védőkorlát építendő, max. 80 cm magassággal, utcánként egységes megjelenéssel.
- (4) Külterületen lakás céljára használt beépíthető terület az (1) bek.-ben leírt módon körülkeríthető.
- (5) Általános mezőgazdasági területen, korlátozott hasznosítású mezőgazdasági területen, külterületi kertes területen vadvédelmi céllal, valamint üzemi terület körülkerítésére csak lábazat nélküli drótfonatos kerítés létesíthető.
- (6) Településszerkezeti védett területen a településre jellemző hagyományos karakterű kerítés építhető.

26. § Reklámok, hirdetőtáblák

- (1) Hirdetési és reklámcélú építmény, reklámszerkezet és reklám, cég- vagy címtábla közterület kivételével csak az adott ingatlanon-folytatott tevékenység céljára helyezhető el.
- (2) A település teljes területén - egységes megjelenésű - hirdetőtáblák elhelyezéséről az Önkormányzat gondoskodik.
- (3) 0,8 m²-nél nagyobb összterületű reklámtábla közterületen, településszerkezeti védelem alatt álló településrészen, (magánterületen sem) nem helyezhető el.
- (4) Óriás hirdetőtáblák elhelyezése a teljes közigazgatási területen tilos.
- (5) Önálló reklám közparkban nem helyezhető el.
- (6) A hirdetőtáblák anyaga fém, fa, műanyag, tartószerkezete fém vagy faanyagú lehet.
- (7) Közterületi információs táblák elhelyezhetők az Út 2-1.140/1998 sz. "Közterületi információs táblák megtervezése, alkalmazása és elhelyezése" című műszaki előírás alapján.

27. § Védőtávolságok

- (1) Beépítésre nem szánt területen melléktak (négy számjegyű), védősávja 50-50 m, melyen belül történő építés esetén a közút kezelőjének állásfoglalását kell kérni.

- (2) A vízgazdálkodási feladatok ellátása céljából a természetes vízfolyások (patakok) partja mentén 6,0m, a mesterségesen kialakított tározók, csatornák mentén 3,0m vízügyi védőterületként kialakítandó, vagy meghagyandó.
Kivétel: Pátyi út Lf-3 övezete, ahol a telekmélység miatt a Budajenői-patak mellett 3m-es védősáv biztosítására a telekhatárok kerítésében 3m-es átjárási lehetőséget (kapu) kell biztosítani.
- (3) A temető védőterületei:
 - a temetőn kívül a telekhatártól számított 50 m széles területsáv. E védőterületen belül kegyeletsértő, a temető működését zavaró létesítmény (pl. vendéglátóhely) nem helyezhető el.
- (4) Oktatási, nevelési, egészségügyi intézmények védőterülete a telekhatártól mért 50 m széles területsáv. Ezen belül az intézmény működését zavaró létesítmény (pl. vendéglátóhely, zajos létesítmény) újonnan nem helyezhető el.
- (5) Állattartó épületek:
 - a) Trágya- és trágyalétároló lakó- és középülettől mért távolsága legalább 12 méter.
 - b) A nagylétszámú állattartó telepek védőtávolságán belül lakóépület és közintézmény nem helyezhető el kivéve a tulajdonos és a használók lakóépületét, irodaépületét.
 - c) Az állattartó telep, húszüzem mezőgazdasági nitrátszennyezés elleni védőtávolsága telekhatártól mért 100 m.
- (6) Villamos távvezeték biztonsági övezete a szélső vezetékszáltól mérten: 1-35 KV esetében 5 m, 120KV esetében 13 m. A biztonsági övezetekre vonatkozó előírásokat a hatályos jogszabályok tartalmazzák.
- (7) Védett természeti területeken természetes vízfolyások partjától számított 50 m-en belül épület vagy építmény nem helyezhető el.
- (8) Budai Tájvédelmi Körzet védősávja 30m

VII. FEJEZET ÉRTÉKVÉDELEM

28. § Művi értékvédelem

- (1) Az országos védelem alatt álló műemlékek a jelen HÉSZ 2 sz. függeléke I. pontjában felsorolt építmények
- (2) A műemléki környezet besorolású területek a jelen HÉSZ 2. sz. függeléke II. pontjában felsorolt ingatlanokra terjednek ki.
- (3) Országosan védett objektumoknál a műemlékekre vagy kulturális értékekre vonatkozó jogszabályokban kijelölt szervezet eljáró hatóság, műemléki környezetben közreműködő hatóság.
- (4) A település területén jelenleg nyilvántartott régészeti lelőhelyek által érintett ingatlanokat a jelen HÉSZ 2. sz. függeléke III. pontja tartalmazza.
 - a) Feltételezhető lelőhelyek, melyeket régészeti érdekű területként kell kezelni a Budajenői patak völgyéből, valamint a harántvölgyekből, többnyire kiszáradt patakok völgyéből mindkét oldalon kiemelkedő magaslatokon, 4–500 m széles sáv, továbbá a régészeti lelőhelyek területek szomszédsága.
 - b) Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talaj bolygatásával járó tevékenység, 30 cm-nél mélyebb talajművelés továbbá művelési ág megváltoztatásának szándéka (különösen gyepek feltörése vagy tuskózás) esetében a műemlékekre vagy kulturális értékekre vonatkozó jogszabályokban kijelölt szervezet előzetes (szakhatósági) engedélyre van szüksége.
 - c) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a műemlékekre vagy kulturális értékekre vonatkozó jogszabályokban kijelölt szervezetet véleményező szervként kötelezően be kell vonni még a tervezés fázisában.

- d) Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a műemlékekre vagy kulturális értékekre vonatkozó jogszabályokban kijelölt szervezetet értesíteni kell és a továbbiakban a múzeum nyilatkozatának megfelelően kell eljárni. Régészeti lelőhelyeken a nagy felületeket érintő beruházások előtt a Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő.
- e) A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített Örökségvédelmi Hatástanulmányban foglaltak az irányadók.
- (5) Helyi védett elemek a jelen HÉSZ 2. sz. függeléke V. pontjában felsorolt épületek, építmények, településszerkezeti egységek és utcaképek. Védelmüket jelen előírásokkal együtt a helyi védelemről szóló önkormányzati rendelet biztosítja.
- a) Az SZT tervlapokon feltüntetett helyi értékvédelmi terület határán belül a jelen tervvel kialakított tömbfeltárás kivételével a történelmileg kialakult településszerkezet (telekosztása, utcavonalvezetése, építésmód) megőrzendő. E területeken a közterületi határvonal megváltoztatása, a telekalakítás, valamint az építés és bontás érdekében -HÉSZ rendelkezése hiányában- elvi engedély kérése kötelező. Az elvi engedélyezési eljárás előtt a Települési Tervtanács, ennek hiányában a települési főépítész véleményét ki kell kérni.
Telekegyesítés, telekosztás a jelen rendeletben megengedett helyeken és módon engedélyezhető, annak hiányában elvi engedélyezési eljárás során tisztázandó
- b) Településszerkezeti védett terület határán belül új építmény csak úgy építhető, meglévők átalakítása csak úgy engedélyezhető, ha azok megfelelnek a hagyományos épített környezet formavilágának léptékének, részletképzésének, anyaghasználatának és a természetes környezet egységes megjelenését biztosítják.
- c) A településszerkezeti védett területen hirdetés, reklám és cégér csak a tervtanács, vagy annak hiányában a főépítész pozitív minősítése alapján helyezhető el.
- d) A településszerkezeti védett területen, a védelemmel érintett ingatlanon, csak olyan építési munka, illetve olyan állapot fennmaradása engedélyezhető, amely nem érinti hátrányosan a védett érték megjelenését, karakterét, eszmei (történeti, helytörténeti) értékét, (a védett növényzet egészségét).
- e) A teljes egészében védett építmény csak a védelem megszüntetése esetében bontható el.
- f) Az egyedileg, részben védett építmény részben, vagy egészben elbontható, ha épületszerkezeti vagy tartószerkezeti szakvélemény az elbontást a kellő mértékben indokolja, de az elbontás előtt az épület teljes egészében felméréndő, beleértve a külső megjelenés karakterisztikus elemeit (homlokzati díszek, nyílászárók, tornác, oszlopok stb.) is.
- g) Az egyedileg, részben védett építmény részbeni vagy teljes elbontása az esetben engedélyezhető, ha az elbontással egyidejűleg építési engedélyt kérnek és adnak ki az elbontandó épület helyére. Új épület építése esetében az utcai homlokzat, az épületrészek magassági kialakítása és a beépítési körvonal - kivéve a hátsókerth felé történő változtatást - nem térhet el az eredeti épülettől.
- h) A védett építményen új parapet-konvektor vagy klímaberendezés egysége közterületről is látható módon nem helyezhető el.
- i) A védett építményen csak a látványt nem zavaró antenna, hírközlési egység helyezhető el. Amennyiben a látványt nem érintő más műszaki megoldás nincs, a védett építményen legfeljebb egy távközlési berendezés (antenna) helyezhető el – lehetőleg takartan.
- j) Településszerkezeti védett területen falazott szerkezet nélküli, burkolatlan fémlemez kémény a közterületről látható módon nem létesíthető.
- k) Településszerkezeti védett területen a lakóépületek felújításakor az elektromos bekötéseket földkábelbe kell helyezni.
- l) Gépkocsi tároló csak a főépület által takartan helyezhető el.
- m) Védett építmény teljes bontása csak a védelem megszüntetése után engedélyezhető. A védelem megszüntetésének, vagy részleges bontás engedélyezésének feltételeként az egyes épületrészeknek, tartozékoknak, az új épületbe (épületeibe) történő beépítése, vagy azok megőrzése előírható.

- n) Védendő, megőrzendő épületkarakter elemek:
- utcavonali beépítés,
 - tornácos parasztházak tornácai,
 - polgári épületek,
 - kémények, homlokzati párkányok és vakolatdíszek, nyílászervezések, karakteres épületszerkezetek,
 - vakolt, festett falfelületek,
 - függőleges tengelyű (álló), kisméretű ablakok,
 - kőlabazatok, kerítések,
- Az álló téglalap formájú ablakok nem alakíthatók át, a nyílászárók osztását az eredetivel azonosan, illetve azt visszaállítva kell kialakítani; a tornácbejárók nem szüntethetők meg, felújítás során ezek visszaállítását elő kell írni.
- o) Funkcióváltás engedélyezhető.
- Az utcai homlokzattól számított, annak szélessége kétszeresénél nagyobb mélységben az épület azonos vagy alacsonyabb gerincű keresztzárnyal bővíthető, melynek párkánymagassága, nyílásrendje, fedése, homlokzatképzése a védett épülettel azonosan képzendő ki.
- p) Az utcafépí védelem, településkép védelem alá eső területeken a hagyományos utcafépet meg kell őrizni, a foghíjak esetében a beépítéssel ahhoz kell alkalmazkodni. Az épületek megtartandók, jó karban tartandók, de szükség esetén bonthatók. Bontás után az eredeti épülettel azonos kialakításban - eredeti építészeti szerkezetek, részletek, tagozatok megtartásával - kell újra építeni az eredeti helyen.

29. §.

A település természeti, táji értékei

- (1) Országos jelentőségű védelem alá eső területek a jelen HÉSZ 3. sz. függeléke I. pontjában felsorolt területek.
- (2) Helyi védelemre javasolt tájképi értékek a jelen HÉSZ 3. sz. függeléke II. pontjában felsorolt területek.
- (3) Helyi védett területek a jelen HÉSZ 3. sz. függeléke III. pontjában felsorolt területek.
- (4) A (2) (3) bekezdésben felsorolt területeken jelen előírásokat a helyi védelemről szóló önkormányzati rendelettel együtt kell alkalmazni.
- (5) A (2), (3) bekezdés szerint felsorolt területek listája a képviselő-testület döntése alapján bővíthető az újonnan felfedezett értékekkel, illetve értékvesztés esetén csökkenthető.
- (6) A (2) bekezdés hatálya alá eső természeti és táji értékek esetében meg kell őrizni a tájak természetes és természetközeli állapotát, gondoskodni kell a tájak esztétikai adottságait és jellegét meghatározó természeti értékek és természeti rendszerek fenntartásáról.
- (7) Védett növényzet kivágása csak a védelem megszűnését követően, illetve a növényzet kipusztulása esetén, továbbá közvetlen élet- vagy balesetveszélyes helyzet megszüntetése érdekében engedélyezhető.
A védett növényzet kipusztulását kertészeti szakvéleménnyel kell igazolni.
A védett növényzet pótlásáról a jegyző által – szakértő bevonásával meghatározottak szerint kell intézkedni.
- (8) Az (1), (2), (3) bekezdésben felsorolt területeken gondoskodni kell az épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények elhelyezése során a természeti értékek és mesterséges környezet funkcionális, esztétikai összehangolásával történő tájba illesztésről.
- (9) A védett területeken csak magastető, a tájba illő, természetes anyaghasználatú és egyszerű tömegű épületek építhetők.
 - Természetes anyaghasználat: égetett agyag, kő, fa, üveg, vakolat. Egyéb anyagok csak takartan használhatók.

- Egyszerű tömeg: alaprajzában két téglalappal körülírható, nyereg- vagy kontytetőkkel fedett épület.
- (10) Az (1) (3) bekezdés szerinti területeken a vízfolyások partvonalától számított 50 méteren belül új építmény elhelyezése nem engedélyezhető. Vizekre és vízben élő szervezetekre veszélyes anyagok tárolása, kijuttatása a partvonalától 1000m-en belül tilos.
 - (11) A vizes élőhelyek mentén építési telek kialakítását, annak feltöltését, burkolását meg kell akadályozni.
 - (12) A táji-környezeti adottságokban nagyléptékű, maradandó változást okozó közúthálózat fejlesztése esetén a természeti értékek védelmét hangsúlyozó komplex környezeti hatástanulmányt, illetve környezeti hatáselemzést kell készíteni a vonatkozó rendelet hatálya alá tartozó esetekben.
 - (13) A tájökölógiai folyamatok kedvező alakulása és a külterületi védelmi célú zöldfelületek fejlesztése érdekében minden eszközzel támogatni kell a településszerkezeti tervben rögzített helyeken történő védelmi és rehabilitációs célú erdőtelepítési törekvéseket.

VIII. FEJEZET KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI SZABÁLYOK

30. §

A felszíni és felszín alatti vizek védelme

- (1) A terület a felszíni szennyeződésekkel szembeni érzékenység szerinti besorolást tartalmazó jogszabály alapján „érzékeny terület”.
- (2) Szennyvíz a kiépítendő közcsonna hálózatba csak az országos jogszabályokban előírt minőségben vezethető, az ettől eltérő minőségűeket a keletkezés helyén (a létesítmény telkén) elő kell tisztítani.
- (3) A település teljes területén a szennyvizek szikkasztása tilos. A település még csatornázatlan területein a közcsonna hálózat kiépítéséig a szennyvizet zárt tárolóban kell elhelyezni, és szippantóval kell eltávolítani.
- (4) Csapadékvizek befogadóba történő vezetése a vonatkozó jogszabályi előírások értelmében csak szennyvíztől mentesen történhet. Csapadékvíz elvezetés kialakításánál meg kell akadályozni pangó vizek keletkezését.
- (5) A belterületen új épületet létesíteni, meglévő épület funkcióját megváltoztatni csak a keletkező szennyvizek a kiépítendő közcsonna hálózatba történő elvezetésével lehet. Külterületen a közműpótló használata megengedett és kötelező.
- (6) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, a beépítésre nem szánt területeken az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.
- (7) A természetes vízfolyások felé irányuló vízmozgások akadályozása tilos. A természetes vízelvezetési útvonalakat, a patakmeder természetes állapotát meg kell tartani.
- (8) A természetes vízfolyások, patakok, árkok mellett 6-6 m, a mesterségesen kialakított csatornák mellett 3-3 méteres sáv vízügyi védőterületként kialakítandó vagy meghagyandó.
- (9) A természetes és természetközeli folyóvizek partjától számított 1000 méteren belül a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes anyagok tárolása, kijuttatása tilos.
- (10) Vízfolyások medrének rendezése során csak mérnökbiológiai módszerek használhatók. A rendezés során a meder természetes vízdinamikáját meg kell őrizni.
- (11) Az ingatlan tulajdonosa/használója az ingatlant csak úgy hasznosíthatja, művelheti, hogy ezáltal a vizek természetes lefolyását ne akadályozza, a vízi létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztesse.

31. § Levegőtisztaság-védelem

- (1) Budajenő a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1 sz. melléklete alapján az 1. sz. légszennyezettségi zónába tartozik.
- (2) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a mindenkor hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó tevékenységet folytatni, ezzel járó új építményt elhelyezni, illetve meglévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.
- (3) A légszennyező létesítmények külön jogszabályokban megadott, megengedett mértéket meghaladó szennyezését meg kell szüntetni.
- (4) Új létesítmények elhelyezése esetén a település légszennyezettségének mértékét figyelembe kell venni az engedélyezés során.
- (5) A területen zavaró környezeti hatása, bűzzel járó területhasználat nem folytatható.
- (6) Gazdasági, különleges rekreációs és településközpont vegyes övezetekben a telkek határán, a telken belül a kerítés mentén min.10,0 méter széles védelmi célú zóldsáv telepítendő, háromszintes növényállomány kialakításával, tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok felhasználásával.
- (7) A káros allergéneket kibocsátó gyomok elterjedésének megakadályozása érdekében a növényzettel fedett területeket gyommentesen kell tartani.
- (9) Új létesítmények elhelyezésének érvényesíteni kell az átszellőzés szempontjait és meg kell követelni a kibocsátási határértékek betartását.

32. § Élővilág, élőhelyek védelme, tájvédelem

- (1) A védett vagy természeti területeken új építmény, nyomvonalas létesítmények és berendezések csak a természeti értékek sérelme nélkül, a természetvédelmi hatóság engedélyével helyezhető el.
- (2) A természeti vagy védett területeken meglévő létesítmények csak az értékek károsítását kerülő módon használhatók és tarthatók fenn.
- (3) Lakó és vegyes övezetben biztosítani kell az utak melletti fasor kialakítását.
- (4) Erdő művelési ágban lévő erdőterületeket érintő igénybevitel esetén, az erdőtörvény és a végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint előzetesen az erdészeti hatóság engedélyét be kell szerezni.
- (5) Védett természeti területen a meglévő erdő, gyeperdő, rét-legelő művelési ágban lévő használati mód intenzívebbé módosítása tilos.
- (6) A természetes, illetve a természetvédelem alá tartozó területeket összekötő ökológiai elemeket fenn kell tartani természet-közeli állapotukban.
- (7) A település területén a zöldfelületek, védőfásítás telepítésekor elsősorban a táji és környezeti feltételekhez alkalmazkodó, gyorsan növő, rövid vágásidejű és lassabban növő, hosszú vágásidejű őshonos fa- és cserjefajokat vegyesen kell alkalmazni. Az ajánlott fafajokat a 3.sz Függelék IV. pontja tartalmazza.
A védőfásítást fásítási terv alapján kell telepíteni. A széleket cserjesávval kell lezárni.
A téli aspektus változatossá tétele érdekében a lombhullatókkal vegyesen 20-25%-ban örökzöldet is kell telepíteni. Az örökzöld aránya nem lehet 25%-nál több.
- (8) A vizes élőhelyek mentén építési telek kialakítása, meglévő telek feltöltése, burkolása tilos.
- (9) A belterületbe vonásra tervezett területeken a belterületbe vonásig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.
- (10) A medencék leürítése a növényzet tenyészidejében, a lejtési viszonyok függvényében 3-5liter/m2/nap mennyiségben végezhető a biztonságosság érdekében.

- a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell (takarás, füvesítés, nedvesítés),
 - az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggént elteríteni,
 - feleslegesen maradó humuszos feltalajt a területről elszállítani csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján szabad.
- (3) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen a talaj erózióvédelme és a felszíni vizek elvezetése a telek területén belül rendezetten biztosítható legyen.
- (4) A területen közvetlen talajszennyezést okozó gazdasági tevékenység nem végezhető.
- (5) A településen területfelöltésre csak környezetre ártalmatlan anyagok használhatók fel.
- (6) Az erózió elleni védelem érdekében az erdőterületeken környezetkímélő gazdálkodást kell folytatni, a tarvágás kerülni kell. Az erdők pótlásáról a törvényben előírt keretek között maradéktalanul gondoskodni kell.
- (7) A műtrágyázást és növényvédő vegyszer felhasználását külön rendeletben kell korlátozni a különösen érzékeny területeken (élő vízfolyások mentén azok 1000-1000 méteres védőterületén).

IX. FEJEZET EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK KÖVETELMÉNYRENDSZERE

36. § Építésjogi követelmények

- (1) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el (kivételt képeznek ez alól a közterületen zöldterületen történő építések).
- (2) A település beépítésre nem szánt területein új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha
- a) a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
 - b) közérdeket nem sért,
 - c) az építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe és biztosított, hogy az építmények a telek területe nélkül nem idegeníthetők el.
- (3) Az önkormányzatnak meg kell alkotnia az állattartásról és a parkolásról szóló helyi rendeleteket.

37. § Útépítési és közműépítési hozzájárulás

- (1) Útépítési és közműépítési hozzájárulás megfizetésére kell kötelezni azokat az ingatlantulajdonosokat, akiknek ingatlanaikat érintően a települési önkormányzat helyi közutat, közművet létesít.
- (2) Az útépítési és közműépítési hozzájárulás mértékét, arányát, az érintett ingatlantulajdonosok körét, a fizetés módját és időpontját a települési önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

38. § Kisajátítás

- (1) A szabályozási terv szerint kiszabályozott út lejegyezhető. A lejegyezhető utak listáját a 4.sz. Függelék II. pontja tartalmazza.

39.§ Átmeneti rendelkezések

- (1) A belterületbe vonásra tervezett területek övezeti besorolását a belterületi szabályozási terv tartalmazza. Belterületbe vonásukig jelenlegi művelési águknak megfelelő átmeneti hasznosításuk biztosítandó.
- (2) A belterületbe vonásra kijelölt területek belterületbe vonásukig a mezőgazdasági övezet előírásai szerint építhetők be, azzal a megkötéssel, hogy építmény a SZT-n megadott építési helyen helyezhető el, kerítés pedig a SZT szerinti szabályozási vonalon helyezhető el.

40. § Záró rendelkezések

- (1) Ez a rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.
- (2) hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti
 - Dombtető RRT 9/1996.(V. 14.) sz. rendelet
 - Dombtető módosítás 17/2000.(XII.18.) sz. rendelet
 - Helyi Építési Szabályzat (Budajenő SZT) 14/2000.(XII.18.) sz. rendelet
 - HÉSZ módosítása (Hilltop II.) 7/2001.(X.25.) sz. rendelet
 - HÉSZ módosítása 13/2002.(XII.05.)
 - HÉSZ módosítása (Szőlődomb) 10/2005.(VIII.22.) sz. rendelet
- (3) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Kelt: Budajenő, 2006 szeptember

Budai István
polgármester

P. H.

dr. Szoboszlai Csilla
jegyző

Kihirdetve: Budajenő 2006. 09. 27.

dr. Szoboszlai Csilla
jegyző

1. sz. Függelék: A HÉSZ HÁTTERÉT KÉPEZŐ JOGSZABÁLYOK

Általános előírásokat tartalmazó jogszabályok:

- 1995. évi LIII. tv a környezet védelmének általános szabályairól
- 1997. évi LXXVIII. tv. az épített környezet alakításáról és védelméről
- OTÉK - 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet
- 132/1993 (IX. 29.) Korm. rendelet a Magyar Geológiai Szolgálatról
- 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról
- 20/2001. (II. 14.) Korm. rendelet a környezeti hatásvizsgálatról
- Országos Területrendezési Terv - 2003. évi XXVI. tv.
- 21/1970.(VI.21.) Korm. rendelet a fák védelméről
- 62/1999 (VII. 21.) FVM rendelet
- 85/2000 (XI.8.) FVM rendelet
- 1993. évi XLVIII. bányászatról szóló törvény

Környezet- és természetvédelem

- 1994. évi LV.törvény a termőföldről
- 1996. évi LIII. törvény a természet védelméről
- 2004. évi LXXVI.tv. az 1995. évi LIII. tv. és az 1996. évi LIII. tv. módosításáról
- 1996. évi LIV. Tv. az erdőről és az erdő védelméről, egységes szerkezetben a végrehajtásáról szóló 29/1997. (IV. 30.) FM rendelettel
- 21/2006. (I. 31.) Korm. rendelet a hullámterek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és a hasznosításáról
- 193/2001. (X. 19.) Korm. rendelet az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás részletes szabályairól
- 166/1999. (XI. 19) Korm. rendelet a tájvédelmi szakhatósági hatáskörbe tartozó engedélyezési eljárásokról
- 2/2002. (I. 23.) KöM-FVM rendelet az érzékeny természeti területekre vonatkozó szabályokról
- 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról

Levegőtisztaság-védelmi jogszabályok:

- 21/2001. (II. 7.) Korm. rendelet a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról
- 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM rendelet a légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről
- 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről
- 1/2005. 8i.13.) kvVM rendelet a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet módosításáról

Zaj- és rezgés elleni védelemmel kapcsolatos jogszabályok:

- 12/1983. (V. 12.) MT rendelet a zaj- és rezgésvédelemről
- 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról

Vízgazdálkodási, vízminőség-védelmi előírásokat tartalmazó jogszabályok:

- 72/1996. (V.22.) Korm. rendelet a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról
- 3/1984. (II. 7.) OVH rendelkezés a szennyvízbírságról
- 1995. évi LVII. Törvény a vízgazdálkodásról
- 18/1996. (VI. 13.) KHVM rendelet a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges kérelemről és mellékletéről
- 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási rendszerek védelméről
- 203/2001. (X. 26.) Korm. rendelet a felszíni vizek minősége védelmének egyes szabályairól
- 50/2001 (IV.3.) Korm. rendelet a szennyvizek és szennyvíziszapok mezőgazdasági felhasználásának és határértékeinek szabályairól

- 7/2002. (III.1.) KöM rendelet a használt- és szennyvizek kibocsátásának méréséről, ellenőrzéséről adatszolgáltatásáról, valamint a vízszennyezési bírság sajátos szabályairól
- 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól
- 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet a felszín alatti vizek védelméről
- 49/2001. (IV. 3.) Korm. rendelet a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről
- 240/2000.(XII. 23.) Korm. rendelet az érzékeny felszíni vizek és vízgyűjtőterületük kijelöléséről
- 27/2004- (XII.25.) KvVM rendelet a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny települések besorolásáról
- 220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól

Hulladékgazdálkodással kapcsolatos jogszabályok:

- 98/2001. (VI. 15.) Kormány rendelet a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről
2000. évi XLIII. törvény a hulladékgazdálkodásról
1995. évi XLII. törvény az egyes helyi közszolgáltatások kötelező igénybevételéről
- 1/1986. (II. 21.) ÉVM-EüM együttes rendelet a köztisztasággal és a települési szilárd hulladékkal összefüggő tevékenységekről
- 241/2000 (XII.23.) Korm. rendelet a hulladékkezelési közszolgáltató kiválasztásáról
- 22/2001. (X. 10.) KöM rendelet a hulladéklerakás, valamint a hulladéklerakók lezárásának és utógondozásának szabályairól és egyes feltételeiről
- 213/2001. (XI. 14.) Korm. rendelet a települési hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről
- 242/2001 (XII.23.) Korm. rendelet a jegyző hulladékgazdálkodási feladatáról és hatásköréről
- 16/2002. (IV. 10.) EüM rendelet a települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről

Örökségvédelem

- 1997. évi LXXVIII. Törvény az épített környezet alakításáról és védelméről
- 66/1999. (VIII.13.) FVM rendelet az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól
- 2001. évi LXIV. Törvény a kulturális örökség védelméről
- 16/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárására vonatkozó szabályokról
- 18/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet a régészeti lelőhelyek feltárásának, illetve a régészeti lelőhely, lelet megtalálója anyagi elismerésének részletes szabályairól
- 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendelet az örökségvédelmi hatástanulmányról

Tűz- és katasztrófavédelem

- 35/1996. (XII.29.) BM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról
- 196/1996. (XII.22.) (Felszíni vizek elvezetése katasztrófavédelmi szempontból)
- 7001/2002. (FVÉ 6.) FVM-KöViM (irányelv az ár-és belvízveszély hatásosabb elkerülésére
- 1993. évi CX. Törvény a honvédelemről
- 2/2002. (I.23.) BM rendelet a tűzvédelem és polgári védelem műszaki követelményeinek megállapításáról

Közművek

- MSZ 7487/2-80
- MSZ 7487/3-80

Víz

- 1995. LVII. vízgazdálkodásról szóló törvény
- 72/1996. (V.22.) Korm. rendelet a vízgazdálkodási hatósági jogkör alkalmazásáról
- 38/1995. (IV.5.) Korm. rendelet a közműves ivóvíz ellátásáról és a közműves szennyvízelvezetésről

Csatorna

204/2001. (X.26.) Korm. sz. rendelet a csatornabírságról

Gáz

1994. évi XLI. Törvény a gázszolgáltatásról

Elektromosság

1994. évi XLVIII. Törvény a villamos energia termeléséről, szállításáról és szolgáltatásáról

Hírközlés, távközlés

29/1999. (X.6.) KHVM rendelet a távközlési építmények engedélyezéséről, szállításáról és szolgáltatásáról

9/2000. (IV.19.) KHVM rendelet a 29/1999. (X.6.) KHVM rendelet módosításáról

MSZ 17-033

MSZ 7487

Közlekedés

- 9004/1982. (Közl. Ért. 16.) KPM-IpM sz. e.

20/1984 (XII. 21) KM rendelet az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről

1988. évi I. törvény a közúti közlekedésről, egységes szerkezetben a végrehajtásról szóló

30/1988.(IV.21.) MT sz. rendelete, valamint annak módosításáról szóló 1996.X. tv.

ÚT 2-1.115:1994 sz. műszaki irányelv a "Közutak melletti ingatlanok, kiszolgáló létesítmények útcsatlakozásáról

ÚT 2-1.140:1998 sz. műszaki előírás: Közterületi információs táblák megtervezése, alkalmazása, és elhelyezése

ÚT 2-1.201:2004 sz. Közutak tervezése útügyi műszaki előírás

MI 08-0472-82

Üzemanyag-töltő állomás

11/1994. (III. 25.) IKM rendelet az éghető folyadékok és olvadékok tárolótartályairól

6/1993. (V. 12.) IKM rendelet a gázüzemű járművek üzemanyag-ellátó berendezéseiről

2. sz. Függelék:**MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM****I. Országos védelem alatt álló építmények (műemlékek):**

Jel Törzsszám	Megnevezés	Cím	Hrsz.
M-4 6923	Skót bencés rendház - általános iskola	Budajenő, Fő u. 3	136/2
M-5 6923	Volt skót bencés rendház melléképületei	Budajenő, Kossuth L. u	136/2
M-3 6921	Római Katolikus Templom	Budajenő, Kossuth L. u.	219
M-1 6922	Temetőkápolna	Budajenő, Petőfi u. (Kápolna-domb)	032/30
M-2 6922	Kálvária képoszlopai (6 db. stáció)	Budajenő, Petőfi u. (Kápolna-domb)	032/30
M-6 11093	Magtár	Budajenő, Magtár u.	100/16
M-7 76920	Lakóépület	Budajenő, Fő u. 9	133

II. Műemléki környezet besorolással érintett ingatlanok

- Skót bencés rendház műemléki környezete
hrsz. 356-359, 141/1-2, 48-52, 132, 134, 135, 136/1
- Római Katolikus Templom műemléki környezete
hrsz. 257, 256/1, 255, 254, 253/2, 216, 218, 132, 131, 128, 221
- Temetőkápolna műemléki környezete
hrsz. 031/2, 032-13, 032/30-33, 032/38, 285/2, 283, 150/3-4, 149, 148, 029/8
- Magtár műemléki környezete
hrsz. 100/5-7, 101, 103, 104, 100/17, 100/9-15, 100/1,

III. Nyilvántartott és regisztrált régészeti lelőhelyek

- MRT 2/1. lelőhely: ú. n. ALSÓ-TEMPLOM-VÖLGY:
hrsz. 024/1, 076/72, 076/79, 076/111, 076/112,
- MRT 2/2. lelőhely: ú. n. ZIMBALACKER:
hrsz. 151/4, 151/5, 151/6, 151/7, 151/8, 151/9, 151/34, 024/1,
- MRT 2/3. lelőhely: ú. n. ALSÓ-TEMPLOM-DŰLŐ
hrsz. 076/81, 076/82, 076/83, 076/91, 076/95, 076/96, 076/97, 076/98, 076/100, 076/104,
- MRT 2/4. lelőhely, ú. n. ALSÓ-TEMPLOM-VÖLGY:
hrsz. 076/5, 076/24, 076/25, 076/26, 076/27, 076/38, 076/39, 076/40, 076/41, 076/42, 076/104,
- MRT 2/5. lelőhely, ú. n. Paraszt-rétek
hrsz. 014/1/6-23, 014/31, 014/34-53, 014/61-63, 021, 022/1
- MRT 2/6. lelőhely, ú. n. ALTGEBIRG és MRT 2/7. lelőhely, ú. n. WEINGARTEN
2/6. lelőhely: hrsz. 362, 363, 367, 368/1-2, 369/1-2, 372, 373, 374/1-2, 376, 377/1-3, 378, 381, 382/1-2, 383/1-3, 384, 398,
2/7. lelőhely: hrsz. 342/3-4, 343/3-5, 344/1-2, 345/1, 345/4, 382/2, 503-505, 523-526, 545, 032/26-28, 032/55, 1113/6-7, 1118/1, 1119/1-2, 1120, 1121/1-2, 1122/1-2, 1123/1-2, 1124/1-2, 1126/1-2, 1127-1130, 1131/1-2, 1132/1-2, 1133/1-2, 1134/1-2, 1135-1139, 1140/1-2, 1141/2, 1142-1154,
- MRT 2/8. lelőhely, ú. n. BIRNTAL
hrsz. 402, 404-408, 410, 413, 414/1, 1001/21-2, 1002/1-2, 1003/1-2, 1004/1-2, 1005/1-2, 1006/1-2, 1007/1-2, 1009/1-2, 1010/1-2, 1011/2, 1012/1-2,
- MRT 2/9. lelőhely, ú. n. HEGYI-SZÁNTÓK
hrsz. 04/18, 06/1, 15, 18-20, 22-27, 29, 30, 31/1, 32, 33, 35-39, 616/3, 616/6-15, 616-636, 641-656, 698, 702-716,
- MRT 2/10. lelőhely, TEMETŐKÁPOLNA
hrsz. 029/8, 029/9, 032/30-44, 032/57, 285/1, 288, 290/5, 293/1, 294/4-5, 296/1, 299/1-2, 300, 301, 303/7,
- MRT 2/11. lelőhely, ú. n. EMLÉK-SZÖLŐK

- hrsz. 032/2, 032/5, 032/13-16, 032/31, 032/32, 032/33-38, 032/39,
 - MRT 2/12. lelőhely, TEMETŐ hrsz. 032/30,

IV. Régészeti érdekű terület

- a patak és régi vízfolyások mellett fekvő magasabban fekvő sík területek és domboldalak
- a regisztrált lelőhelyek bizonytalanul meghatározható kiterjedése miatt azoknak szomszédsága régészeti érdekű terület.

V. Helyi védelem:

Jel	Megnevezés	Cím	Hrsz.
H-1	lakóépület	Fő utca 2.	48
H-2	lakóépület	Fő u. 4.	49
H-3	lakóépület	Fő u. 6.	50
H-4	lakóépület	Fő u.10.	52
H-5	lakóépület	Fő u. 14.	56
H-6	lakóépület	Fő u. 37.	103
H-7	lakóépület	Fő u. 25.	115
HJ-8*	lakóépület	Fő u. 17.	125
H-9	tűzoltószertár	Fő tér 9.	141
H-10	lakóépület	Petőfi Sándor u. 16.	155
H-11	lakóépület	Petőfi Sándor u. 13.	170
H-12	lakóépület	Kossuth Lajos u. 59.	179
H-13	lakóépület	József Attila u. 29.	269
H-14	lakóépület	Petőfi S. u.9.	172
H-15	lakóépület	Óvoda köz	253
H-16	lakóépület	Petőfi S. u.17.	168
H-17	lakóépület	Petőfi S. u. 5.	176
H-18	lakóépület	Petőfi S. u. 20.	153/1
H-19	lakóépület	Petőfi S. u.6.	163/1
H-20	lakóépület	Fő u. 11.	130
H-21	lakóépület	Fő u. 18.	63
H-22	lakóépület	Fő u. 38.	80
H-23	lakóépület	Fő u. 32.	75
H-24	pincék	Fő u. 26.	69
H-25	pincesor	Kossuth L. u.	145
H-26	pince	Ady E. u.	
H-27	gazdasági ép.	Fő u. 38.	80
H-28	pincesor	Kossuth L. u.	189-215
H-29	pincék a Pátyi u. menti telkeken	Pátyi u.	
H-30	Pince, tornácos lakóépület, gazdasági épületek együttese	Kossuth L. u.	105

* felmért, elbontott, tömegében visszaépítendő épület

Helyi védelemre javasolt köztéri szobrok, temetők, építmények

Jel	Megnevezés	Cím	Hrsz.
H-31	Nepomuki Szent János szobor	Római Katolikus templom előtt, Kossuth L. u	219
H-34	Az Ó-temető síremlékei - több korból, több stílusban faragott régi sírkövek, a temető központi helyén nagyméretű, lant alakú volutákkal díszített kőkereszt .	Temetőkben	149, 032/30
H-32	Kőkereszt	Telki u. végén	422
H-33	Kőkereszt	Fő u. végén	014/3

H-35	Kőkereszt	HILLTOP sétány mellett	131/7
H-36	Világháborús emlékmű	Kossuth L. u.	219
H-37	Világháborús emlékmű	Fő tér	144
H-38	Kerekeskút	Táncsics M. u.	232
H-39	Kerekeskút	Petőfi S. u. vége	150/4
H-40	Kerekeskút	Pátyi u.	
H-41	Faragott fa kapuoszlop díszek, szobrok	Fő u.	89
H-42	Vaskút	Petőfi S. u. 7-9 sz. között	
H-43	Kőhíd	Fő tér 2.	462
H-44	Szoborfülke	Ady E. u. 71. előtt	282 (295/9 előtt)
H-45	Gémeskút	Perbáli kivezető út jobboldali mezőgazd.-i terület	

Helyi védelemre tervezett településszerkezeti elemek, utcaképek:

	Megnevezés	Cím	Hrsz.
		Fő utca 2-46.	
		Fő tér 9, Fő utca 1-37.	
		Kossuth Lajos utca 1-49.	
		Táncsics utca 7-21.	
		József Attila utca 37-41.	
		Ady Endre utca 61-65.	
		Petőfi Sándor utca mindkét oldala	

3. sz. Függelék:**TERMÉSZETI, TÁJI ÉRTÉKEK****I. Országos védelem alatt álló területek**

- A Nemzeti Ökológiai Hálózat (Településszerkezeti Terven jelölt) területe Budajenői-patak völgye
- A Natura 2000 Hálózat (Településszerkezeti Terven jelölt) területe, Kiemelt Jelentőségű Különleges Természet-megőrzési Terület, európai szintű védelem hrsz. 085/1, 085/2, 086, 087, 088/1, 088/3, 088/4, 088/6, 088/7
- Budai Tájvédelmi Körzet

II. Tájképi értékek

- Kilátás és rálátás a kápolnára (220m-es körzetben belterületen 4,5m-es magassági korlátozás, külterületen építési tilalom)

III. Helyi védelem

- a település belterületén a SZT-n jelölt fasorok,

IV. Ültetésre javasolt fafajok

Gyorsan növvő fajok:

korai juhar
hegyi juhar
ezüst juhar
fehér kőris
virágos kőris
nyugati ostorfa
berkenyék
leyland ciprus
tiszafa

Lassan növvő fajok:

tölgyek
vadcserezsnye
fehér eperfa
hársak
szilek.

Javasolt cserjefajok:

húsos som,
veresgyűrű som,
mogyoró,
kecskefűz,
egybibés galagonya,
tatárlonc.

4. sz. Függelék:

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

I. belterületbe vonandó területek

A HÉSZ rajzi mellékletén jelzett területek

- Dombtető I. (HILLTOP I.) - Pátyi u. közötti terület
- a Perbáli út melletti gazdasági és településközpont vegyes terület
- a gyűjtőút melletti rekreációs terület
- Szőlődomb és Rozmaring utca közötti terület

II. Útépitésre lejegyzendő terület

Építési korlátozással terhelt ingatlanok, amelyekre az önkormányzat elővásárlási joga biztosítandó útépitési célra. Az alábbi felsorolás a HÉSZ rajzi mellékletével együtt értelmezendő.

Perbáli csomóponthoz vezető gyűjtőút

hrs. 014/5-8, 014/50-60,

Budajenői patakon átvezető út

hrs. 012/1-2, 014/32, 014/47-50

Gyalogút szennyvíztisztító mellett

hrs. 06/2, 07

Rekreációs terület mellett vezető út

hrs. 014/10-30, 014/4, 029/5

Perbáli csomóponthoz Szőlődombtól vezető út

hrs. 029/8-9, 032/2-3, 032/5, 076/72-73, 076/77-79, 076/81-82, 076/111-112

Gyalogút a szánkódomb alján

hrs. 06/1, 58-59, 62, 65-66, 69-70, 73-74, 77-78, 81-82

Fő tér

hrs. 91/5

patak mellett telealakítás

hrs. 93, 94, 97

Kossuth Lajos u.

hrs. 100/1, 146/1, 151/34, 014/60, 014/4, 076/112,

Magtár mellett gyalogút

hrs. 100/16

Tömbfeltárás

hrs. 103-107, 109-110, 112, 114/2, 115, 118/2, 119/1-2, 120

Kápolnához vezető út

hrs. 149

Szőlő utca vége

hrs. 283

Sportpálya területe

hrs. 382/2

Patak utca

hrs. 385-396, 397/2-3, 398-399, 383/1-2, 382/2

Patak utca zsákutcája

hrs. 363, 365, 367,

Zsiroshegyi mellékág melletti utca

hrsz. 402, 404-408, 410, 413, 414/1, 416, 417, 1001/2, 1002/2, 1003/2, 1004/2, 1005/2, 1106/2, 1007/2, 1009/2, 1010/2, 1011/2, 1012/2, 1013/2, 1140/5, 1106, 1107/2, 1108/5, 110/1, 1111/2, 1113/4-5, 1191-1198, 1200-1208, 1191/1-2, 1189/2, 1179-1188, 1176/2, 1174--1175, 1172,

Sport utca

hrsz. 1107/1-2, 1108/1, 1108/4, 1110/1-2, 1111/1-2, 1112, 1113/1, 1113/3, 1113/5-7, 1118/1, 1118/3, 1119/1-2, 1120, 1121/1, 1122/2, 1123, 1124/2, 1126/2, 1127-1130, 1131/2, 1132/2, 1133/2, 1134/2, 1136-1139, 1140/2, 1141/2, 1143, 1144,-1150, 1152, 1154, 1263, 1191-1208, 1190/1-2, 1189/1, 1179-1188, 1176/1, 1173-1175,

Szőlődombi lakótelep melletti összekötőút

hrsz. 1102/1-4

Telki út

hrsz. 422, 420/1-3, 417, 419,

M1 felé vezető bekötőút

hrsz. 422-424, 425/2,

Harmat utca

hrsz. 425/1, 426/1-2, 427/1-2, 428/1-3, 435-450, 453-460

Pátyi út

hrsz. 467/3, 470-490, 495, 497

Szőlődombi utak

hrsz. 1092-1095, 049/5-7, 032/13-24, 032/26-31, 032/35-54, 044, 049/3, 050, 051/4-10, 054/3, 055/2, 056/4, 057/1

Rozmaring utca

hrsz. 1224/1-2, 1225/1-4, 1227/2, 1228/1-2, 1171

1263

Hilltop-sétány, gyalogút a Hilltop-ra,

hrsz. 1301-1307, 1308/1, 1308/4, 1309/2

5. sz. Függelék:

FOGALOMMEGHATÁROZÁS

- (1) Beépítettség (beépítési %): az összes bruttó beépített alapterület / telek területe x 100.
- (2) Beépítési mód: szabadon álló, oldalhatáron álló vagy zártosorú lehet, az OTÉK 34.§ (1)bek. építési helyre vonatkozó meghatározásainak figyelembe vételével. Az elő-, oldal- és hátsókerter paraméterei a HÉSZ egyes építési övezeteinél, vagy a SZT-ben kerültek meghatározásra.
- (3) Birtoktest: egy mezőgazdasági birtokközpontoz tartozó, a közigazgatási egységen belül az ingatlanilylvántartásban önálló helyrajzi számon bejegyzett és azonos családi, mezőgazdasági vállalkozás tagjainak tulajdonában lévő termőföldterületek és a működéshez szükséges üzemi és lakóépítmények elhelyezésére szolgáló kivett területek összessége.
Budajenő területén min. 80ha birtoktest esetében hozható létre birtokközpont
- (4) Cégér és címtábla, cégfelirat: olyan embléma, logo, vagy felirat, amely az adott tevékenység folytatását szolgáló ingatlant jelöli az ingatlanon, vagy annak határvonalán.
- (5) Építési övezet határvonal: építési övezeti határvonal választja el a szabályozási vonalakkal határolt, azonos területfelhasználási telektömbön belül az eltérő építési övezetekbe sorolt területeket.
- (6) Építési vonal: az utcai homlokzatnak legalább 70%-ban a kötelező építési vonalon kell állnia.
- (7) Hirdetőtábla: termék, tevékenység, esemény meghirdetésére szolgáló műtárgy
- (8) Kötelező elő-és oldalkert vonala: az érintett homlokzathossznak legalább 50%-ban a kötelező elő- illetve oldalkert vonalán kell állnia. Amennyiben a telek utcai telekhatára nem merőleges az oldalsó telekhatárra, akkor az utcai homlokzatnak legalább egy ponton érintkeznie kell a kötelező előkert vonalával.
- (9) Legnagyobb építménymagasság: Az OTÉK 1.sz. melléklete 23. pontja szerint kell meghatározni. A mennyiben a telek átlagos lejtése 10%-nál nagyobb, úgy a megadott építménymagasság 50 cm-rel növelhető.
- (10) Reklámtábla: olyan embléma, logo, vagy felirat, amely valamely tevékenységre, vagy termékre hívja fel a figyelmet.
- (11) Szabályozási vonal: A közterületet, nem közterületet elválasztó vonal, szabályozási tervi jelkulcs szerint. (A telek utcai telekhatárát meglévő szabályozási vonalként kell értelmezni.) A szabályozási vonalat övezeti határvonalként és telekhatárként is értelmezni kell.
- (12) Szintterületi mutató: Az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa.
- (13) Támfal: Jelen rendelet értelmében támfal a természetesen vagy hagyományosan kialakult terepalakulat állékonyságát biztosító tartószerkezet.