Törökbálint Önkormányzat Képviselő-testületének 25/2015. (IX.21.) önkormányzati rendelete

Törökbálint Város Önkormányzata Képviselő-testületének
a többször módosított 25/2015. (IX.21) önkormányzati rendelete

a város helyi építési szabályzatáról

Törökbálint Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38-40. §-ában és a 9. mellékletében meghatározott szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. RÉSZ

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. Fejezet*:*

Általános előírások

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

(1) A rendelet (továbbiakban: HÉSZ) hatálya Törökbálint Város közigazgatási területére terjed ki.

(2) A HÉSZ hatálya alá tartozó területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni, valamint ezekre az építési munkákra hatósági engedélyt adni, az általános érvényű országos jogszabályok és helyi vonatkozó egyéb előírások betartása mellett kizárólag a HÉSZ és mellékletei együttes alkalmazásával szabad.

(3) A HÉSZ mellékletei a HÉSZ szerves részét képezik, ezért azok módosítása csak a HÉSZ módosítására vonatkozó jogszabályoknak megfelelően lehetséges. A függelékek nem képezik a HÉSZ részét, ezért azok tartalma a HÉSZ-től függetlenül változtatható.

(4)[1] [2] [3] [4] [5] [6] [7] [8]A HÉSZ rajzi melléklete: R1. melléklet: Módosított szabályozási tervlap (3 db szelvény, szelvényszám SZT-1M1, SZT-2M1 és SZT-3M2)

1 Módosította a 18/2019. (IX.20.) Ör. 2019. szeptember 21-i hatállyal.
2 Módosította a 29/2016. (XII.19.) Ör. 2017. január 03-i hatállyal.
3 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
4 Módosította a 10/2018. (VI.29.) Ör. 2018. június 29-i hatállyal.
5 Módosította a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.
6 Módosította a 13/2019. (VII:15.) Ör. 2019. július 16-i hatállyal.
7 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
8 Módosította a 24/2022. (XI.2.) Ör. 2022. november 3-i hatállyal.

(5) [9]A HÉSZ szöveges melléklete:
a) 2. melléklet: Fogalom-meghatározások
b) 3. melléklet: Településrészek felsorolása
c) 4. melléklet: Övezeti paraméterek
d) 5. melléklet: Elővásárlással érintett telkek
e) [10] 6. melléklet: Szabályozási tervlapok változása

(6) A HÉSZ szöveges függelékei:
- 1. számú függelék: **- hatályát vesztette**
- 2. számú függelék: Az országos műemléki védelem alatt álló építmények jegyzéke.
- 3. számú függelék: A helyi értékvédelem alatt álló építmények és településrészek jegyzéke.
- 4. számú függelék: Régészeti lelőhelyek listája
- 5. számú függelék: **- hatályát vesztette**
- 6. számú függelék: **- hatályát vesztette**

II. Fejezet*:*

Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások

2. Településképi véleményezés, településképi bejelentés helyi építészeti-műszaki tervtanács

2. § *[*[11] *hatályát vesztette]*

3. Művi értékek védelmének általános előírásai

3. §

(1) Az ingatlan (építmény) tulajdonosának, és kezelőjének a régészeti, az építészeti, a történeti vagy településképi jelentőségű értékek védelmét, fenntartását és szakszerű fejlesztését biztosítania kell.

(2)[12] Művi értékvédelem alatt álló területeken építési tevékenységet folytatni csak a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokkal összhangban lévő értékvédelmi szakági alátámasztó munkarész alapján lehet.

(3)[13] Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a munkálatokat azonnal fel kell függeszteni és haladéktalanul értesíteni kell a területileg illetékes múzeumot.”

(4)[14] A Szabályozási terv tartalmazza:
a) az országos védelemmel érintett műemlékeket,
b) a műemléki környezet lehatárolását,
c) a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket,
d) a helyi értékvédelmi területeket,
e) a helyi védett épületeket.

4. Régészeti értékvédelem előírásai

9 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal
10 Kiegészítette a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
11 Hatályát vesztette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal
12 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
13 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
14 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.

4. §[15] *[- hatályát vesztette]*

5. Országos védelem alatt álló építészeti értékek előírásai

5. §[16] *[- hatályát vesztette]*

6. Országos védelem alatt álló művi értékek környezetére vonatkozó előírások

6. §[17] *[- hatályát vesztette]*

7. Helyi védelem alatt álló művi értékek előírásai

7. §

(1) Külön rendelet tartalmazza az épített környezet helyi védelme alá vont egyes elemeinek jegyzékét.

(2)[18] A helyi védelem érvényesítését jelen rendelet, valamint a Településképi rendelet együttes betartásával kell biztosítani.

(3) A helyi védettség alatt álló épületek és a szomszédos ingatlanok csatlakozó épületei esetében nem kötelező a zártsorú beépítés alkalmazása. Ebben az esetben hézagosan zártsorú alkalmazható.

III. Fejezet:

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

8. Országos, vagy helyi jelentőségű védett természeti területek előírásai

8. §[19] *[- hatályát vesztette]*

9. Egyéb természetvédelmi kijelölés alá eső
természeti és természetközeli állapotú területek előírásai

9. §[20] *[- hatályát vesztette]*

IV. Fejezet*:*

Környezetvédelmi előírások

10. A föld védelmének általános előírásai

10. §

(1) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:
a) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,

15 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
16 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
17 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
18 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
19 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
20 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),
c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni, az eredeti terepszint jellegének megtartásával , a HÉSZ egyéb rendelkezéseinek figyelembe vételével.

(2)[21] A pincék, pincerendszerek feltöltésére (visszatöltésre) szennyezett anyag, talaj nem használható. Az illetékes hatóságtól beszerzett előzetes minőség-tanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.

11. A vizek védelmének általános előírásai

11. §

(1)[22] [23]A település közigazgatási területén tisztítatlan szennyvíz szikkasztása tilos. Belterületeken a szennyvíz csak közcsatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető.

(2) Külterületen, ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, akkor zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.

(3) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.

(4) [24]Vízügyi nyilvántartásban szereplő felszíni víz partélétől, vagy ivóvíz nyerőhelytől számított 100 méteren belül trágyatároló nem létesíthető.

(5)[25] A Szabályozási terven lehatárolt, az OTrT szerinti országos vízminőség-védelmi terület övezetével érintett területen belül:
a) ásott kút, különálló árnyékszék, állattartó-telep, komposztálótelep nem létesíthető.
b) nem burkolt felületen hulladék, potenciálisan szennyezőanyag ideiglenesen sem helyezhető el.
c) nagy kiterjedésű parkolási célú burkolt felületekről a csapadékvíz elvezetése csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül történhet.

12. Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai

12. §[26] *[- hatályát vesztette]*

V. Fejezet*:*

Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

13. A temetők védőtávolságának előírásai

13. §

(1) [27]A meglévő, vagy tervezett, újonnan létesítendő temető, vagy temető bővítési terület védőtávolsága szabályozási vonaltól, és övezethatártól befelé mért 30 méteres távolság, amelynek SZT-n jelölt részét telken belül, védő zöldsávként kell kialakítani.

21 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
22 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
23 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
24 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal
25 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
26 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
27 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

(2) A temető védőtávolságon belüli részén koporsós és kriptás temetkezés nem folytatható.

14. A szennyvíztisztítók védőtávolságainak előírásai

14. §

(1) A szennyvíztisztítók védőtávolságát a tervlap ábrázolja. A védőtávolságnak az alkalmazott tisztítási technológiától függő megállapítása, vagy csökkentése az illetékes közegészségügyi hatóság feladata.

(2) A védőtávolságon belül csak az illetékes közegészségügyi hatóság által engedélyezett funkciójú építmény helyezhető el.

15. A közúti és vasúti közlekedési területek védősávjainak előírásai

15. §

(1) Az országos közutak külterületi szakaszainak mentén a jogszabályokkal összhangban a 17. § (2) bekezdésében meghatározott védősávot kell biztosítani. A védősávot csak a vonatkozó jogszabályokban rögzített esetekben és módon lehet felhasználni.

(2) [28]Az országos közforgalmú vasútvonal mentén a környezeti hatásvizsgálathoz kötött új vasúti létesítmények esetén a jogszabályokkal összhangban 100 méter széles, meglévő vasútvonal esetén 50 méter széles védősávot kell biztosítani, amelyen belül csak a vonatkozó ágazati jogszabályokban előírt feltételeknek megfelelően helyezhető el építmény.

16. A közművek védősávjainak előírásai

16. §

(1) A közműlétesítmények és a közműhálózatok nyomvonalai mentén az SZT-n ábrázolt, és az egyes ágazati előírásokban meghatározott mértékű védősávokat biztosítani kell.

(2) A védősávokon belül csak az ágazati előírásokban meghatározott módon és az adott közmű üzemeltetőjének, továbbá az érintett szakhatóság külön engedélyével lehet engedélyköteles tevékenységet folytatni.

VI. Fejezet*:*

Közlekedési előírások

17. Általános közlekedési előírások

17. §

(1) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
a) M0, M1 és M7 autópálya: K.I.A
b) A közigazgatási területen áthaladó összekötő- és bekötőutak:
külterületen: K.V.A
belterületen: B.IV.c.B

28 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

c) Egyéb települési utak, utcák:
Gyűjtő utak: B.V.c.B
Kiszolgáló utak: B.VI.d.A

(2) [29]A közúti közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek szélessége az úttengelytől mérve:
a) Gyorsforgalmi utak nyomvonala mentén 100- 100 méter .
b) Az országos közutak külterületi szakaszán 50- 50 méter .

(3) [30]Az országos mellékúthálózat részét képező utak 50 méteres védőterületén belül az úttengelytől minimum 20 méterre építhető kerítés, minimum 30 méterre építhető épület. A külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 10-10 méteren belül épület, építmény nem helyezhető el.

18. §

(1) Az építmények (épületek) jogszabályok szerinti parkoló igényét általában telken belül kell kielégíteni. Amennyiben ez nem lehetséges, akkor:
a) az Ófalu, a Jázmin u. és környezete, a Városközpont területén belüli már beépült ingatlanoknál, továbbá
b) országos vagy helyi védelem alatt álló létesítmény ingatlanánál
műszakilag indokolt esetben a parkolási igény közterületen is kielégíthető.

(2) A magánutakkal kapcsolatos általános szabályok:
a) A magánutak műszaki kialakításánál a közforgalmú utakra érvényes előírások szerint kell eljárni, valamint a közutakra érvényes előírások szerint kell a közművek elhelyezését megoldani.
b) A magánutak kialakítása, fenntartása és üzemeltetése során a kiszolgált összes telek vonatkozásában folyamatosan érvényesítendő a tűz- és életvédelem, valamint a vagyon és a közszolgáltatások biztonsága.
c) A magánút mindenkori tulajdonosa a magánút rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja az adott út által feltárt telkek esetében, azaz a magánúttal feltárt telkeknél folyamatosan biztosítandó a telkek megközelíthetősége.
d) Magánutak vízelvezetésének, a csapadékvíz kezelésének, tisztításának, gyűjtésének megoldása a tulajdonos feladata.

(3) Magánutak kialakításánál figyelmen kívül kell hagyni az övezeti paramétereket. A közforgalom elől elzárt és el nem zárt magánutak legkisebb szélessége általában 8,0 méter a következő kivételekkel:
a) A legfeljebb két telket kiszolgáló magánutak legkisebb szélessége 4,0 méter.
b) A legalább három és legfeljebb tíz telket kiszolgáló magánutak legkisebb szélessége 6,0 méter.

(4)[31] A közúti és a vasúti közlekedési területek övezeti előírásai a 146, 147, 148, 149. és 150. §-okban találhatóak.

(5) A telekbehajtókat úgy kell kialakítani (szükség esetén a kapuk hátrahúzásával), hogy a behajtó, vagy kihajtó jármű a saját forgalmi sávján, az ellentétes irányú forgalmi sáv igénybevétele nélkül tudjon bekanyarodni, vagy kikanyarodni.

29 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
30 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
31 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.

(6)[32] **– hatályát vesztette.**

VII. Fejezet*:*

Közművek előírásai

18. Általános közműellátási előírások

19. §

(1) A meglévő és a tervezett közcélú:
a) vízellátás,
b) vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz),
c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),
d) elektronikus hírközlés
hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben -, ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja- a közművek és biztonsági övezetük helyigényét a Földhivatalnál szolgalmi jog, vezetékjog bejegyzésével kell fenntartani, az arra vonatkozó előírások betartásával.

(2) A közművesítésre kerülő területen
a) telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
b) közművek elhelyezésénél:
ba) [33]**– hatályát vesztette,**
bb) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
bc) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre
figyelemmel kell lenni.

(3) Új út építésénél, út rekonstrukciónál:
a) törekedni kell a tervezett közművek egyidejű megépítésére, a meglevő közművek szükséges felújítására,
b) gondoskodni kell a csapadékvizek ártalommentes elvezetéséről és elhelyezéséről, beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről.

(4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
b) [34]**– hatályát vesztette**

(5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:
a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
b) [35]a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
ba) 12 méter szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
bb) 12 méter szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali
fasor telepítését ne akadályozzák meg.

32 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
33 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
34 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
35 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

(6) A közművek nyomvonalát érintő területen tereprendezési és feltárási munkát csak az érintett közmű üzemeltetők hozzájárulásával, szükség esetén felügyeletével szabad végezni.

(7) A településen épület építése, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
a) a belterület egészén, és a beépítésre szánt területeken biztosítható:
  aa) a villamosenergia ellátás,
  ab) a vezetékes ivóvíz ellátás,
  ac) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
  ad) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;
b) a külterületeken lévő beépítésre nem szánt területeken biztosítható:
  ba) a villamosenergia ellátás,
  bb) az illetékes közegészségügyi szakhatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
  bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
  bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

19. Vízellátás

20. §

(1) A vízbázisok:
a) vízmű kutak,
b) források,
c) egyéb kutak
védelmének biztosítására kijelölt hidrogeológiai védőterületen belül az arra vonatkozó rendeletben előírt területhasznosítási korlátozást figyelembe kell venni.

(2) A hidrogeológiai védőterület:
a) [36]kijelöléssel nem rendelkező közüzemi vízellátásra szolgáló fúrt kút körül legalább 10 méter sugarú körnek megfelelő nagyságú belső védőterület biztosítandó;
b) vízügyi hatósági eljárás keretében kijelölés alatt álló hidrogeológiai védőövezetek esetében a vonatkozó jogszabályi előírások betartása szükséges;
c) kijelölt hidrogeológiai védőterületre a kijelölő határozat, valamint a vonatkozó jogszabályi előírások betartása szükséges.

(3) Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál:
a) dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezetéket építeni nem szabad,
b) azbesztcement anyagú csővezetéket építeni nem szabad,
c) a közterületi hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében lehetőleg körvezetékként kell kiépíteni,
d) az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapokat kell elhelyezni.

(4) Beépítésre szánt területen új vízhálózat:
a) csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,
b) nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózat üzembe helyezését megelőzően.

20. Szennyvízelvezetés, -kezelés és -elhelyezés

21. §

(1)[37] **– hatályát vesztette**

36 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
37 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

(2) Szennyvíz bevezetés:
a) nyílt árokba,
b) időszakos, vagy állandó vízfolyásba,
c) felhagyott kutakba tilos.
Ilyen előfordulása esetén azt azonnal meg kell szüntetni.

(3)[38] Beépítésre szánt, közcsatorna hálózattal rendelkező területen új beépítést megvalósítani akkor lehet, ha a közcsatorna-hálózatra rácsatlakozik."

(4)[39] A beépítésre szánt még nem csatornázott területén új beépítést, építési engedély köteles beruházást megvalósítani csak akkor lehet, ha:
a) a közcsatorna hálózat továbbépítésével a közcsatorna-hálózatra rácsatlakozik,
b) vagy, ha a telken belül víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáró műtárgyba gyűjtik a szennyvizeket és a vízfogyasztással arányos szennyvízmennyiségek elszállíttatása számlával folyamatosan igazolható.

(5)[40] A beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizek gyűjtése, tárolása – víz-zárósági próbával igazoltan kivitelezett - zárt műtárgyban történhet, valamint elszállítása számlával folyamatosan igazolható."

(6)[41] [42]Beépítésre nem szánt területen egyedi szennyvíztisztító berendezés az egyéb feltételek fennállása esetén is a legalább 5.000 m^2 telekterületet elérő nagyságú ingatlanon létesíthető. Kizárólag CE megfelelőségi igazolással rendelkező /szabványnak megfelelő/ minősített szennyvíztisztító berendezés telepíthető ill. üzemeltethető, a karsztos területen a tisztított vizet minden esetben telken belül kell elszikkasztani vagy felhasználni.

22. §[43] *[- hatályát vesztette]*

23. §

(1) [44]Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:
a) egyedileg meghatározott méret,
b) egyedileg meg nem határozott általános esetben:
ba) bűzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 méter ,
bb) bűzzár, zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 méter .

(2) Szennyvízátemelő és szennyvíztisztító telep védőtávolságán belül az illetékes közegészségügyi szakhatóság által meghatározott rendeltetés helyezhető el.

21. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

24. §

(1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, stb.) egyéb célra hasznosítani, a medret érintő bármilyen korrekciót végezni csak a vonatkozó jogszabályok alapján szabad.

38 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
39 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
40 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
41 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
42 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
43 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
44 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

(2) Új vízfelületet (pl. tavat) létesíteni csak a vonatkozó jogszabályok alapján szabad. Látvány tavat létesíteni csak akkor szabad, ha a szükséges víz utánpótlás állandóan biztosítható.

(3) [45]Vízfelületek karbantartásának céljára:
a) állami karbantartású vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén min 6,0-6,0 méteres,
b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén min 3,0-3,0 méteres,
c) tavak, tározók part éleitől min 6,0-6,0 méteres
sávot szabadon kell hagyni.

25. §

(1) A csapadékvíz elvezetésére vízelvezető rendszert, szikkasztó árkot kell kiépíteni úgy, hogy:
a) csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.
b) a csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy, szénhidrogén származékkal való szennyezési veszély esetén pedig olajfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
c) a csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás esetén. A beruházás ebben az esetben csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

(2) [46] [47] [48]A magántelkeken és a magánutakon keletkező csapadékvizek visszatartását első sorban saját telken belül kell szakszerűen megoldani, telken belüli elszikkasztással vagy ciszternában való tározással. Új épület építése és meglévő épület beépítettséget növelő bővítése esetén a ciszterna tározó térfogata az adott ingatlan minden egyes 50 m^2 burkolt felületére számítva legalább 0,75 m^3 nagyságú legyen. Ha a csapadékvizek visszatartása telken belüli elszikkasztással vagy ciszternában való tározással műszakilag nem lehetséges, akkor egyedi megoldás alkalmazása csak a hálózat és a befogadó kezelőjének előzetes engedélyével lehetséges.

(3)[49] A telkekről a csapadékvízet csak kivételes, indokolt esetben – közút kezelői hozzájárulással – és csak a terepszint alatt lehet az utcai vízelvezető hálózatba bekötni.

(4) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják és az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen. Az átereszt műszakilag megfelelően biztosított állékonysággal kell megvalósítani.

(5) A 20, vagy annál több gépkocsit befogadó parkolók esetén:
a) a pakolót kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, és vízzáró burkolattal kell ellátni.
b) a parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethetők a közcsatornába (akár nyílt, akár zárt a vízelvezető rendszer).
c) szilárd burkolat nélküli, vagy gyephézagos burkolatú parkoló létesítése tilos.

(6) A csapadékvizek elvezetésére zárt csapadékcsatornás elvezető rendszert kell kiépíteni:
a) A Nemzetközi Üzleti Park területén.

45 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
46 Módosította a 29/2016. (XII.19.) Ör. 2017. január 03-i hatállyal.
47 Módosította a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.
48 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
49 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.

b) A Raktárvárosi út környezetében lévő területen.
c) A Településközpont területén.
d) A Tó Park területén.
e) A Dulácska környezetében.

(7)[50] József-hegy területén ciszterna létesítése kötelező, csapadékvizek szikkasztása a csúszásveszély miatt nem megengedett

22. Villamosenergia ellátás

26. §

(1) Belterület már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a villamosenergia ellátás hálózatai és az elektronikus hírközlési hálózatok is föld feletti vezetésűek:
a) villamosenergia hálózati rekonstrukciót,
b) közvilágítási hálózati rekonstrukciót
a meglevő oszlopsorra, és közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(2) Az erdőterület kivételével beépítésre nem szánt területen egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(3) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha erdőirtás igénye merülne fel a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni.

23. Földgázellátás

27. §

(1) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.

(2) Házi gáznyomás-szabályozó az előkert nélküli zártsorú beépítés kivételével az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el. A berendezés csak:
a) a telkek előkertjében létesíthető,
b) udvarán helyezhető el, vagy
c) az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető,
d) zártsorú beépítés utcai homlokzata esetén falba süllyesztéssel helyezhető el.

24. Vezetékes elektronikus hírközlés

28. §[51] *[- hatályát vesztette]*

25. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

50 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
51 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

29. §[52] *[- hatályát vesztette]*

VIII. Fejezet*:*

Építés általános szabályai

26. Telekalakítás

30. §

(1) Az adott övezetre vonatkozó egyedi előírások hiányában építési övezetben új nyúlványos telek nem alakítható ki.

(2)[53] Önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott magánutat csak a jelen rendelet közlekedési előírásai és az adott övezetre vonatkozó szabályok szerint lehet kialakítani.

(3)[54] [55]Közműépítmények elhelyezésére az övezeti előírásoktól eltérő méretű és alakú telek is kialakítható, de 1 m^2-nél kisebb nem lehet.

(4)[5657] [58]Ha egy meglévő telek területe részben beépítésre szánt építési övezetbe és részben beépítésre nem szánt övezetbe tartozik, akkor a telken építési tevékenység csak akkor végezhető, ha az érintett telket az övezethatár mentén megosztják. Ettől kizárólag akkor lehet eltekinteni, ha a megosztás során létrejövő egyik teleknek nincs útkapcsolata.

(5)[59] **– hatályát vesztette.**

(6)[60] Az övezeti paraméterekben előírt legkisebb telekméretnél kisebb telkek is kialakíthatók magánút, árok kialakítása, vagy közműépítmény elhelyezése érdekében.

(7)[61] Szabályozási vonallal, vagy övezethatárral metszett telek vagy építési telek szabályozási terv szerinti kialakítása akkor is lehetséges, ha az így kialakuló telek vagy építési telek (továbbiakban együtt: maradványtelek) területe és alakja az adott övezetre előírt méreteknek nem felel meg. Az így kialakuló maradványtelek továbbra is beépíthető a vonatkozó övezeti előírások betartásával.

(8)[62] A (7) bekezdés szerint kialakuló telken jogszerűen álló épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, az építési helyen belül bővíthető akkor is, ha a telekalakítást követően az elő-, oldal- és hátsókert mérete nem felel meg az előírásoknak.

(9)[63] Egy telek vagy építési telek több övezetbe vagy építési övezetbe is tartozhat, mely során

a) az adott telekrészre vonatkozóan kell számítani az építési paramétereket, és

52 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
53 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
54 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
55 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
56 Módosította a 29/2016. (XII.19.) Ör. 2017. január 03-i hatállyal.
57 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
58 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
59 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
60 Kiegészítette a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
61 Kiegészítette a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
62 Kiegészítette a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
63 Kiegészítette a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.

b) az építési hely megállapítása során az övezethatártól kell tartani az általános előírások szerinti legkisebb elő-, oldal-, vagy hátsókert méretet.

27. Korlátozások, tereprendezés

31. §

(1)[64] Építési munka végzése előtt geotechnikai jelentés alapján kell igazolni az adott telek beépíthetőségét, ha:

a) vízfelületek vagy mély fekvésű, vizenyős területek közvetlen közelében tervezett, a felszíni és a talajvizek áramlását vagy minőségét veszélyeztető beruházásról van szó és az a vízügyi hatóság nyilvántartása szerint indokolt, vagy a Szabályozási terven lehatárolt terület esetén;

b) a terület építésföldtani adottságai alapján valószínűsíthető talajmechanikai probléma megjelenése, vagy lejtős terepen, ha annak lejtése a 25%-ot meghaladja

c) a tervezett építmény méretei, terhelése vagy az alkalmazni kívánt szerkezet különlegessége megköveteli a különleges körültekintést.

(2)[65] **– hatályát vesztette**

(3)[66] **– hatályát vesztette**

(4)[67] A volt Laktanya területén minden esetben geotechnikai jelentés alapján kell tisztázni az adott telekrész veszélymentes beépíthetőségét, különös tekintettel a kőzet- és talajállékonyságra, valamint a vízkártételre.”

(5)[68] A Tó Park területén minden esetben geotechnikai jelentés alapján kell tisztázni az adott telekrész veszélymentes beépíthetőségét.”

(6)[69] Az SZT-n jelölt, élet-és vagyonbiztonságra veszélyes löszpartfallal érintett és azokkal közvetlenül határos ingatlanokon csak geotechnikai jelentés alapján lehet építeni.

32. §

(1)[70] **– hatályát vesztette**

(2) A Volt Laktanya területén csak az eredeti terepszint eléréséig lehetséges feltöltést alkalmazni.

(3)[71] **– hatályát vesztette**

(4)[72] Az elő-, oldal ás hátsókerti sávban általában a csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint közötti legnagyobb eltérés legfeljebb 1,0 méter lehet, kivéve ahol az övezeti előírás másképp rendelkezik. Kivétel ez alól a pinceszintet megközelítő lejárók közvetlen környezete, mely a lehajtók, lejárók területére és az ezekhez szükséges támfalak, rézsűk szélessége által igénybevett

64 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
65 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
66 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
67 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
68 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
69 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
70 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
71 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
72 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.

területekre terjed ki. A tereprendezéssel kialakuló új terepalakulatnak a telekhatáron illeszkednie kell a környező területek terepadottságaihoz.”

(5)[73] [74]Az épületek melletti feltöltés, vagy bevágás mértéke az eredeti terepszinthez képest támfal alkalmazása nélkül, csak rézsűvel legfeljebb 1,0 méteres, támfallal legfeljebb 2,0 m lehet. Az adott övezetre vonatkozó egyedi szabályok az e bekezdésben rögzített szabályoktól eltérően is rendelkezhetnek.

28. Általános építési előírások, építmények kialakítása

33. §

(1)[75] Övezeti előírások hiányában az elő- oldal- és hátsókertek méretét a környezetben kialakult beépítésnek megfelelően, továbbá az egyéb jogszabályok előírásait betartva kell meghatározni. Amennyiben az SZT-n jelölt „be nem építhető telekrész” közvetlenül határos az adott telek megközelítését biztosító közterülettel, vagy magánúttal, akkor ettől a „be nem építhető telekrész” megnevezésű területtől a beépítésnél legkisebb távolságként legalább az övezetre meghatározott előkerti értéket meg kell tartani.

(2)[76] Az övezeti előírások táblázataiban „az előkert mérete” sorban egy rögzített pontos értékkel meghatározott előkerti érték azonos az utca felőli kötelező építési vonallal. Ezekben az övezetekben az új épületek utca felőli homlokzati hosszának legalább 50%-át, a Munkácsy Mihály utca mentén legalább 90%-át erre az építési vonalra kell elhelyezni kivéve, ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.

(3) [77] [78]Oldalhatáros beépítés alkalmazása esetén az oldalhomlokzatnak az oldalhatártól mért legfeljebb 1,0 méteres távolságon belül kell elhelyezkednie.

(4) [79]**- hatályát vesztette**

(5)[80] Belterületen önálló létesítésű új terepszint alatti építményként csak az övezetre meghatározott melléképítmények, és földdel borított pince építhető.

(6) [81] [82]Törökbálintra jellemző oromfalas kialakítás támogatása érdekében épületenként legfeljebb 2 oromzat területével csökkenthető az épületmagasságszámítás során figyelembeveendő összterület (F) mértéke.

(7)[83] [84]Oromfalas épület magassági kedvezménye: az épületmagasság számításánál akkor alkalmazható, ha a fő rendeltetésű épület legfeljebb két oromfallal létesül, amelyek külön-külön:

a) legalább 5,0 méter szélesek és legfeljebb 7,5 méteres szélesek,

73 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
74 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
75 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
76 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
77 Módosította a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.
78 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
79 Hatályon kívül helyezte a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.
80 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
81 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.
82 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
83 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.
84 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

b) legalább 35 és legfeljebb 45 fokos hajlásszögűek,
c) legalább 2,0 méter magasak

(8) [85]Lakó, üdülő-, és településközponti vegyes terület övezetben az épületrész homlokzatmagassága
a) oldalhatáron álló épületrésznél legfeljebb 5,0 méter,
b) lejtős terepen a lejtő felőli homlokzat legfeljebb 6,0 méter.

(9)[86] Munkásszállás a település területén nem létesíthető.

34. §

(1)[87] [88]Utcai telekhatáron csak olyan kerítést szabad létesíteni, amely:
- legfeljebb 1,80 méter magas,
- legalább 30%-os átláthatóságot biztosít.

Oldal- és hátsókerti kerítés, valamint az eltérő használatú telekrészek lekerítésére szolgáló kerítés legfeljebb 1,8 m magas kerítés lehet. Az előírásoktól eltérni csak az egyes övezeti előírások és a településképi rendelet eltérő rendelkezése esetén lehet.

(2) A Tó Park területén a közlekedési, a zöldterületi, az erdő, és a természetközeli övezetek nem keríthetők le az adott övezetre vonatkozó eltérő egyedi szabályok figyelembe vételével.

(3) [89]A Tó Park területén épített kerítés legfeljebb 50 cm-es lábazattal rendelkező, legfeljebb 1,5 méteres magas és legalább 90 %-os átláthatóságot biztosító, továbbá a környezetbe való illeszkedés általános szabályainak és az egyéb általános előírásoknak is megfelelő kialakítású lehet.

(4) Lakókocsi, üdülősátor csak a vonatkozó egyéb jogszabályoknak megfelelően helyezhető el azokban az övezetekben, melyekben a HÉSZ azt kifejezetten lehetővé teszi.

(5) Az építési helyeket keresztező, vagy azon belül lévő infrastruktúra-területeket (belső használatú utak, vasutak, közművek nyomvonalát, parkolók területét és védősávjainak területét) csak abban az esetben lehet beépíteni, ha az érintett út, vasút, parkoló, közmű úgy kerül kiváltásra vagy megszüntetésre, hogy az új nyomvonal területe és védősávja már nem érinti az építés céljára ténylegesen igénybe venni kívánt területet.

35. §

(1)[90] **– hatályát vesztette**

(2)[91] **– hatályát vesztette**

(3)[92] **– hatályát vesztette**

(4) Lakó-, településközpont- és üdülőövezetekben melléképület az alábbiak szerint létesíthető:
a) melléképület csak a főépület létesítésével egyidejűleg, vagy azt követően létesíthető,

85 Kiegészítette a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
86 Kiegészítette a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
87 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
88 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
89 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
90 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
91 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
92 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

b) melléképület beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépíthetőség 50%-át és legfeljebb P+F+T szint kialakítású lehet,

c) [93]melléképület megengedett legnagyobb épületmagassága legfeljebb az építési övezetben meghatározott érték 1,0 méterrel csökkentett értéke, de legfeljebb 4,5 méter lehet.

(5) Az előkert, az oldalkert és a hátsókert előírt legkisebb méretén belül növényház (üvegház), fóliasátor nem helyezhető el.

(6)[94] [95]Ha a telek meglévő beépítése nem felel meg az építési övezet beépítési módja szerinti építési helynek, akkor az építési helyen kívül meglévő épület átalakítható, tetőtere beépíthető és építési helyen belül bővíthető, ha az átalakítás, bővítés új rendeltetési egység kialakítását nem eredményezi és ha egyéb előírásokat nem sért.

29. A zöldfelületek kialakításának és fenntartásának általános előírásai

36. §

(1)[96] - **hatályát vesztette**

(2)[97] - **hatályát vesztette**

(3)[98] - **hatályát vesztette**

(4) Fakivágás csak az Önkormányzat fakivágásról és pótlásról szóló rendelete alapján végezhető.

(5) SZT-n jelölt védő zöldsávot többszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használatával.

(6) A kötelezően kialakítandó védő zöldsáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. A védő zöldsáv 3 szintű növényállománya a következők szerint alakítandó ki: *fa (jellemzően 60% lombos*, 40% örökzöld fa), magas *cserje*, alacsony *cserje*.

(7)[99] Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket legkésőbb az épületek használatba vételéig ki kell alakítani.

(8)[100] - **hatályát vesztette**

(9)[101] A város egész területén az ingatlanhatártól számított telepítési távolságot a helyi környezet védelméről, a közterületek és ingatlanok rendjéről, használatáról, fejlesztéséről, valamint a település tisztaságáról szóló 13/2016 (V.27.) ÖK rendelete szabályozza.

30. Reklám, hirdetés

93 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
94 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.
95 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
96 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
97 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
98 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
99 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
100 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
101 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.

37. §[102] *[- hatályát vesztette]*

31. Állattartó építmények

38. §

(1) Haszonállattartás, vagy állattenyésztés céljára szolgáló építmény kizárólag a következő övezetekben helyezhető el: Lf-1; Gip-5; Má-f; Mk-1 és Mk-2 övezetek.

(2) [103]Állattartás céljára szolgáló új építmény a védőtávolság és beépítési százalék betartásával az alábbi minimális telekterület alapján létesíthető a következő övezetekben:

a) Lf-1 övezetben: 1500 m^2 felett;
b) Gip-5 övezetben: 5000 m^2 felett;
c) Má-f övezetben: 1000 m^2 felett;
d) Mk-1 övezetben: 3000 m^2 felett;
e) Mk-2 övezetben: 720 m^2 felett.

(3) Állattartó építmény beépítésre szánt terület esetén legalább a főépülettel azonos építészeti igényességű műszaki megoldásokkal és minőségben (pl. anyaghasználat, kidolgozottság, homlokzati és tető kialakítás, megjelenés) készülhet el.

IX. Fejezet*:*

Katasztrófavédelem

39. §[104] *[- hatályát vesztette]*

II. RÉSZ:

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

X. Fejezet*:*

Beépítésre szánt területek építési övezeteinek előírásai

32. A lakóterületek általános előírásai

40. §

(1) Kisvárosias lakóövezetben elhelyezhető épület az adott övezetre vonatkozó egyedi előírások figyelembe vételével lakó, valamint a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.

(2)[105] [106]Kertvárosias lakóövezetben elhelyezhető főépület az adott övezetre vonatkozó egyedi előírások figyelembe vételével legfeljebb két lakó rendeltetési egységet; a helyi lakosság ellátását

102 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
103 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
104 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
105 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
106 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó; hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és sport rendeltetést tartalmazhat, kivéve, ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.

(3) [107]Falusias lakóövezetben elhelyezhető főépület lakó; mező- és erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú; kereskedelmi, szolgáltató; szállás jellegű és sport rendeltetést tartalmazhat.

(4) Az adott övezet előírásaiban meghatározott legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult építési telken is lehetséges az építés, ha az összes egyéb előírás betartható.

(5) [108]A kialakítandó új építési telek legkisebb szélessége az adott övezetre vonatkozó egyedi előírás hiányában, ha az adott övezetre megállapított beépítési mód:
a) szabadon álló, akkor legalább 18,0 méter;
b) oldalhatáron álló, akkor legalább 16,0 méter;
c) ikres, akkor legalább 14,0 méter;
d) zártsorú, vagy csoportos, akkor legalább 10,0 méter.

(6) A lakó övezetekben csak a lakó rendeltetés megvalósulása után, vagy azzal egyidőben lehet melléképületben elhelyezhető rendeltetést megvalósítani.

(7)[109] A (2) bekezdés rendelkezésétől és az övezeti előírásokban meghatározott lakó rendeltetési egység számától eltérni önkormányzati bérlakás létesítése esetén lehet.

(8) [110]Az övezetekben telkenként 2 rendeltetési egység helyezhető el, ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.

41. §

(1)[111] [112]A kertvárosias lakóövezetekben egy építési telken legfeljebb két épület, egy fő- és egy melléképület építhető, és ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetés megváltoztatására is alkalmazni kell kivéve, ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek. A főépület egységes tömegén belül kell elhelyezni a különböző rendeltetési egységeket.

(2) A kertvárosias lakóövezetekben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; föld alatti elhelyezésű közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény helyezhetők el.

(3)[113] [114]Az utcai telekhatártól mért 40 méternél hosszabb telkek esetén az utcai telekhatártól mért 40 méteren túli telekrész nem építhető be, azaz a 40 méteres távolság egyben az építési telek hátsókerti építési határvonala is. Meglévő nyeles telek esetén ez a távolság a nyélnek a beépíthető telekrészhez való csatlakozásától számítandó kivéve, ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.

107 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
108 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
109 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
110 Kiegészítette a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
111 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
112 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
113 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
114 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

(4) [115]Ha az övezeti előírás ettől eltérően nem rendelkezik, akkor az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján számított nagyság minden megkezdett 150 m^2-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.

(5) [116]A telek előtti közterületi zöldsávot áttörő gépkocsi behajtó, vagy parkoló utcafronti szélessége csak egy behajtó esetében legfeljebb 5,0 méter széles lehet, de az összes szélesség több behajtó és parkoló esetén sem haladhatja meg a 8,0 métert.

(6) [117]Az elő-, oldal ás hátsókerti sávban a csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint közötti legnagyobb eltérés legfeljebb 0,5 méter lehet. Az épületek melletti feltöltés, vagy bevágás mértéke az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 1,0 méter lehet. Kivételt képeznek ezek alól szabályok alól a pinceszintet megközelítő lehajtók, lejárók legfeljebb 4,0 méter széles területsávjai.

33. Az Lk-1 jelű kisvárosias lakóövezet

42. §

(1) [118]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 1. pontja tartalmazza.

(2) Az épület a lakó rendeltetésen kívül csak szállás jellegű rendeltetést tartalmazhat.

(3) Egy telken több lakó rendeltetést tartalmazó épület is elhelyezhető.

(4) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(5) Az övezetben melléképület nem helyezhető el.

34. Az Lk-2 jelű kisvárosias lakóövezet

43. §

(1) [119] [120]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 1. pontja tartalmazza.

(2)[121] A lakóépület csak egy lakó rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény helyezhetők el.

(4)[122] Az építési övezetben építési munkát csak a partfal stabilizálást követően lehet végezni.

(5)[123] **– hatályát vesztette**

115 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
116 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
117 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
118 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
119 Módosította a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.
120 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
121 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
122 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
123 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

(7) [124]A jellemzően beépült telektömbben lévő építési telek beépítése esetén az előkerti és oldalkerti építési vonal meghatározásakor a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni úgy, hogy az előkerti határvonal az adott építési telek teljes utcaszakaszán kialakult előkertek által meghatározott sávba kerüljön.

35. Az Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezet

44. §

(1) [125]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(2)[126] Az övezet József-hegyi részén épületet építeni csak geotechnikai jelentés alapján és a keletkező csapadékvizek ártalommentes elhelyezésének (pl. ciszterna), vagy elvezetésének megoldásával lehet.

(3) Az övezetben sport rendeltetés nem helyezhető el.

(4) [127]Szabadon álló beépítést csak akkor lehet alkalmazni, ha egyidejűleg fennáll, hogy:
- a telek legkisebb szélessége legalább 22 méter ;
- a tárgyi telek környezetében kialakult beépítés is megengedi a szabadon álló beépítés alkalmazását.

(5) [128]A legnagyobb szintterületi mutató értéke, amennyiben terepszint alatti beépítés is megvalósul a telken, akkor annak mértékével, de legfeljebb 0,15-tel megnövelt értékkel vehető figyelembe.

(6)[129] **– hatályát vesztette**

(7) [130]Az Ófalu területén az utcai homlokzatmagassági legnagyobb értéke 4,5 méter.

(8)[131] **– hatályát vesztette**

(8a) [132](9) Az övezetben a 190/3 hrsz-ú telken a 40. § (2) bekezdésében felsoroltakon túl kulturális, szálláshely-szolgáltatás és az azt kiszolgáló rendeltetés is elhelyezhető

36. Az Lke-2 jelű kertvárosias lakóövezet

45. §

(1) [133]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(2) [134]Zártsorú beépítésen kívül oldalhatáron álló beépítést akkor lehet alkalmazni, ha egyidejűleg fennáll, hogy:
- a telek legkisebb szélessége legalább 14 méter ;

---

124 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.
125 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
126 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
127 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
128 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
129 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
130 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
131 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
132 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.
133 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
134 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

- a tárgyi telek környezetében kialakult beépítés is megengedi az oldalhatáron álló beépítés alkalmazását.

(3)[135] A József Attila utca mentén a Nyár utca és dr. Grimm Ferenc tér között elhelyezkedő telkeken a kialakult oldalhatáron álló beépítés megtartandó.

(4) Az övezetben nem lehet magánutat létesíteni.

(5)[136] **– hatályát vesztette**

(6) [137]A legnagyobb szintterületi mutató értéke, amennyiben terepszint alatti beépítés is megvalósul a telken, akkor annak mértékével, de legfeljebb 0,15-tel megnövelt értékkel vehető figyelembe.

37. Az Lke-3 jelű kertvárosias lakóövezet

46. §

(1) [138]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(2) [139] [140]A fenti övezeti paraméterektől eltérően a meglévő 700 és 900 m^2 közötti teleknagyságú építési telkek esetén a legnagyobb beépítettség terepszint felett 20 %, a legnagyobb beépítettség terepszint alatt 20 %, a legnagyobb szintterületi mutató 0,4 épület m^2 / telek m^2.

(3) Az övezetben melléképület nem helyezhető el.

(4) [141]A telek beépített területe legfeljebb 300 m^2 lehet.

(5) [142]Az előkert méretétől abban az esetben lehet eltérés, ha az adott ingatlanon és annak közvetlen környezetében az 5,0 méteres előkert helyett már más érték alakult ki. Ebben az esetben a szomszédos épületek beépítési vonalához kell igazodni.

(6) [143]A legnagyobb szintterületi mutató értéke, amennyiben terepszint alatti beépítés is megvalósul a telken, akkor annak mértékével, de legfeljebb 0,15-tel megnövelt értékkel vehető figyelembe.

(7) [144] [145]A Munkácsy Mihály utcáról magánúton megközelíthető telkek hátsókertjének legkisebb mértéke 0,0 méter.

38. Az Lke-4 jelű kertvárosias lakóövezet

47. §

135 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
136 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
137 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
138 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
139 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
140 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
141 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
142 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal
143 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
144 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.
145 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

(1)[146] Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza, melyet a szakaszban foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

(2)[147] [148]Az övezet József-hegyi részén épületet építeni csak geotechnikai jelentés alapján és az elkészült statikai munkarészek megállapításainak megfelelően, továbbá a keletkező csapadékvizek ártalommentes elhelyezésének (ciszterna), vagy elvezetésének megoldásával lehet

(3) [149] [150] [151]Saroktelek (vagy két előkerttel rendelkező telek) akkor is felosztható, ha a létrejövő telkek mérete eléri az építési övezetre előírt „építési telek kialakítható legkisebb területe" értékének legalább 80%-át.

(4) [152]Az övezet temetővel határos tömbjében az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 14,0 méter.

(5) A Régi Vasútsor – Bajcsy-Zsilinszky utca – Bajor Gizi utca – Határ út – Kazinczy Ferenc utca által határolt területen található legalább 800 m ^{2} területű, két közterülettel határos, átmenő építési telkek az övezeti minimumtól eltérően két közelítően azonos nagyságú telekrészre megoszthatók.

(6)[153] - **hatályát vesztette**

(7) [154]Szabadon álló beépítés is alkalmazható, ha egyidejűleg fennáll, hogy:
- a telek legkisebb szélessége legalább 18 méter ;
- a tárgyi telek környezetében kialakult beépítés is megengedi a szabadon álló beépítés alkalmazását.

(8) [155]A legnagyobb szintterületi mutató értéke, amennyiben terepszint alatti beépítés is megvalósul a telken, akkor annak mértékével, de legfeljebb 0,15-tel megnövelt értékkel vehető figyelembe.

(9)[156] [157]Fácán utcáról nyíló telkek az utcai telekhatártól mért 60 méteren túli telekrész nem építhető be, azaz a 60 m-es távolság egyben az építési telek hátsókerti építési határvonala is.

(10)[158] Magánút csak a Tükörhegy déli lejtőjén alakítható ki.

(11) [159] [160]Fácán utcáról nyíló telkek esetében az előkert legkisebb mérete 5,0 méter.

---

146 Módosította a 29/2016. (XII.19.) Ör. 2017. január 03-i hatállyal. A 47. § (1) bekezdése a Törökbálint Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2026. (IV. 27.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.
147 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
148 Módosította a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.
149 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
150 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
151 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
152 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
153 Módosította a 29/2016. (XII.19.) Ör. 2017. január 03-i hatállyal.
154 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
155 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
156 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
157 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
158 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
159 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.
160 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

(12)[161] [162]- **hatályát vesztette**

(13)[163] A KG-1 és az Lke-4 építési övezet határán kialakítandó telekhatár esetén a meglévő beépítésre figyelemmel a kialakuló telek beépítettsége legfeljebb 10 % ponttal haladhatja meg a 4. melléklet 2. pontjában Lke-4 építési övezetre meghatározott "építési telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint feletti" értékét.

48. §[164] *[- hatályát vesztette]*

39. Az Lke-5 jelű kertvárosias lakóövezet

49. §

(1) [165]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(2) [166]A Jázmin utca környezetében az SZT-n jelölt terepszint alatt beépíthető területen belül kizárólag vendéglátás és borkereskedelem célját szolgáló pince helyezhető el. Telkenként legfeljebb 2 db pince építhető, egyenként legfeljebb 6,0 méter szélességben.

(3) A Jázmin utca környezetében a Diósdi út és az Akácos utca között új beépítéshez az építészeti-műszaki dokumentációnak tartalmaznia kell talajmechanikai szakvéleményt.

(4) Az épületekben sport rendeltetés nem helyezhető el.

(5) [167]Téglagyár környezete és Malomdűlő településrészek határán található ingatlanokra nem vonatkozik a 41. § (3) bekezdésében rögzített előírás.

(6) [168]A legnagyobb szintterületi mutató értéke, amennyiben terepszint alatti beépítés is megvalósul a telken, akkor annak mértékével, de legfeljebb 0,15-tel megnövelt értékkel vehető figyelembe.

(7)[169] A Téglagyár utcával határos területen a beépítési mód oldalhatáron álló.

(8) [170]A Jázmin utca és környezete településrészen egy telken több főépület is elhelyezhető, minden 900 m^2 telekterület után egy lakóépület.

(9) [171]A Jázmin utca és környezete településrészen kialakult vízmosás megszüntetése érdekében a szabályozási terven jelölt terület mBf 174,00 szintre feltölthető.

39/A.[172] Az Lke-5/A jelű kertvárosias lakóövezet

161 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.
162 Hatályon kívül helyezte a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
163 A 47. § (13) bekezdését a Törökbálint Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2026. (IV. 27.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdése iktatta be.
164 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
165 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
166 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
167 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
168 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
169 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.
170 Kiegészítette a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
171 Kiegészítette a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
172 Kiegészítette a 29/2016. (XII.19.) Ör. 2017. január 03-i hatállyal.

49/A. §

(1) [173]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(2)[174] A Jázmin utca környezetében a Diósdi út és az Akácos utca között új beépítéshez az építészeti-műszaki dokumentációnak tartalmaznia kell geotechnikai jelentést.

(3)[175] Elhelyezhető legfeljebb 4 lakó rendeltetési egységet tartalmazó épület is. Az épületekben sport rendeltetés nem helyezhető el.

(4) [176]A legnagyobb szintterületi mutató értéke, amennyiben terepszint alatti beépítés is megvalósul a telken, akkor annak mértékével, de legfeljebb 0,15-tel megnövelt értékkel vehető figyelembe.

(5) [177]Az övezetben egy telken több főépület is elhelyezhető, minden 900 m2 telekterület után egy lakóépület.

(6) [178]A területen a kialakult vízmosás a kiszabályozott magánút esésvonalához igazodóan feltölthető.

40. Az Lke-6 jelű kertvárosias lakóövezet

50. §

(1) [179]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(2) [180]A legnagyobb szintterületi mutató értéke, amennyiben terepszint alatti beépítés is megvalósul a telken, akkor annak mértékével, de legfeljebb 0,15-tel megnövelt értékkel vehető figyelembe.

41. Az Lke-7 jelű kertvárosias lakóövezet

51. §

(1) [181]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(2)[182] Az övezetben egy épületben csak egy lakó rendeltetés helyezhető el.

42. Az Lke-8 jelű kertvárosias lakóövezet

52. §

(1) [183]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.

43. Az Lke-9 jelű kertvárosias lakóövezet

173 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
174 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
175 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
176 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
177 Kiegészítette a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
178 Kiegészítette a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
179 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
180 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
181 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
182 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
183 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

53. §

(1) [184]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(2)[185] Az övezetben csak lakó rendeltetés helyezhető el.

(3) A telek beépített területe legfeljebb 300 m^2 lehet.

(4) [186]Azok a telkek, amelyek a Bem József utcával (hrsz: 3433) és a 4441 hrsz-ú úttal egyaránt közvetlenül érintkeznek, és feltárhatók, azoknak kötelező építési vonala a 4441 hrsz-ú úttól 7,0 méterre van.

(5)[187] Az övezet telkein egy épület és legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.

44. Az Lke-10 jelű kertvárosias lakóövezet

54. §

(1) [188]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(2) Az építési övezetre nem vonatkozik a 41. § (3) bekezdésében rögzített előírás.

45. Az Lke-11 jelű kertvárosias lakóövezet

55. §

(1)[189] [190]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(2)[191] **– hatályát vesztette**

(3)[192] **– hatályát vesztette**

(4) [193]A külterületi dűlőutak tengelyétől számított 15 méteren belül építmény nem helyezhető el.

(5) [194]A vízelvezető árok mentén a telek határától számított 3-3 méteres sávot karbantartás céljára szabadon kell hagyni.

(6) Az építési övezetre nem vonatkozik a 41. § (3) bekezdésében rögzített előírás.

46. Az Lke-12 jelű kertvárosias lakóövezet

184 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
185 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
186 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
187 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
188 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
189 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
190 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
191 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
192 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
193 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
194 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

56. §

(1) [195]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(2) [196]Az építési telek területének minden megkezdett 2.000 m^2-e után legfeljebb egy épület létesíthető.

(3) [197]Az előkert mélysége magán gyalogúttól legalább 7,5 m . Az építési határvonal meghatározásánál az Lke-6 jelű övezet határától legalább 10,0 méter távolságot meg kell tartani.

(4) Telekbejáratot létesíteni a Séta utca, vagy annak erdő melletti folytatásáról nem lehet.

(5) [198]Az építési övezeten belül önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott új, a jelenlegi út kiegészítésére, vagy helyettesítésére szolgáló magánút kialakításánál betartandó, hogy a magánút telkének legkisebb szélessége több telek kiszolgálása estén legalább 12,0 méter , legfeljebb 5 telek kiszolgálása esetén legalább 10,0 méter, legnagyobb esése legfeljebb 15 % lehet. Járműforgalom elől elzárt magán gyalogút legkisebb szélessége 3,0 méter.

(6) Az építési telek legalább 50%-án összefüggő, egységes és intenzív, többszintű növényállományt kell telepíteni és fenntartani. Ennek a védelmi funkciójú, intenzív telepítésű többszintes növényállománynak a kialakítása során, az erre a célra kialakított területrész legalább 60%-án erdő jelleggel őshonos fákat, 30%-án őshonos cserjéket kell telepíteni. A kialakítás kertépítészeti terv alapján történhet. Az épületek használatbavételének előfeltétele az előírt zöldfelületek megvalósítása.

(7) [199]Az építési övezetre nem vonatkozik a 41. § (3) bekezdésében rögzített előírás.

(8) [200]Az Lke-6 jelű övezet telekhatárán legalább 5,0 méter szélességben 3 szintes növényzet telepítendő.

47. Az Lke-13 jelű kertvárosias lakóövezet

57. §

(1) [201]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetben csak lakó és vendéglátó rendeltetés helyezhető el.

(3) [202]A legnagyobb szintterületi mutató értéke, amennyiben terepszint alatti beépítés is megvalósul a telken, akkor annak mértékével, de legfeljebb 0,15-tel megnövelt értékkel vehető figyelembe.

(4)[203] Az SZT-n jelölt élet- és vagyonbiztonságra veszélyes löszpartfal által érintett telken építési munkát csak a partfal stabilizálást követően lehet végezni.

---

195 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
196 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
197 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
198 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
199 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
200 Kiegészítette a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
201 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
202 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
203 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.

(5)[204] **– hatályát vesztette**

48. Az Lke-14 jelű kertvárosias lakóövezet

58. §

(1) [205]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetben csak lakó, valamint kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés helyezhető el.

(3) Az SZT-n jelölt terepszint alatt beépíthető területen elhelyezkedő pincék kizárólag vendéglátás és borkereskedelmi célra hasznosíthatók.

(4) [206]A legnagyobb szintterületi mutató értéke, amennyiben terepszint alatti beépítés is megvalósul a telken, akkor annak mértékével, de legfeljebb 0,15-tel megnövelt értékkel vehető figyelembe.

(5)[207] **– hatályát vesztette**

49. Az Lke-15 jelű kertvárosias lakóövezet

59. §

(1) [208]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(2) [209]Az övezet Iparterülettel közvetlenül határos tömbjének kivételével az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 20,0 méter.

(3) [210]A telek beépített területe legfeljebb 400 m^2 lehet.

(4) Az övezetben hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és sport rendeltetés nem helyezhető el.

(5)[211] Az övezet Iparterülettel határos tömbjében lévő épületekben négy lakó rendeltetési egység is elhelyezhető.

(6) [212]Az övezet Iparterülettel határos tömbjében a szabályozási terven jelölt sávban kötelező 15 méter széles védő zöldsáv kialakítása.

50. Az Lke-16 jelű kertvárosias lakóövezet

60. §

(1) [213]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.

---

204 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
205 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
206 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
207 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
208 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
209 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
210 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
211 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
212 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
213 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

(2)[214] Az övezet telkein egy épületben legfeljebb négy lakó rendeltetési egység helyezhető el. Az övezetben hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és sport rendeltetés nem helyezhető el.

(3) [215]Az építési övezet területén minden teljes 1.000 m^2 telekterületen helyezhető el egy lakóépület.

(4) [216]Az előkert legkisebb mérete a budaörsi határ mentén tervezett út irányában 10 méter.

(5) [217]Az övezet Iparterülettel határos tömbjében a szabályozási terven jelölt sávban kötelező 15 méter széles védő zöldsáv kialakítása.

51. Az Lke-17 jelű kertvárosias lakóövezet

61. §

(1) [218]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(2)[219] **– hatályát vesztette**

(3) Az építés külön nem szabályozott egyéb feltételeit az illetékes örökségvédelmi hatóság a műemléki szempontok alapján az egyeztetés során egyedileg határozza meg.

(4)[220] A műemléki védettségű épületek telkei nem oszthatók meg, de telekhatárrendezés végezhető.

52. Az Lke-18 jelű kertvárosias lakóövezet

62. §

(1) [221]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(2) Az elhelyezhető lakások száma egyenlő az építési telek területe osztva 275-nel.

(3)[222] [223]Az övezetben elsősorban sorházas beépítés arculatát eredményező többlakásos beépítést kell megvalósítani (sortársasház, ikerház). Az övezetben létesíthető épület legnagyobb hosszmérete 42 méter.

(4) [224]A telken belül és a szomszédos telkeken lévő épületek közötti legkisebb távolság 9 méter.

(5) [225]A Balassi Bálint utcától északra lévő és a Nádasdy Tamás utcától délre lévő, az adott utcával határos ingatlanoknál az ingatlanon elhelyezni kívánt épületek legmagasabb pontjának magassága nem haladhatja meg az utcák vonatkozó szakaszának középvonalán mért referenciamagasság + 6,0 méter értéket.

---

214 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
215 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
216 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
217 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
218 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
219 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
220 Kiegészítette a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
221 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
222 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
223 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
224 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
225 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

(6)[226] Az építési övezetre nem vonatkozik a 41. § (3) és (5) bekezdéseiben rögzített előírás

(7)[227] Az övezetben egy telken több épület elhelyezhető.

(8)[228] Önálló garázsépületként csak támfalgarázs, vagy mélygarázs létesíthető.

(9)[229] Telken belül lakásonként 2 parkolóhely biztosítása kötelező.

(10)[230] A Nádasdy Tamás utca felől behajtó nem létesíthető.

(11)[231] [232]Az övezetben nem kötelező magastetős megoldást alkalmazni. Ha a beépítésnél nem magastetős megoldás készül, akkor kivételesen a legnagyobb épületmagasság értéke lehet legfeljebb 6,0 méter. Ebben az esetben magastető utólag sem létesíthető és tetőtér nem alakítható ki.

63. §[233] *[- hatályát vesztette]*

53. Az Lf-1 jelű falusias lakóövezet

64. §

(1) [234]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 3. pontja tartalmazza.

(2)[235] Egy telken legfeljebb két lakó rendeltetés helyezhető el.

(3) Az állattartásra vonatkozó előírások betartásával az övezetben állattartó építmény is elhelyezhető.

(4) Az egyéb jogszabályban rögzített melléképítmények közül bármely létesítmény elhelyezhető.

(5) [236]Szabadon álló beépítést is alkalmazható, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 20 méter szélesség), valamint a szomszédos telkeken kialakult beépítés is megengedi a szabadon álló beépítés alkalmazását.

(6) [237]Gazdasági tevékenységet kiszolgáló csarnok esetében a legnagyobb alkalmazható épületmagasság értéke 7,5 méter.

(7) [238]Az egy építési telken elhelyezhető lakó rendeltetést tartalmazó épületek összes bruttó földszinti alapterülete nem lehet nagyobb 300 m^2-nél. Egy épület bruttó földszinti alapterülete nem lehet nagyobb 1.000 m^2-nél

54. A településközpont és intézményi területek általános előírásai

226 Kiegészítette a 29/2016. (XII.19.) Ör. 2017. január 3-i hatállyal.
227 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
228 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
229 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
230 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
231 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
232 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
233 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
234 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
235 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
236 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
237 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
238 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

65. §

(1) Településközpont építési övezetekben az övezetre vonatkozó egyedi előírások figyelembe vételével elhelyezhető lakó; igazgatási, iroda; kereskedelmi, szolgáltató, szállás; kulturális közösségi szórakoztató;és sport rendeltetés.

(2) Intézményi építési övezetekben az övezetre vonatkozó egyedi előírások figyelembe vételével az elhelyezhető igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális; iroda; kereskedelmi, szolgáltató, szállás; kulturális, közösségi szórakoztató; hitéleti; és sport rendeltetés; az előző rendeltetéseket tartalmazó épületben az övezeti előírások szerint lakás rendeltetés is.

(3)[239] Egy telken legfeljebb egy lakóépület létesíthető és legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetés megváltoztatása esetén is alkalmazni kell.

(4)[240] [241]Zártsorú beépítés esetén az utcával határos épületrész utcára merőleges mélysége legfeljebb 12,0 méter lehet.

(5) A melléképítmények közül az egyedi övezeti előírásokat figyelembe véve közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(6) [242]Ha az övezeti előírás ettől eltérően nem rendelkezik, akkor a legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület nagyság minden megkezdett 150 m^2-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.

(7) [243]Az adott övezetre vonatkozó egyedi előírás hiányában a településközpont és intézményi övezetekben kialakítandó új építési telek legkisebb szélessége 18,0 méter.

(8)[244] A (3) bekezdés előírásait nem kell alkalmazni önkormányzati bérlakások létesítése esetén.

55. A Vt-1 jelű településközpont vegyes övezet

66. §

(1) [245]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 4. pontja tartalmazza.

(2)[246] A Munkácsy Mihály utca mentén kizárólag zártsorú beépítés alkalmazható. Kivételes esetben szabadon álló beépítés is alkalmazható, ha egyidejűleg fennáll, hogy::
- a telek legkisebb szélessége legalább 40 m ;
- a tárgyi telek környezetében kialakult beépítés megengedi a szabadon álló beépítés alkalmazását és egyúttal
- a tervezett létesítményben tervezett funkció kifejezetten igényli a szabadon álló beépítés alkalmazását.

239 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
240 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
241 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
242 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
243 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
244 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
245 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
246 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.

(3)[247] **– hatályát vesztette**

(4)[248] **– hatályát vesztette**

(5) [249]Az utcai homlokzatmagassági legnagyobb értéke 6,6 méter.

(6)[250] **– hatályát vesztette**

(7) [251] [252] [253]Az övezet Munkácsy Mihály utca D-i (páros) oldalán, az Alsóerdősor utca és a Szabadság tér közötti szakaszán lévő részén az új épületet az övezetre meghatározott 0,0 méteres előkerti érték helyett az SZT-n ábrázolt beépítési vonalra kell elhelyezni. A Munkácsy Mihály utca felé legfeljebb 80 cm magas kerítés létesíthető

(8)[254] A Munkácsy Mihály utcával határos építési telkek utcafrontján lévő épületrészben, lakó rendeltetés csak az épület emeleti és tetőtéri szintjén létesíthető.

(9)[255] **– hatályát vesztette**

(10)[256] Az övezetben a 9 hrsz-ú telken a 65. § (3) bekezdés előírásait nem kell alkalmazni. A telken minden 900 m^2 telekterület után 1 db lakó rendeltetési egység helyezhető el.

(11)[257] Magánút közterületi homlokvonalánál, a meglévő szomszédos zártsorú beépítés sávjában fedett személygépkocsi behajtó létesíthető az építési övezeti előírásoknak megfelelően.

67. §[258][259] *[- hatályát vesztette]*

56. A Vt-2 jelű településközpont vegyes övezet

68. §

(1) [260]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 4. pontja tartalmazza.

(2) Az épületben sport és nem zavaró hatású egyéb gazdasági rendeltetés nem helyezhető el.

(3)[261][262] **- hatályát vesztette**

247 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
248 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
249 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
250 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
251 Kiegészítette a 29/2016. (XII.19.) Ör. 2017. január 3-i hatállyal.
252 Módosította a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.
253 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
254 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
255 Hatályon kívül helyezte a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.
256 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.
257 Kiegészítette a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
258 Módosította a 29/2016. (XII.19.) Ör. 2017. január 3-i hatállyal.
259 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
260 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
261 Módosította a 29/2016. (XII.19.) Ör. 2017. január 3-i hatállyal.
262 Hatályon kívül helyezte a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.

(4)[263][264] A Munkácsy Mihály utcával határos építési telkek utcafrontján lévő épületrészben lakó rendeltetés csak az épület emeleti és tetőtéri szintjén létesíthető.

(5)[265] A Vt-2 jelű településközpont vegyes építési övezet területén (17, 15/1, 16/1, 18/1 hrsz-ú telkek) a 65. § (1) bekezdésében felsorolt rendeltetéseken túl szociális rendeltetés is elhelyezhető.

(6)[266] A Vt-2 jelű településközpont vegyes építési övezet területén (17, 15/1, 16/1, 18/1 hrsz-ú telkek) összesen legfeljebb 20 lakás helyezhető el. A 65. § (3) bekezdés előírásait nem kell alkalmazni a területen.

(7)[267] A Vt-2 jelű településközpont vegyes építési övezet területén (17, 15/1, 16/1, 18/1 hrsz-ú telkek) a 65. § (4) bekezdés előírásait nem kell alkalmazni.

(8)[268] A Vt-2 jelű településközpont vegyes építési övezet területén közhasználatra átadott 35 db parkolóhely létesítendő, amely terepszint alatt, részben nyitott kialakítással is biztosítható.

(9)[269] [270]Épületeket, épületrészeket az utcafronti épületszárny kivételével elhelyezni terepszint felett 6,0 méteres oldalkert biztosításával lehet, amelynek mértéke az utcai épületrész esetén 0.

(10)[271] Az övezet területén 900 m^2-nél kisebb építési telken a legnagyobb beépítettség a 30%-ot nem haladhatja meg és legfeljebb 2 lakás helyezhető el.

57. A Vt-3 jelű településközpont vegyes övezet

69. §

(1) [272]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 4. pontja tartalmazza.

(2) Az épületben sport és nem zavaró hatású egyéb gazdasági rendeltetés nem helyezhető el.

(3)[273] A Munkácsy Mihály utcával határos építési telkek utcafrontján lévő épületrészen lakó rendeltetés csak az emeleti és tetőtéri szinten létesíthető.

(4) [274]Városközpont és Hosszúréti-patak környezete településrészek és a Szent István utca - Munkácsy Mihály utca – Dózsa György utca - Patak utca által határolt tömbben található ingatlanoknál a legnagyobb beépítettség terepszint felett és alatt 40%.

(5) [275]Oldalhatáron álló beépítést csak akkor lehet alkalmazni, ha egyidejűleg fennáll, hogy:
- a telek legkisebb szélessége legalább 14 méter ,

263 Módosította a 29/2016. (XII.19.) Ör. 2017. január 3-i hatállyal.
264 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
265 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.
266 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.
267 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.
268 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.
269 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.
270 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
271 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.
272 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
273 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
274 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
275 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

- a tárgyi telek környezetében kialakult beépítés is indokolja az oldalhatáron álló beépítés alkalmazását, és igazolása településképi véleményezési eljárás keretében bizonyított.

(6)[276] A József Attila utca mentén a Nyár utca és dr. Grimm Ferenc tér között elhelyezkedő telkeken a kialakult oldalhatáron álló beépítés megtartandó.

(7)[277] [278]Az épületek utcai gerincmagassága legfeljebb 10,0 méter lehet.

(8)[279] A tervlapon jelölt ingatlanon (hrsz 514) keresztül kötelező a gyalogos átjárás biztosítása. A gyalogos út mellett kerítés nem létesíthető.

70. §[280] *[- hatályát vesztette]*

58. A Vt-4 és Vt-4/A jelű településközpont vegyes övezetek

71. §

(1) [281]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 4. pontja tartalmazza.

(2) Lakó rendeltetés nem létesíthető.

(3) [282]- hatályát vesztette

(4) [283]Az övezet Hosszúréti-patak - Árpád-köz - Árpád utca által határolt területén belül övezetben nevelés-oktatás rendeltetés elhelyezhető.

(5)[284] Vt-4/A jelű építési övezetben, és a Vt-4 jelű építési övezet beültetési kötelezettséggel érintett telkein a V-1 övezettel határos telekhatárokon kerítés nem létesíthető.

59. A Vt-5 és Vt-5/A jelű településközpont vegyes övezetek

72. §

(1) [285]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 4. pontja tartalmazza.

(2) Lakó rendeltetés nem létesíthető.

(3)[286] Az épületek Bajcsy Zsilinszky út felőli kialakult előkerti homlokvonala kötelező építési vonal.

(4) Az övezetben bármely épület átalakítása, vagy újjáépítése csak a teljes tömbre készített egységes építészeti terv alapján valósítható meg.

---

276 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
277 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
278 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
279 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
280 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
281 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
282 Hatályon kívül helyezte a 18/2019. (IX. 20.) Ör. 2019. szeptember 21-i hatállyal.
283 Kiegészítette a 18/2019. (IX. 20.) Ör. 2019. szeptember 21-i hatállyal.
284 Kiegészítette a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
285 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
286 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.

(5)[287] A Vt-5/A építési övezetre a (3) és (4) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni.

60. A Vt-6 jelű településközpont vegyes övezet

73. §

(1) [288]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 4. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetben csak a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi rendeltetésű épület létesíthető, lakó rendeltetés nem lehetséges.

(3) Az építési telek közterületi telekhatára nem keríthető le. A telek épülete körüli meglévő út, járda és parkoló területeinek közcélú használatát biztosítani kell.

(4)[289] Az övezetben csak a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi rendeltetésű épület létesíthető, lakó rendeltetés nem létesíthető.

61. A Vt-7 jelű településközpont vegyes övezet

74. §

(1) [290]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 4. pontja tartalmazza.

(2) Az épületben csak kereskedelmi, szolgáltató, szállás; oktatási, egészségügyi rendeltetés helyezhető el. Lakó rendeltetés nem létesíthető.

(3) A melléképítmények közül csak közmű-becsatlakozási műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény helyezhetők el.

(4) [291]Az 5,0 méter szabályozási szélességű közterület menti előkert felől árufeltöltés tilos.

(5) [292]Az Lke-15 jelű lakóövezet felé 10 méter széles védő zöldsáv kialakítása kötelező.

62. A Vt-8 jelű településközpont vegyes övezet

75. §

[293]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 4. pontja tartalmazza.

63. A Vt-9 jelű településközpont vegyes övezet

76. §

(1) [294]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 4. pontja tartalmazza.

---

287 Kiegészítette a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
288 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
289 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
290 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
291 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
292 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
293 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
294 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

(2) Az övezetben csak lakó; kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés helyezhető el.

(3)[295] Önálló lakóépület nem létesíthető, és az épületek földszintjén lakás nem alakítható ki. Egy telken legfeljebb egy lakó rendeltetés létesíthető.

(4) A melléképítmények közül csak közmű-becsatlakozási műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény helyezhetők el.

64. A Vt-10 jelű településközpont vegyes övezet

77. §

(1) [296]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 4. pontja tartalmazza.

(2)[297] Az övezetben lakó rendeltetés kizárólag a tulajdonos, a használó és a személyzet számára helyezhető el, amelynek összes bruttó alapterülete nem haladhatja meg az adott telken lévő összes beépítés bruttó alapterületének a 10%-át.

(3)[298] Az övezetben az 65. § (1) bekezdése szerinti rendeltetéseken kívül elhelyezhető hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés.

(4) [299]Az építési telkeken épületet az általános szabályok betartása mellett az 5 méter és a 22 méter szabályozási szélességű út mentén 10 m előkerti (kötelező építési vonal), legalább 3,25 méter oldalkerti és legalább 10 m hátsókerti távolságok által határolt építési helyen belül, lehet elhelyezni.

(5) [300]Az övezet Égett-völggyel, Szabadházi heggyel és Pistállyal közvetlenül határos részein történő épület elhelyezéseknél a közös övezethatártól legalább 20 méter távolságot kell tartani, az erdőterülettel közvetlenül határos telekrészeken a hátsókert legkisebb mérete 6,5 méter .

65. A Vt-11 jelű településközpont vegyes övezet

78. §

(1) [301]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 4. pontja tartalmazza.

(2)[302] Az övezetben lakó rendeltetés kizárólag a tulajdonos, a használó és a személyzet számára helyezhető el, amelynek összes bruttó alapterülete nem haladhatja meg az adott telken lévő összes beépítés bruttó alapterületének a 10%-át.”

(3)[303] Az övezetben az 65. § (1) bekezdése szerinti rendeltetéseken kívül elhelyezhető hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés.

295 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
296 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
297 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
298 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
299 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
300 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
301 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
302 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
303 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.

(4) [304]Az övezetben a Gksz-16 jelű övezet határától mért 100 méteres távolságon belüli területeken az adott beruházáshoz és terhelési hatásterületére önállóan elkészített részletes (épület és pince) statikai vizsgálatok alapján helyezhető el épület.

66. Vt-12 jelű településközpont vegyes övezet

79. §

(1) [305]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 4. pontja tartalmazza.

(2)[306] Az övezetben lakó és igazgatási rendeltetés nem helyezhető el.

67. A Vt-13 jelű településközpont vegyes övezet

80. §

(1) [307]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 4. pontja tartalmazza.

(2) [308]Az övezetben igazgatási, iroda; kereskedelmi, szolgáltató, szállás; kulturális közösségi szórakoztató;és sport, valamint lakó rendeltetés helyezhető el. Az építési telek minden 800 m^2 telekterülete után egy lakás helyezhető el.

(3) Az ingatlanon elhelyezni kívánt épületek legmagasabb pontjának magassága nem haladhatja meg a 164,00 mBf értéket. Kivétel ez alól az épület tetején felülvilágító üvegezett tetőfelépítmény, vagy szellőző kürtő, melynek legmagasabb pontjának magassága nem haladhatja meg a 165,50 mBf értéket.

(4) Zajkibocsájtással üzemelő gépek a tetőn nem helyezhetők el. A tetőfelületet zöldtetőként kell kialakítani.

(5) Az övezetben a melléképítmények közül nem helyezhető el az építménynek minősülő antennatartó szerkezet.

(6) Önálló garázsépületként csak támfalgarázs, vagy mélygarázs létesíthető.

(7)[309] [310]A Nádasdy Tamás utca felől legfeljebb csak egy 6,0 méter szélességű behajtó létesíthető, melyet a szabályozási terven ábrázolttal összhangban, a Raktárvárosi úttal párhuzamosan haladó meglévő szervizút csatlakozásánál kell kialakítani.

(8) [311]A 4354/8 hrsz-ú telket érintő védőzöldsáv területén parkoló elhelyezhető, telken belül két sor fasor telepítendő.

68. A Vt-14 jelű településközpont vegyes övezet

304 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
305 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
306 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
307 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
308 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
309 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
310 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
311 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal. hatállyal.

81. §

(1) [312]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 4. pontja tartalmazza.

(2)[313] Az övezetben csak a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetés létesíthető, kivéve a 3178/3 hrsz-ú ingatlant, ahol lakó rendeltetés elhelyezhető.

68/A.[314] A Vt-16 jelű településközpont vegyes övezet

81/A. §

(1) [315]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 4. pontja tartalmazza.

(2) Az övezet területén egészségügyi rendeltetés helyezhető el. Lakó rendeltetés nem létesíthető.

(3) Az övezet területén a beépítés zártudvaros, keretes kialakítással is elhelyezhető.

68/B.[316] A Vt-17 jelű településközpont vegyes övezet

81/B. §

(1)[317] Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 4. pontja tartalmazza.

(2)[318] Az övezet területén 65. § (1) bekezdésben felsoroltakon túl egészségügyi, szociális, nevelés-oktatási rendeltetés helyezhető el.

69. A Vi-1 jelű intézményi övezet

82. §

(1) [319]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 4. pontja tartalmazza.

(2)[320] A Munkácsy Mihály utcával határos építési telkek utcafrontján lévő épületekben, vegyes rendeltetésű épület esetén lakó rendeltetés csak az épület emeleti és tetőtéri szintjén létesíthető.

(3) [321]Kivételesen szabadon álló beépítés is alkalmazható, ha egyidejűleg fennáll, hogy:
- a telek legkisebb szélessége legalább 40 méter ;
- a tárgyi telek környezetében kialakult beépítés megengedi a szabadon álló beépítés alkalmazását és egyúttal
- a tervezett létesítményben tervezett funkció kifejezetten igényli a szabadon álló beépítés alkalmazását.

312 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
313 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
314 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal. hatállyal.
315 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
316 Kiegészítette a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
317 Kiegészítette a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
318 Kiegészítette a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
319 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
320 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
321 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

(4) [322]A legnagyobb épületmagasság értéke csak igazgatási, iroda rendeltetést tartalmazó épület esetén 12,0 méter, minden más esetben 8,5 m.

70. A Vi-2 jelű intézményi övezet

83. §

(1) [323]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 5. pontja tartalmazza.

(2)[324] Az építési munkák közül kizárólag a meglévő épületek műemléki felújítása végezhető. Az övezetben lakó rendeltetés nem létesíthető.

71. A Vi-3 jelű intézményi övezet

84. §

(1) [325]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 5. pontja tartalmazza.

(2)[326] Az övezetben lakó rendeltetés nem létesíthető.

71/A.[327] A Vi-3/A jelű intézményi övezet

84/A. §

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 5. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetben kizárólag nevelés oktatás rendeltetés létesíthető.

72. A Vi-4 jelű intézményi övezet

85. §

(1) [328]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 5. pontja tartalmazza.

(2)[329] Az övezetben csak hitéleti; nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális; sport rendeltetés helyezhető el, lakó rendeltetés nem létesíthető.

73. A Vi-5 jelű intézményi övezet

86. §

(1) [330]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 5. pontja tartalmazza.

---

322 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
323 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
324 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
325 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
326 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
327 Kiegészítette a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
328 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
329 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
330 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

(2)[331] Az övezetben lakó rendeltetés kizárólag a tulajdonos, a használó és a személyzet számára létesíthető.

74. A Vi-6 jelű intézményi övezet

87. §

(1)[332] Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 5. pontja tartalmazza.

(2)[333] Az övezetben önállóan lakó rendeltetés nem létesíthető, csak egyéb más rendeltetéseket tartalmazó épületen belül helyezhető el a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás."

(3)[334] Az intézményi célú épületen belül a létesített lakások nettó alapterülete nem haladhatja meg az épület nettó alapterületének 10%-át, de legfeljebb telkenként 200 m^2-t, melybe nem számítandó bele a közlekedők, a garázs és egyéb pinceszinti helyiségek alapterülete.

(4) Amennyiben terepszint alatti beépítés is megvalósul a telken, akkor a legnagyobb szintterületi mutató összesített értéke 1,6 azzal a megoszlással, hogy a szintterületi mutató értéke a terepszint felett 1,0, a terepszint alatt 0,6.

(5)[335] [336] Az övezetnek az SZT-n be nem építhető telekrészként jelölt, a KÖm-2 és a Kzp-1 jelű övezetekkel párhuzamos, a tó partjához legközelebbi 25 méter széles sávjában zöldfelületeket kell kialakítani. Ebben a sávban épület és térszíni parkoló nem építhető.

(6)[337] [338] Az övezet SZT-n jelölt, előző bekezdésben rögzített 25 méteres sávján túli, azzal közvetlenül határos újabb 10 méteres sávjában az övezetben egyébként megengedett bármely funkciójú épület elhelyezhető, de az ebben a zónában lévő épület(rész)ek legnagyobb homlokzatmagassága legfeljebb 7,0 méter lehet.

(7)[339] A víztározó közelében lévő telekrészeken belül egybefüggő, telken belüli zöldfelületeket (parkosított felületeket) kell kialakítani és fenntartani.

(8)[340] A keletkező csapadékvizek elhelyezésére telken belüli zárt csapadékvíz tároló, vagy szikkasztó műtárgyakat kell alkalmazni.

88. §[341] *[- hatályát vesztette]*

75. A Vi-7 jelű intézményi övezet

89. §

331 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
332 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
333 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
334 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
335 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
336 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
337 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
338 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
339 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
340 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
341 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

(1) [342]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 5. pontja tartalmazza.

(2) [343]Az építési hely határa az ültetési kötelezettséggel érintett terület menti szakaszokon a védő zöldsávtól mért 5 méter távolságra helyezkedik el.

(3)[344] Az ültetési kötelezettséggel érintett területen a védő zöldsávok telepítésénél többszintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani. A telepítéshez elsősorban a tájra jellemző, és a gyorsan növő és szennyezés tűrő, ellenálló fa- és cserjefajok használhatók.

(4) Sportpálya térvilágítását szolgáló lámpaoszlop épületmagassági megkötés nélkül helyezhető el.

(5) A közművek kialakításánál be kell tartani, hogy a közműnyomvonalakat elsődlegesen közterületen kell megvalósítani. Meglévő közművek az egyéb szabályok betartásával is csak akkor maradhatnak magánterületen, ha kellő megközelítésük időben függetlenül akadálymentesen biztosított.

(6) [345]Nevelési-oktatási rendeltetések közül bölcsőde intézményének létesítése esetén a kialakítható építési telek legkisebb területe 2000 m^2

76. A gazdasági területek általános előírásai

90. §

(1)[346] Kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetekben az adott övezetre vonatkozó előírások figyelembe vételével a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú rendeltetések helyezhetők el. A kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetekben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el. A kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények rendeltetése csak az adott övezetben elhelyezhető épületek rendeltetésének megfelelő rendeltetés lehet.

(2)[347] Az övezetekben gazdasági tevékenységi célú épületen belül elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, melynek nettó alapterülete - az adott övezetre vonatkozó egyedi előírás hiányában - nem haladhatja meg a telken lévő és tervezett épületek nettó alapterületének 10%-át, de legfeljebb 200 m^2lehet, kivéve, ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.

(3) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetekben az övezetekre vonatkozó egyedi előírásokat figyelembe véve a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(4)[348] **– hatályát vesztette**

(5) Az ipari gazdasági építési övezetekben az adott övezetre vonatkozó különleges előírások figyelembe vételével a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló

342 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
343 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
344 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
345 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal. hatállyal.
346 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
347 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
348 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

91. §

(1) Ha az övezeti előírás ettől eltérően nem rendelkezik, akkor a gazdasági övezetekben a zöldfelületek területének legalább 1/3-án többszintes növényállományt kell kialakítani, és a zöldfelületek területének legfeljebb 1/3-án alakítható ki egyszintű (gyepszint) növényzet.

(2) [349]Ha az övezeti előírás ettől eltérően nem rendelkezik, akkor az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület nagyság minden megkezdett 200 m^2-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.

(3) Új zöldfelület kialakítása esetén kertépítészeti kiviteli tervet kell készíteni.

77. A Gksz-1 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

92. §

(1) [350]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.

(2)[351] **– hatályát vesztette**

(3) [352]A kialakítható magánút legkisebb szélessége 15 méter. A magánutak területén a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények valamint utcabútorok helyezhetők el, és utcafásítás (növényzet) telepíthető.

(4) Magánút mentén az előkert nagysága kötetlen

(5) [353]A Hosszúréti-patak melletti sávban az építési hely határa a patak telekhatárát 10 méternél jobban nem közelítheti meg.

(6)[354] Az övezet területén további beépítés csak a zöldfelületi arány igazolt teljesítése és a védő-zöldsáv telepítése esetén létesíthető.

78. A Gksz-2 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

93. §

[355]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.

79. A Gksz-3 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

94. §

349 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
350 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
351 Hatályát vesztette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
352 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
353 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
354 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
355 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

(1) [356]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.

(2)[357] Az övezetben logisztikai rendeltetés nem létesíthető.

(3) [358]A Tó utca felé az előkert kötelező nagyságát a kialakult állapotnak megfelelően esetileg kell meghatározni, de amelynek nagysága legalább 12,0 méter.

(4) [359]A Tó Park területén az új építési telek legkisebb területe 5.000 m^2.

(5) A Tó Park területén az övezetben csak olyan gazdasági rendeltetések helyezhetők el, amelyek a lakóterületekre előírt környezetterhelési kibocsátási határértékeket nem haladják meg.

(6) [360]A Tó Park területén az egyes gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások létesítése során az adott épületben létesített lakások nettó alapterülete nem haladhatja meg az épület nettó alapterületének 10%-át, de telkenként legfeljebb 200 m^2-t, melybe nem számítandó bele a közlekedők, a garázs és egyéb pinceszinti helyiségek alapterülete.

(7)[361] Csak a Tó Park területén, amennyiben terepszint alatti beépítés is megvalósul a telken, akkor a legnagyobb szintterületi mutató összesített értéke 1,6 lehet, azzal a megoszlással, hogy a szintterületi mutató értéke a terepszint felett 1,0, a terepszint alatt 0,6.

(8)[362] A Tó Park területén az épületek, építmények kialakításával igazodni kell a meglévő, és a tervezett terep adottságaihoz. A tereprendezés és építés során folyamatosan gondoskodni kell a víztározó kifolyását biztosító, a vízügyi hatóság által is elfogadott megfelelő kapacitású vízelvezetési megoldásról. A víztározó vízelvezető rendszere a vízügyi hatóság által is elfogadott megoldással telken belül kiváltható, áthelyezhető.

(9)[363] A Tó Park területén a keletkező csapadékvizek elhelyezésére telken belüli zárt csapadékvíz tároló, vagy szikkasztó műtárgyakat kell alkalmazni.

(10) [364]A Tó Park településrészen található ingatlan területén a legkisebb zöldfelületi arány mértéke 20 %.

95. §[365] *[- hatályát vesztette]*

80. A Gksz-4 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

96. §

(1) [366]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.

356 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
357 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
358 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
359 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
360 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
361 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
362 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
363 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
364 Kiegészítette a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
365 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
366 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

(2)[367] Az övezetben logisztikai rendeltetés nem létesíthető.

(3) [368]A Volt Laktanya területén lévő építési telken az általános szabályok betartása mellett a 10 méter előkerti (kötelező építési vonal), legalább 7,5 méter oldalkerti és legalább 15 méter hátsókerti távolságok által határolt építési helyen belül, lehet épületet elhelyezni.

(4)[369] A Tó utca és környéke településrész területén oktatási rendeltetés elhelyezhető.

81. A Gksz-5 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

97. §

(1) [370]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.

(2)[371] A Diósdi út mentén a szabályozással érintett tel(k)ek akkor is megoszthatók a szabályozási vonal mentén, ha a megosztás után kialakuló tel(k)ek mérete nem éri el az építési övezeti előírásokat. A tömbbe tartozó telek tovább nem osztható, de az egyéb előírások betartásával beépíthető.

(3)[372] [373]Az övezetben a Gksz-16 jelű övezet határától mért 100 méteres területsávban az adott beruházáshoz és terhelési hatásterületére önállóan elkészített részletes (épület és pince) statikai vizsgálatok alapján helyezhető el épület.

(4)[374] [375]Az SZT-n jelölt helyen, 20 méter széles, többszintes növényállományú védő zöldsávot kell kialakítani, ahol csak a tájra jellemző fa és cserjefajok telepíthetők.

82. A Gksz-6 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

98. §

(1) [376]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.

(2) Az épületben logisztikai rendeltetés nem létesíthető.

83. A Gksz-7 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

99. §

(1) [377]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.

(2)[378] Az építési övezet területén, az SZT-n jelölt, pincékkel, pincerendszerekkel érintett területen épületet, építményt elhelyezni a geotechnikai jelentés alapján lehet.

---

367 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
368 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
369 Kiegészítette a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
370 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
371 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
372 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
373 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
374 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
375 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
376 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
377 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
378 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.

(3) [379]Az előkert mérete a Séta út és a Szőlő utca mentén legalább 10,0 méter .

(4) [380]A „Mélyudvar”, a „Béke-udvar” és az „Anna-udvar” területén az SZT-n jelölt „nyitott pincerendszer építési helye” területen belül épület csak az építési hely határától mért 8,0 méteren belül helyezhető el.

(5) A övezetekben a melléképítmények közül csak közmű-becsatlakozási műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(6)[381] Az övezetben napelem park létesíthető.

84. A Gksz-8 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

100. §

(1) [382]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.

(2)[383] A Tó Park területén az M0 szervízúti csatlakozás és a Techno Park irányába tervezett felüljáró által közrezárt területen belül, továbbá a Régi vasút sor menti területeken kialakítható telek legkisebb területe 5.000 m2 lehet.

(3)[384] Az övezetben csak olyan gazdasági rendeltetések helyezhetők el, amelyek a lakóterületekre előírt környezetterhelési kibocsátási határértékeket nem haladják meg.

(4)[385] A Tó Park területén az egyes gazdasági tevékenységi rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások létesítése esetén azok nettó alapterülete nem haladhatja meg az épület nettó alapterületének 10%-át, de legfeljebb telkenként 200 m2-t, melybe nem számítandó bele a közlekedők, a garázs és egyéb pinceszinti helyiségek alapterülete.

(5) [386]A Techno Park területén, továbbá a Régi Vasútsor és környéke területén az oldalkert legkisebb mérete 7,5, a hátsókert legkisebb mérete 13,0 méter.

(6)[387] Az övezet Régi vasút sor menti területein szállás, iroda és oktatás rendeltetés elhelyezhető, lakó rendeltetés nem létesíthető.

(7) A Tó Park területén parkolóházat létesíteni az övezetnek csak az SZT-n „PARKOLÓHÁZ” felirattal jelölt részén lehet.

(8)[388] A Régi vasútsor területén az előkert legkisebb méretét nem kell betartani, ahol a szabályozási terv kötelező építési vonalat tartalmaz.

379 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
380 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
381 Kiegészítette a 29/2016. (XII.19.) Ör. 2017. január 3-i hatállyal.
382 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
383 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
384 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
385 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
386 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
387 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
388 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.

(9)[389] A Tó Park területén, amennyiben terepszint alatti beépítés is megvalósul a telken, akkor a legnagyobb szintterületi mutató összesített értéke: 1,6 azzal a megoszlással, hogy a szintterületi mutató értéke a terepszint felett 1,0, a terepszint alatt 0,6.

(10)[390] A Tó Park területén a telekalakítások, tereprendezések és építések során gondoskodni kell az M0 felől a víztározóba jutó csapadékvizeket levezető árok, szükség szerinti - részleges, vagy teljes - nyomvonali áthelyezéséről, megfelelő kapacitású műszaki kiváltásáról. A beépítés és az árokkiváltás kialakítása során a vonatkozó magasabb rendű jogszabályok előírásait be kell tartani és a vízügyi hatóság által is elfogadott megoldást kell alkalmazni.

(11)[391] A Tó Park területén a keletkező csapadékvizek elhelyezésére telken belüli zárt csapadékvíz tároló, vagy szikkasztó műtárgyakat kell alkalmazni.

101. §[392] ***[- hatályát vesztette]***

85. A Gksz-9 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

102. §

(1) [393]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.

(2) [394]A vasút telkével közös telekhatárt a beépítés 15 méternél jobban nem közelítheti meg.

86. A Gksz-10 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

103. §

(1) [395]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetekben a melléképítmények közül csak közmű-becsatlakozási műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; zászlótartó oszlop helyezhetők el.

87. A Gksz-11 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

104. §

[396]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.

88. A Gksz-12 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

105. §

[397]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.

389 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
390 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
391 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
392 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
393 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
394 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
395 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
396 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
397 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

89. A Gksz-13 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

106. §

(1) [398]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.

(2)[399] [400]Az övezetben az építési telkek szabadon alakíthatók az övezetre vonatkozó telekméret minimum betartásával, ha:
- az újonnan kialakítandó telkek mindegyikének legkisebb utcafronti szélessége a 35,00 métert meghaladja;
- az újonnan kialakítandó telkek mindegyikén az építési hely legkisebb mérete 20,00 méternél nagyobb;
- az újonnan kialakítandó telkek mindegyike a területet feltáró másodrendű utakról mind gyalogosan, mind 15 méter fordulási sugarú tehergépkocsival megközelíthető.
- A területen áthaladó, vagy azzal határos külterületi jellegű, vagy dűlőutakról az egyes telkek gépkocsival történő feltárása nem megengedett.

(3) A szennyvíztisztító védőtávolságával érintett területrészek esetében az illetékes közegészségügyi hatóságot szakhatóságként meg kell keresni.

(4) A Raktárvárosi út melletti tömbökben az építési vonalat a szabályozási tervlap jelöli.

90. A Gksz-14 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

107. §

[401]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.

91. A Gksz-15 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

108. §

(1) [402]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetben elhelyezhető épület temetőfenntartó és sírkőkészítő, valamint a kiszolgálásához kapcsolódó kiegészítő rendeltetést tartalmazhat. A gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a kezelő személyzet számára szolgáló lakás csak akkor létesíthető, ha ahhoz az illetékes közegészségügyi szakhatóság külön engedélyében hozzájárul.

92. A Gksz-16 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

109. §

(1) [403]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.

398 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
399 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
400 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
401 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
402 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
403 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

(2) Telekalakítás csak úgy lehetséges, ha a telekalakítás során létrejövő új telekhatárok a felszín alatti pincerendszert legfeljebb két, önállóan is fenntartható és működtethető részre osztják fel, figyelembe véve a pincerendszer fő és mellékjáratait, valamint az egyéb felszín alatti és felszín feletti műtárgyait.

(3)[404] Az övezetben csak az adott beruházáshoz és terhelési hatásterületére önállóan elkészített részletes (épület és pince) statikai vizsgálat és geotechnikai jelentés alapján helyezhető el épület.

(4)[405] [406]A szabályozási tervlapon jelölt helyen 10 méter szélességű védő zöldsávot többszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani.

93. A Gksz-17 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

110. §

(1) [407]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.

(2) A melléképítmények közül siló-, ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, nem helyezhető el.

94. A Gksz-18 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

111. §

(1) [408]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.

(2) [409]Az övezetben a Gksz-16 jelű övezet határától mért 100 méteres távolságon belüli területeken az adott beruházáshoz és terhelési hatásterületére önállóan elkészített részletes (épület és pince) statikai vizsgálatok alapján helyezhető el épület.

(3)[410] A szabályozási tervlapon jelölt védő zöldsávokat 3 szintes növényállomány telepítésével kell kialakítani.

95. A Gksz-19 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

112. §

(1) [411]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.

(2) [412]- **hatályát vesztette**

(3) [413]Az övezetben kialakítható nyúlványos telek, melynél a nyúlvány legkisebb szélessége 16,0 méter.

---

404 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
405 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
406 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
407 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
408 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
409 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
410 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
411 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
412 Hatályon kívül helyezte a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
413 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

(4) [414]Az övezeten belül önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánút legkisebb szélessége 16 méter , legnagyobb meredeksége 10 % lehet. Magánútként kialakított zsákutca legnagyobb hossza 500 méter lehet, amelynek a végén egy legalább 20x20 méteres (vagy 20 méter átmérőjű) végfordulót kell kialakítani.

(5) Az övezetben létesíthető magánutakkal kapcsolatos egyéb általános szabályok:

a) A magánutak műszaki kialakításánál a közforgalmú utakra érvényes előírások szerint kell eljárni.

b) A magánutak kialakítása, fenntartása és üzemeltetése során a kiszolgált összes telek vonatkozásában folyamatosan érvényesítendő a tűz- és életvédelem, valamint a vagyon és a közszolgáltatások biztonsága.

c) A magánút mindenkori tulajdonosa a magánút rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja az adott út által feltárt telkek esetében, azaz a magánúttal feltárt telkeknél folyamatosan biztosítandó a telkek megközelíthetősége.

d) [415]**– hatályát vesztette**

(6) [416]Az építési telkek megközelítése kizárólag a 18 méter szabályozási szélességű közút, vagy egyéb magánutak irányából lehetséges.

(7)[417] Az övezetben az illetékes közegészségügyi hatóság előzetes egyetértése esetén elhelyezhető: mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású könnyűlogisztikai gazdasági rendeltetés és az ezt kiegészítő egyéb funkciójú rendeltetés.

(8)[418] Az épületek elhelyezésénél az SZT-n útcsatlakozás, kapu, behajtó létesítési tilalommal jelölt telekhatároktól legalább az adott övezetre meghatározott hátsókerti távolságot kell megtartani.”

(9)[419] [420]Az övezet Raktárvárosi és Szabadházi utakkal határos 25 méter széles sávján belül lévő épület(rész)re érvényes kiegészítő előírás, hogy egy adott épület(rész) legmagasabb pontjának magassága az adott szakaszon nem haladhatja meg a szomszédos közterületi útburkolati szakasz legnagyobb magassága + 10,0 méter értéket. Az épület(rész) legmagasabb pontjának meghatározása során figyelmen kívül kell hagyni az épület(rész)en elhelyezett antennákat, kéményt és egyéb tetőszerelvényeket.”

(10)[421] Az övezet egésze a korlátozott épületmagassági zónába tartozik. Ez azt jelenti, hogy az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság értéke nem minden esetben használható ki teljesen. Kilátásvédelmi okokból az övezetben csak olyan módon építhető épület, hogy az épület legmagasabb pontjának magassága nem érheti el az SZT-n jelölteknek megfelelően a 146,0 mBf, vagy a 148,0 mBf, vagy a 158,00 mBf magassági értéket. Az épület legmagasabb pontjának meghatározása során figyelmen kívül kell hagyni az épületen elhelyezett antennákat, a kéményt és az egyéb tetőszerelvényeket.

(11)[422] A szabályozási terven jelölt fasor megtartandó.

---

414 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
415 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
416 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
417 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
418 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
419 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
420 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
421 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
422 Kiegészítette a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

[423] [424]95/A. Gksz-20 és Gksz-20/A jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetek

112/A. §

(1) [425]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.

(2) Az épületek terepszint feletti bruttó alapterülete egyenként nem haladhatja meg a 10.000 m2-t.

(3) [426] [427]A terepszint alatti beépítések, mélygarázsok tetőfödéme felett legalább 0,8 méter vastagságú termőréteg borításról gondoskodni kell.

(4)[428] A Gksz-20/A építési övezetben a KJz jelű építési övezet megközelíthetősége érdekében a gyalogos forgalom számára helyet kell biztosítani a Szabályozási tervnek megfelelően.

[429] 95/B. A Gksz-21 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet

112/B. §

(1)[430] Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.

(2) [431]A terepszint alatti beépítések, mélygarázsok tetőfödéme felett legalább 0,5 méter vastagságú termőréteg borításról gondoskodni kell.

113. §[432] *[- hatályát vesztette]*

96. A Gip-1 jelű egyéb ipari gazdasági építési övezet

114. §

(1) [433]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 7. pontja tartalmazza.

(2)[434] Az övezetben kizárólag a téglagyári üzemi rendeltetés és az ezt kiszolgáló rendeltetésű építmények helyezhetők el.

97. A Gip-2 jelű egyéb ipari gazdasági építési övezet

115. §

(1) [435]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 7. pontja tartalmazza.

---

423 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.
424 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
425 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
426 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
427 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
428 Kiegészítette a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
429 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.
430 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
431 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
432 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
433 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
434 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
435 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

(2)[436] Az övezetben kizárólag ipari üzemi rendeltetés és az azt kiszolgáló rendeltetések helyezhetők el.

(3) A szabadon álló beépítés is alkalmazható, ha egyidejűleg fennáll, hogy az ahhoz szükséges telekméret biztosított, valamint a szomszédos telkeken kialakult beépítés is megengedi a szabadon álló beépítés alkalmazását.

(4)[437] Az elő,- oldal- és hátsókert legkisebb méretét a 4. melléklet 7. Ipari övezetek táblázata szerint kell alkalmazni vagy ettől eltérően a Szabályozási Terv határozza meg.

98. A Gip-3 jelű egyéb ipari gazdasági építési övezet

116. §

(1) [438]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 7. pontja tartalmazza.

(2)[439] Az övezetben az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási rendeltetések és az azt kiszolgáló rendeltetések helyezhetők el. Az övezetben a környezetbe bűzös vagy fertőzésveszélyes anyagot kibocsátó rendeltetés nem létesíthető. Tűz és robbanásveszélyes rendeltetés csak a tűzvédelmi előírások maradéktalan teljesítése mellett telepíthető. Az övezetre vonatkozó különleges előírások figyelembe vételével az épületekben az egyéb feltételek teljesülése esetén kivételesen elhelyezhetők a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(3) [440] [441] [442]Az övezetben telekalakítás akkor is lehetséges, ha a KÖm-1 jelű, a közforgalom elől el nem zárt magánutakkal határos telekhatárok mentén a meglévő épületek esetében a kialakuló előkert legkisebb mérete 0,0 méter. A 0301 hrsz-ú telek megosztása esetén a kialakuló oldalkert és hátsókert legkisebb mértéke 0,0 méter lehet.

(4) Az építési helyből kinyúló, meglévő épület:
a) felújítható,
b) lapostetős épület - szintterületének növelése nélkül - magastetős épületté alakítható,
c) lapostetős épület magastetős épületté alakítható az alábbi feltételekkel:
ca) a tetőtér nem építhető be
cb) [443]a tető hajlásszöge legfeljebb 30°
cc) térdfal építése nem megengedett.”

(5) Meglévő épület hasznos alapterületének növelése, vagy új építmény létesítése kizárólag az építési helyen belül történhet.

(6) A telekbehajtókat úgy kell kialakítani (szükség esetén a kapuk hátrahúzásával), hogy a behajtó, vagy kihajtó jármű a saját forgalmi sávján, az ellentétes irányú forgalmi sáv igénybevétele nélkül tudjon bekanyarodni, vagy kikanyarodni.

---

436 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
437 A 115. § (4) bekezdését a Törökbálint Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2026. (IV. 27.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.
438 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
439 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
440 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
441 Módosított a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.
442 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
443 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.

99. A Gip-4 jelű egyéb ipari gazdasági építési övezet

117. §

(1) [444]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 7. pontja tartalmazza.

(2)[445] Az övezetben kizárólag a közműtelephelyek és a hírközlési rendeltetések helyezhetők el.

(3)[446] A szennyvíztisztító megszüntetése után és abban az esetben, ha szennyvízátemelő létesítmény marad a területen, úgy a szennyvízátemelő létesítmény kialakításánál olyan műszaki megoldást kell alkalmazni, amelynél az átemelő védőtávolsága részben sem érinti a szennyvíztisztító telkével határos környező beépítésre szánt építési övezetek területeit.

(4) A Malom-dűlő területén található 042/6.hrsz-ú önkormányzati hulladékudvar területén településgazdálkodási rendeltetés is elhelyezhető.

100. A Gip-5 jelű környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági építési övezet

118. §

(1) [447]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 7. pontja tartalmazza.

(2)[448] Az övezetben a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó mezőgazdasági rendeltetések; az ipari, az energiaszolgáltatási rendeltetések helyezhetők el, ha az azokban lévő rendeltetésekhez szükséges védőterületek a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák. Az övezetben kivételesen elhelyezhetők a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások is, de önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(3)[449] A haszonállattartásra vonatkozó előírások betartásával az övezetben állattartó építmény is elhelyezhető.

(4) A melléképítmények közül az egyéb jogszabályban felsoroltak közül bármely létesítmény elhelyezhető.

101. A Gip-6 jelű egyéb ipari gazdasági építési övezet

119. §

(1) [450]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 7. pontja tartalmazza.

(2)[451] Az övezetben az ipari, az energiaszolgáltatási rendeltetések helyezhetők el, ha az azokban lévő rendeltetésekhez szükséges védőterületek a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák. Élelmiszer feldolgozás, raktározás rendeltetés nem helyezhető el. Az övezetre vonatkozó

444 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
445 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
446 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
447 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
448 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
449 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
450 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
451 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.

különleges előírások figyelembe vételével és az egyéb feltételek teljesülése esetén kivételesen elhelyezhetők a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.

(3) Az épületek terepszint feletti bruttó alapterülete egyenként nem haladhatja meg a 10.000 m2-t.

(4) Az építési övezet területét a Raktárvárosi út - 8102. j. tervezett út kereszteződésében tervezett körforgalomról leágazva kell kiszolgálni. A Raktárvárosi út, Szabadházi út – Égett-völgyi út felől új közúti kapcsolat nem létesíthető.

(5) [452]Az épületek, építmények 5000 m^2-nél nagyobb tetőfelülete esetén legalább a tető felületének 75%-án extenzív tetőkertet kell létesíteni legalább 10 cm-es termőréteg-vastagsággal.

(6) [453]A terepszint alatti beépítések, mélygarázsok tetőfödéme felett legalább 0,5 méter vastagságú termőréteg borításról gondoskodni kell.

102. A Gip-7 jelű egyéb ipari gazdasági építési övezet

120. §

(1) [454]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 7. pontja tartalmazza.

(2)[455] Az övezetben az ipari, az energiaszolgáltatási rendeltetések helyezhetők el, ha az azokban lévő rendeltetésekhez szükséges védőterületek a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák. Élelmiszer feldolgozás, raktározás rendeltetés nem helyezhető el. Az övezetre vonatkozó különleges előírások figyelembe vételével és az egyéb feltételek teljesülése esetén kivételesen elhelyezhetők a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.

(3) A Raktárvárosi út - 8102. j. út kereszteződésében kialakított körforgalomról leágazó belső út kiépülése után a Raktárvárosi úti meglévő kapubejárót meg kell szüntetni. A terület kiszolgálását az új belső útról kell megoldani. A Raktárvárosi út felől új közúti kapcsolat nem létesíthető.

(4) [456]A terepszint alatti beépítések, mélygarázsok tetőfödéme felett legalább 0,5 méter vastagságú termőréteg borításról gondoskodni kell.

103. A Gip-8 jelű egyéb ipari gazdasági építési övezet

121. §

(1) [457]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 7. pontja tartalmazza.

(2)[458] Az övezetben az ipari, az energiaszolgáltatási rendeltetések helyezhetők el, ha az azokban lévő rendeltetésekhez szükséges védőterületek a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák. Élelmiszer feldolgozás, raktározás rendeltetés nem helyezhető el. Az övezetre vonatkozó

452 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
453 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
454 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
455 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
456 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
457 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
458 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.

különleges előírások figyelembe vételével és az egyéb feltételek teljesülése esetén kivételesen elhelyezhetők a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.

(3) A régészeti leletek fölötti védő tető létesítése esetén a védő tető legmagasabb pontja 11,0 méter magas lehet.

(4) Az építési övezet területét a Raktárvárosi út - 8102. j. út kereszteződésében kialakított körforgalomról leágazó szervizútról, vagy a Szabadházi út felől kell kiszolgálni. A Raktárvárosi út felől új közúti kapcsolat nem létesíthető.

104.Az üdülő építési övezetek általános előírásai

122. §

(1)[459] Az üdülőházas üdülő építési övezetben csak üdülő, kemping és az ehhez kapcsolódó kiszolgáló rendeltetés helyezhető el.”

(2)[460] [461]A hétvégiházas üdülő építési övezetekben legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el. A terület rendeltetésével összhangban lévő alapellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató funkciójú rendeltetés elhelyezhető az övezeti előírások figyelembe vételével.

(3) Az üdülő építési övezetekben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény helyezhetők el.

(4) [462]Az adott övezetre vonatkozó egyedi előírás hiányában a hétvégiházas üdülőövezetekben kialakítandó új építési telek legkisebb szélessége, ha az adott övezetre megállapított beépítési mód:
a) szabadon álló, akkor legalább 18,0 méter;
b) oldalhatáron álló, akkor legalább 16,0 méter.

(5) A hétvégiházas üdülőövezetekben egy építési telken legfeljebb két épület, ezen belül egy telken legfeljebb egy üdülőépület helyezhető el.

(6)[463] A (2) bekezdés rendelkezésétől és az övezeti előírásokban meghatározott üdülő rendeltetési egység számától eltérni önkormányzati üdülő létesítése esetén lehet.

(7)[464] [465]Az övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult és üdülő, vagy lakóépülettel már rendelkező építési telken is lehetséges az építés, ha a régi helyett új üdülő épül, továbbá az összes egyéb előírás betartható.

(8)[466] A telek beépített területe - az övezeti egyedi előírások figyelembevételével - legfeljebb 300 m^2 lehet, ez alól kivételt képeznek az Üü-2 jelű üdülőházas üdülő építési övezet telkei.

---

459 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
460 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
461 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
462 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
463 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
464 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
465 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
466 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal. A 122. § (8) bekezdése a Törökbálint Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2026. (IV. 27.) önkormányzati rendelete 3. §-ával megállapított szöveg.

(9)[467] [468]Az üdülőövezetekben az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület nagyság minden megkezdett 150 m^2-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.

(10)[469] [470]A telek előtti közterületi zöldsávot áttörő gépkocsi behajtó, vagy parkoló utcafronti szélessége csak egy behajtó esetében legfeljebb 5 méter széles lehet, de az összes szélesség több behajtó és parkoló esetén sem haladhatja meg a 8 métert.

(11)[471] [472]Az elő-, oldal ás hátsókerti sávban a csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint közötti legnagyobb eltérés legfeljebb 0,5 méter lehet. Az épületek melletti feltöltés, vagy bevágás mértéke az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 1,0 méter lehet. Kivételt képeznek ezek alól szabályok alól a pinceszintet megközelítő lehajtók, lejárók szűk környezete.

(12) [473] [474]Az üdülőövezetek területén terepszint feletti 10%-os beépítettség felett a csapadékvizek visszatartásának biztosítása érdekében ciszterna létesítése kötelező a telken belül, amelynek térfogata az adott ingatlan minden egyes m^2 beépített és burkolt felületére számítva legalább 50 liter tározó kapacitású.

(13)[475] [476]A hétvégiházas üdülő építési övezetek területén a legnagyobb szintterületi mutató értéke, amennyiben terepszint alatti beépítés is megvalósul a telken, akkor annak mértékével, de legfeljebb 0,15-tel megnövelt értékkel vehető figyelembe.

123. §[477] *[- hatályát vesztette]*

105. Az Üü-1 jelű üdülőházas üdülő építési övezet

124. §

(1) [478]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 8. pontja tartalmazza.

(2) [479]A telekhatáron a csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint közötti legnagyobb eltérés támfal (támfalkerítés) alkalmazása esetén legfeljebb 2,50 méter lehet.

(3) A melléképítmények közül és zászlótartó oszlop elhelyezhető.

(4) [480]Az övezetben az egyéb szabályok előírásait betartva legfeljebb 2,5 méter magas kerítés építhető. Az Üü-1 és Kvp-1 azonosító jelű építési övezetek közös határán (a vagyon- és környezetvédelem érdekében, vagy támfal építési céllal) tömör kerítés is alkalmazható.

---

467 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
468 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
469 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
470 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
471 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
472 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
473 Módosította a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.
474 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
475 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.
476 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
477 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
478 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
479 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
480 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

105/A.[481] Az Üü-2 jelű üdülőházas üdülő építési övezet

124/A. §

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 8. pontja tartalmazza.

(2) A telekhatáron a csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint közötti legnagyobb eltérő támfal (támfalkerítés) alkalmazása esetén legfeljebb 2,5 méter lehet.

(3) A melléképítmények közül zászlótartó oszlop is elhelyezhető.

(4) Az övezetben az egyéb szabályok előírásait betartva legfeljebb 1,80 méter magas kerítés építhető.

(5) Az Üü-2 jelű üdülőházas üdülő építési övezet telkein minden 130 m^2 telekhányad után helyezhető el 1 rendeltetés a kerekítés szabályai szerint.

106. Az Üh-1 jelű hétvégi házas üdülő építési övezet

125. §

(1)[482] [483]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 9. pontja tartalmazza.

107. Az Üh-2 jelű hétvégi házas üdülő építési övezet

126. §

(1)[484] [485]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 9. pontja tartalmazza.

(2) [486]Új beépítés csak a min 10 méter széles telken lehetséges. Az ennél kisebb szélességű telkeken a meglévő épületek nem bővíthetők.

(3) [487]Az építés övezetben 16,0 méter vagy annál nagyobb telekszélesség esetén: szabadon álló beépítés is alkalmazható, ebben az esetben az oldalkert legkisebb mérete 3 méter.

(4) A legalább 2 oldali közterület-szabályozással érintett u.n. átmenő és sarok telkek beépítési mértéke – amennyiben a közterület-szabályozás mértéke meghaladja az eredeti telekmérethez képest a 10%-ot – az építési övezetben előírthoz képest 3 %-al növelhető.

(5) [488]A telek beépített területe nem haladhatja meg a 200 m^2-t.

(6)[489] [490]Üdülő-egységenként legalább egy garázs, vagy épített személygépkocsi parkolóhely létesítése kötelező. A garázst az üdülőépülettel egy tömegben kell elhelyezni. Ha a terepadottságok

481 A 105/A. alcímet (124/A. §-t) a Törökbálint Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2026. (IV. 27.) önkormányzati rendelete 4. §-a iktatta be.
482 Módosította a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.
483 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
484 Módosította a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.
485 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
486 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
487 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
488 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
489 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
490 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

és közlekedési kapcsolatok indokolják támfalgarázs létesíthető, illetve a garázs az előkertben elhelyezhető.

(7) A melléképítmények közül húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;, zászlótartó oszlop is elhelyezhető el.

108. Az Üh-3 jelű hétvégi házas üdülő építési övezet

127. §

(1)[491] [492]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 9. pontja tartalmazza.

(2) [493]16,0 méter vagy annál nagyobb telekszélesség esetén: szabadon álló beépítés is alkalmazható, ebben az esetben az oldalkert legkisebb mérete 3 méter.

109. Az Üh-4 jelű hétvégi házas üdülő építési övezet

128. §

(1) [494]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 9. pontja tartalmazza.

(2)[495] Az övezetben a 122. § (2) túlmenően következő rendeltetések is elhelyezhetők:
a) a terület rendeltetésével összhangban lévő szállás, vendéglátó;
b) sport.

(3) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét többszintes növényállomány alkalmazásával kell kialakítani, kizárólag egyszintű növényzet (gyepszint) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/3-át boríthatja.

110. A beépítésre szánt különleges területek építési övezeteinek általános előírásai

129. §

(1) A különleges területek építési övezeteiben elhelyezhető rendeltetések felsorolását az egyedi övezetei előírások tartalmazzák.

(2) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(3) Ha az övezeti előírás ettől eltérően nem rendelkezik, akkor a zöldfelületek területének legalább 1/3-án többszintes növényzetet kell kialakítani, és a zöldfelületek területének legfeljebb 1/3-án alakítható ki egyszintű (gyepszint) növényzet.

(4) Új zöldfelület kialakítása esetén kertépítészeti kiviteli tervet kell készíteni.

111. A KSp-1 jelű - beépítésre szánt - különleges sportterületi építési övezet

491 Módosította a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.
492 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
493 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
494 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
495 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.

130. §

(1) [496]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 10. pontja tartalmazza.

(2) Az nagy kiterjedésű, sportolási célú övezetben sport és az azt kiszolgáló egyéb rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el.

(3) Az építési övezetre nem vonatkozik a 129. § (4) bekezdésében rögzített általános előírás.

112. A KSp-2 jelű - beépítésre szánt - különleges sportterületi építési övezet

131. §

(1) [497]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 10. pontja tartalmazza.

(2)[498] A nagy kiterjedésű, sportolási célú övezetben sport és az azt kiszolgáló egyéb rendeltetés helyezhető el. A Géza Fejedelem útja menti közparkkal határos övezetben az előzőkön túlmenően közösségi szórakoztató, vendéglátó rendeltetés is elhelyezhető.

(3) [499]A legnagyobb alkalmazható épületmagasság értéke tornacsarnok esetén 11,0 méter.

(4) Az építési övezetre nem vonatkozik a 129. § (4) bekezdésében rögzített általános előírás.

(5) [500]Az Árpád utca menti övezetben az (2) bekezdésben felsorolt rendeltetéseken túlmenően nevelés-oktatás rendeltetés is elhelyezhető.

113. A KSr-1 jelű - beépítésre szánt - különleges sport-, rekreációs építési övezet

132. §

(1) [501]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 10. pontja tartalmazza.

(2)[502] Az övezetben sport-rekreációs (teniszpálya, uszoda, sportcsarnok), kemping, szállás, valamint oktatási rendeltetés és az ezeket kiegészítő rendeltetés helyezhető el.

(3)[503] Lakókocsi, üdülősátor elhelyezhető.

(4) Az építési övezetre nem vonatkozik a 129. § (4) bekezdésében rögzített általános előírás.

114. A KSr-2 jelű - beépítésre szánt - különleges sport-, rekreációs építési övezet

133. §

(1) [504]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 10. pontja tartalmazza.

---

496 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
497 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
498 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
499 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
500 Kiegészítette a 18/2019. (IX. 20.) Ör. 2019. szeptember 21-i hatállyal.
501 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
502 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
503 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
504 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

(2)[505] Az övezetben bármilyen sport, rekreációs és az ezeket kiegészítő rendeltetés elhelyezhetől.

(3) [506]A legnagyobb alkalmazható épületmagasság értéke tornacsarnok esetén 15,0 méter.

(4) Az építési övezetre nem vonatkozik a 129. § (4) bekezdésében rögzített általános előírás.

(5)[507] Az övezetben legfeljebb 6,0 magas szélkerék is elhelyezhető.

114/A. A KSr-3 - beépítésre szánt - különleges sport-, rekreációs építési övezet

133/A. §

(1)[508] Az övezeti paramétereteket a 4. melléklet 10. pontja tartalmazza.

(2)[509] Az övezetben sport – különös tekintettel a kerékpározásra – és az azt kiszolgáló egyéb rekreációs rendeltetésű (pl. szállás, vendéglátás, kiskereskedelem, rekreációt szolgáló) épületek, építmények helyezhetők el.

(3)[510] Az építési övezetre nem vonatkozik a 129. § (4) bekezdésében rögzített általános előírás.

(4)[511] Az övezetben lévő, Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartásában szereplő erdőterület fás állománya megtartandó.

(5)[512] Az övezetben legfeljebb 300 m2 alapterületű épület alakítható ki.

115. A KJz-1 jelű - beépítésre szánt - különleges jelentős zöldfelületet igénylő építési övezet

134. §

(1) [513]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 10. pontja tartalmazza.

(2)[514] Az övezetben oktatási, iroda, szállás, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és nagy kiterjedésű sportolási rendeltetés és az azt kiszolgáló rendeltetést, valamint az övezetben meglévő gazdasági tevékenységet kiszolgáló raktár rendeltetés helyezhető el.

(3) [515]Az övezetben elhelyezhető raktárépület alapterülete legfeljebb 800 m^2 lehet.

(4) Tilos a telkek közúti feltárása a Damjanich u irányából.

505 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
506 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
507 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
508 Kiegészítette a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
509 Kiegészítette a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
510 Kiegészítette a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
511 Kiegészítette a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
512 Kiegészítette a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal. Módosította a 20/2025. (X.06.) Ör. 2025. október 7-i hatállyal.
513 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
514 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
515 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

(5) [516]Az építési hely határa a telken belül kötelezően létesítendő 25 méter széles többszintes védő zöldsávtól mért 5 méter távolságra helyezkedik el.

(6) [517]A 25 méter széles védő zöldsáv területén található épületek, épületrészek elbontandók, a meglévő terepszint alatti építmények kivételével.

116. A KJz-2 jelű - beépítésre szánt - különleges jelentős zöldfelületet igénylő építési övezet

135. §

(1) [518]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 10. pontja tartalmazza.

(2) Az építési övezetben oktatási központok; egészségügyi (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő stb.); nagy kiterjedésű, sportolási; különleges idegenforgalmi és rekreációs rendeltetésű és az ezeket kiszolgáló egyéb rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el, ha az azokban lévő rendeltetésekhez szükséges védőterületek a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák.

(3) [519]Az övezet Raktárvárosi úttal határos SZT-n jelölt részén a kialakítható építési telek legkisebb területe 5.000 m^2.

(4) [520]Az előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület nagyság minden megkezdett 200 m^2-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.

(5) [521] [522] [523]- **hatályát vesztette**

117. A KJz-3 jelű - beépítésre szánt - különleges jelentős zöldfelületet igénylő építési övezet

136. §

(1)[524] [525]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 10. pontja tartalmazza.

(2)[526][527] Az építési övezetben oktatási központ; egészségügyi (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő stb.); nagy kiterjedésű, sportolási; különleges idegenforgalmi és rekreációs; nagy alapterületű iroda rendeltetés és az azt kiszolgáló egyéb rendeltetés, kivételesen a tevékenységet kiszolgáló raktár rendeltetés helyezhető el, ha az azokban lévő rendeltetésekhez szükséges védőterületek a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák.

516 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
517 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
518 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
519 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
520 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
521 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.
522 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
523 Hatályon kívül helyezte a 4/2024. (II.19.) Ör 2024. február 27-i hatállyal.
524 Módosította a 10/2018. (VI.29.) Ör. 2018. június 29-i hatállyal.
525 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
526 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
527 Módosította a 10/2018. (VI.29.) Ör. 2018. június 29-i hatállyal.

(3) [528]Az előkert mérete a 11,0 méternél nagyobb szabályozási szélességű utak mentén legalább 15,0 méter, a 11,0 méternél kisebb szabályozási szélességű utak mentén legalább 10,0 méter.

(4)[529] [530]Az épületek terepszint feletti bruttó alapterülete egyenként nem haladhatja meg a 12.000 m^2-t. Az épületek zárt, de az átlátást biztosító, legfeljebb 5,0 méter széles átjárókkal összeköthetők.

(5)[531] **– hatályát vesztette**

(6) Az építési övezet területét a 8102 j. út súlypontjában elhelyezkedő 3339/6 hrsz-ú feltáró útról kell kiszolgálni. A Pannon út felől közúti kapcsolat nem létesíthető.

(7)[532] A tervezett létesítmények rendeltetésszerű használatához szükséges parkolók legalább 50%-át épületben vagy térszín alatt kell elhelyezni.

(8)[533] [534]A terepszint alatti beépítések, mélygarázsok tetőfödéme felett legalább 0,5 méter vastagságú termőréteg borításról gondoskodni kell.

(9)[535] Az övezet területén a 32. § (5) bekezdés előírását nem kell alkalmazni.

137. §[536] *[- hatályát vesztette]*

118. A KJz-4 jelű - beépítésre szánt - különleges jelentős zöldfelületet igénylő építési övezet

138. §

(1) [537]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 10. pontja tartalmazza.

(2)[538] Az övezetben oktatási központ; egészségügyi (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő stb.); nagy kiterjedésű, sportolási; különleges idegenforgalmi és rekreációs; nagy alapterületű iroda rendeltetés és az azt kiszolgáló egyéb rendeltetés helyezhető el, ha az azokban lévő rendeltetésekhez szükséges védőterületek a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák.

(3) [539]Az előkert mérete a 11,0 méternél nagyobb szabályozási szélességű utak mentén legalább 15,0 méter , a 11,0 méternél kisebb szabályozási szélességű utak mentén legalább 10,0 méter.

(4) [540]Az épületek terepszint feletti bruttó alapterülete egyenként nem haladhatja meg a 7.000 m^2-t. Az épületek zárt, de az átlátást biztosító, legfeljebb 5,0 méter széles átjárókkal összeköthetők.

(5)[541] **– hatályát vesztette**

528 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
529 Módosította a 10/2018. (VI.29.) Ör. 2018. június 29-i hatállyal.
530 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
531 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
532 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
533 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
534 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
535 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.
536 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
537 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
538 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
539 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
540 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
541 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

(6) Az építési övezet területét a Diósdi út - 8102. j. út kereszteződésében kialakított körforgalomról leágazva, ill. a 8102 j. út súlypontjában kijelölt belső feltáró útról kell kiszolgálni. A Pannon út felől közúti kapcsolat nem létesíthető.

(7)[542] A tervezett létesítmények rendeltetésszerű használatához szükséges parkolók legalább 40%-át épületben vagy térszín alatt kell elhelyezni."

(8)[543] [544]A terepszint alatti beépítések, mélygarázsok tetőfödéme felett legalább 0,5 méter vastagságú termőréteg borításról gondoskodni kell.

139. §[545] ***[- hatályát vesztette]***

119. A KVp-1 jelű - beépítésre szánt - különleges vízipark építési övezet

140. §

(1)[546] Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 10. pontja tartalmazza.

(2) A nagykiterjedésű sportolási célú övezetben csak vízi (vidám)park alakítható ki, és az ehhez az elsődleges rendeltetéshez kapcsolódó egyéb kiegészítő, kiszolgáló rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el.

(3) [547]A legnagyobb épületmagasság értéke a csúszdák és a térhatároló fallal nem bíró építmények esetén 10 méter.

(4) [548]A beépítés az M0 telkét legfeljebb 40 méteres távolságra közelítheti meg.

(5) Az SZT-n utak, parkolók létesítésére kijelölt területsávban csak az építési telken megvalósított funkciókhoz szükséges férőhelyszámú fásított parkolók, belső utak, közművek és növényzet telepíthető.

(6) A védő zöldsávokat kertészeti kiviteli terv alapján kell kialakítani.

(7)[549] A vízipark megvalósítása csak jóváhagyott vízjogi létesítési engedélyezési tervek alapján történhet. A medencevizek elvezetésének módjának meghatározásába az illetékes vízügyi, környezetvédelmi és közegészségügyi hatóságokkal be kell vonni.

(8)[550] Az övezet közúti megközelítését a jelenlegi útcsatlakozás megtartásával, a meglévő közlekedési övezeten keresztül a 8103 j. ök. útra történő közvetlen közúti csatlakozással kell megoldani.

542 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
543 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
544 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
545 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
546 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
547 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
548 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
549 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
550 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.

(9)[551] [552]Az övezetben az egyéb szabályok előírásait betartva legfeljebb 2,5 méter magas kerítés építhető. Az Üü-1 és KVp-1 azonosító jelű építési övezetek közös határán (a vagyon- és környezetvédelem érdekében, valamint támfal építési céllal) tömör kerítés is alkalmazható.

141. §[553] ***[- hatályát vesztette]***

120. A KPp-1 jelű - beépítésre szánt - különleges pince, présház építési övezet

142. §

(1) [554]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 10. pontja tartalmazza.

(2)[555] Az övezetben csak vendéglátó rendeltetés, borkereskedelmi pincék, valamint présházak helyezhetők el.

(3) 200 m^2 feletti telekméret esetén a tulajdonos számára lakás is elhelyezhető.

(4)[556] Geotechnikai jelentés alapján az építési telkekhez kapcsolódóan terepszint alatti építményként pince alakítható ki az SZT-n erre a célra kijelölt területen belül. Telkenként 1 db pince helyezhető el.

(5)[557] **– hatályát vesztette**

121. A KOkt-1 jelű - beépítésre szánt - különleges oktatási építési övezet

143. §

(1) [558]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 10. pontja tartalmazza.

(2)[559] Az övezetben oktatási, nevelési, egyéb iroda, egyházi, egészségügyi, szociális, sport, a diákok és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetés és az ezeket kiszolgáló egyéb rendeltetésű építmények helyezhetők el.

(3) A diákok és a személyzet számára szolgáló lakások alapterülete nem haladhatja meg a telken lévő és tervezett épületek alapterületének 10%-át.

(4) [560]A legnagyobb alkalmazható épületmagasság értéke tornacsarnok esetén 15,0 méter.

122. A KEü-1 jelű - beépítésre szánt - különleges egészségügyi építési övezet

144. §

(1) [561]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 10. pontja tartalmazza.

551 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
552 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
553 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
554 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
555 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
556 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
557 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
558 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
559 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
560 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
561 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

(2)[562] Az övezetben új telek nem alakítható ki.”

(3)[563] Az övezetben egészségügyi (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő) rendeltetésű és az ezt kiszolgáló egyéb rendeltetésű építmények helyezhetők el.

(4) A melléképítmények közül folyadék- és gáztároló is elhelyezhető.

123. A KB-1 jelű - beépítésre szánt - különleges bánya építési övezet

145. §

(1) [564]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 10. pontja tartalmazza.

(2)[565] A nyersanyag kitermelés (bányászat), nyersanyag elő-feldolgozás céljára szolgáló övezetben csak az ezeket szolgáló és kiszolgáló egyéb rendeltetésű építmények helyezhetők el.

(3) A melléképítmények közül siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló is elhelyezhető.

123/A.[566] A K- Ik jelű - beépítésre szánt - különleges intermodális központ építési övezet

145/A. §

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 10. pontja tartalmazza.

(2) Az övezet területén intermodális központ és sport rendeltetés, valamint a fő rendeltetést kiegészítő kereskedelmi szolgáltató rendeltetés helyezhető el.

123/B.[567] A KG-1 jelű - beépítésre szánt - különleges kertgazdálkodási terület építési övezet

145/B. §

(1)[568] Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 10. pontja tartalmazza.

(2)[569] Az övezetben a kertes gazdálkodással, a zöldség- és gyümölcstermesztéssel összefüggő rendeltetések (pl. feldolgozás, tárolás), valamint tulajdonosi lakás helyezhető el.

(3)[570] Az övezetben 700 m^2 telekhányad/lakás, de legfeljebb 9 lakás és 3 más rendeltetési egység helyezhető el.

(4)[571] Egy épület bruttó földszinti alapterülete nem lehet nagyobb 200 m^2-nél.

562 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
563 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
564 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
565 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
566 Kiegészítette a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
567 Kiegészítette a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
568 Kiegészítette a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
569 Kiegészítette a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
570 Kiegészítette a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal. A 145/B. § (3) bekezdése a Törökbálint Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2026. (IV. 27.) önkormányzati rendelete 5. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.
571 A 145/B. § (4) bekezdését a Törökbálint Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2026. (IV. 27.) önkormányzati rendelete 5. § (2) bekezdése iktatta be.

123/C.[572] A KVkö jelű - beépítésre szánt - különleges vízi közmű építési övezet

145/C. §

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 10. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetben kizárólag ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények (pl. ivóvíz tároló medence, szikkasztó blokk, és az ehhez kapcsolódó létesítmények), rendeltetések, valamint a terület fenntartásához, üzemeltetéséhez kapcsolódó építmények helyezhetők el.

(3) A KVkö jelű övezetre a 33. § (3) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni.

XI. Fejezet*:*

Beépítésre nem szánt területek övezeteinek előírásai

124. A KÖu-1 jelű közúti közlekedési övezet

146. §

(1) [573]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 11. pontja tartalmazza.

(2) Közlekedési; közmű; környezetvédelmi; a más jogszabályban meghatározott különféle egyéb rendeltetésű építmények, utcabútorok helyezhetők el, továbbá utcafásítás (növényzet) telepíthető. Az övezetben a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület létesíthető.

(3) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.

(4) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; -épülettől különálló- építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(5) Az övezet Jázmin utca és környékén lévő területein és annahegyi területein a közlekedési létesítmények építéséhez kötelezően talajmechanikai szakvélemény készítése szükséges.

[574] 124/A. A KÖu-2 jelű közúti közlekedési övezet

146/A. §

(1) [575]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 11. pontja tartalmazza.

(2) Az övezet parkolóterület elhelyezésére szolgál.

(3) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.

572 A 123/C. alcímet (145/C. §-t) a Törökbálint Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2026. (IV. 27.) önkormányzati rendelete 6. §-a iktatta be.
573 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
574 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.
575 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

(4) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; -épülettől különálló- építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

125. A KÖm-1 jelű közlekedési övezet (beépíthető közforgalom elől el nem zárt magánút)

147. §

(1) [576]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 11. pontja tartalmazza.

(2) Közlekedési; közmű; környezetvédelmi építmények, utcabútorok helyezhetők el, továbbá utcafásítás (növényzet) telepíthető. Az övezetben a közlekedést kiszolgáló épület létesíthető.

(3) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.

(4) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(5) Az Iparterület területén belüli közforgalom elől el nem zárt magánutakat a B.VI. d-D útkategóriának megfelelő paraméterekkel kell kiépíteni.

126. A KÖm-2 jelű közlekedési övezet (be nem építhető közforgalom elől el nem zárt magánút)

148. §

(1) [577]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 11. pontja tartalmazza.

(2)[578] Közlekedési; közmű; környezetvédelmi építmények, utcabútorok helyezhetők el, továbbá utcafásítás (növényzet) telepíthető. Épület nem helyezhető el.

(3) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.

(4) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

127. A KÖm-3 jelű közlekedési övezet (közforgalom elől el nem zárt magán gyalogút)

149. §

(1) [579]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 11. pontja tartalmazza.

(2) Közlekedési; közmű; környezetvédelmi építmények, utcabútorok helyezhetők el, továbbá utcafásítás (növényzet) telepíthető. Épület nem építhető.

(3) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; zászlótartó oszlop helyezhetők el.

576 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
577 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
578 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
579 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

128. A KÖk-1 jelű kötöttpályás (vasúti) közlekedési övezet

150. §

(1) [580]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 12. pontja tartalmazza.

(2)[581] Közlekedési; közmű; környezetvédelmi építmények, utcabútorok helyezhetők el. Az övezetben lakó és szállás rendeltetésű építmény nem létesíthető.

(3) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.

(4) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; építménynek minősülő kirakatszekrény helyezhetők el.

129. A zöldterületek általános előírásai

151. §

(1) Közpark zöldterületi övezetben a rekreációt, pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.), valamint a terület rendeltetésszerű használathoz szükséges épület helyezhető el. Amennyiben az egyes övezetre vonatkozó előírások megengedik, akkor vendéglátó rendeltetést tartalmazó és sport célú épület is elhelyezhető.

(2) A zöldterületi övezetekben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(3) Az övezet telkein, különösen a gyermek játszószerek esetén a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

(4) Zöldterületet csak kertészeti tervek alapján lehet kialakítani.

(5) A zöldterületi övezetben előírt növényzettel való fedettséggel ki kell alakítani.

130. A Zkp-1 jelű közparki zöldterületi övezet

152. §

[582]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 13. pontja tartalmazza.

131. A Zkp-2 jelű közkerti zöldterületi övezet

153. §

[583]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 13. pontja tartalmazza.

132. A Zkep-1 jelű közkerti zöldterületi övezet

580 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
581 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
582 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
583 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

154. §

(1) [584]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 13. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetben épület nem helyezhető el.

133. Az erdő övezetek általános előírásai

155. §

[585]Az erdő övezetekben erdészeti létesítmények csak az erdőterület nyilvántartásban lévő területeken létesíthetők. A kialakítható erdészeti létesítmények: erdészeti magánút, erdei vasút, valamint az erdőgazdálkodási tevékenységet, így különösen az erdő védelmét, valamint az erdei haszonvételek gyakorlását, az erdő rendeltetését szolgáló műtárgy, kerítés. Lakó és gazdasági rendeltetési egység csak az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén létesíthető.

134. Az Ev jelű védelmi erdő övezet

156. §

(1) [586]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 14. pontja tartalmazza.

(2)[587] Az övezeben épület nem létesíthető.

(3) Az övezetben kerítés csak vadvédelmi céllal létesíthető.

135. Az Ek-1 jelű közjóléti erdő övezet (beépíthető turisztikai, egészségügyi-szociális erdőterületek)

157. §

(1) [588]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 14. pontja tartalmazza.

(2)[589] Az övezetben elsősorban az erdőgazdálkodással összeegyeztethető turisztikai, sport, rekreációs, valamint egészségügyi és szociális rendeltetésű építmények helyezhetők el. A jogszabályokban és a jelen rendeletben meghatározott általános beépítési feltételek teljesülése esetén, a turisztikai és egészségügyi funkciók ellátásához szükséges szolgálati lakás is létesíthető. A lakóépületben legfeljebb két lakó rendeltetési egység létesíthető.

(3) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; folyadék- és gáztároló; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(4)[590] Az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakó rendeltetésű épület, ha:

584 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
585 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
586 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
587 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
588 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
589 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
590 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.

a) a turisztikai, egészségügyi és szociális célú építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,

b) a turisztikai, egészségügyi és szociális célú építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre nem adható önállóan építési és használatbavételi engedély.

(5)[591] **– hatályát vesztette**

(6) [592]A 100.000 m^2-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem nem lehetséges. Az egy telken elhelyezhető épületek összes bruttó földszinti alapterülete nem lehet nagyobb 500 m^2-nél.

(7)[593] Az övezetben a teleknek csak a kivett művelési ágú része keríthető le. Az övezet beépítetlen telkein kerítés csak vadvédelmi céllal létesíthető.

136. Az Ek-2 jelű közjóléti erdő övezet (be nem építhető turisztikai, egészségügyi-szociális erdőterületek)

158. §

(1) [594]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 14. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetben elsősorban az erdőgazdálkodással összeegyeztethető turisztikai, sport, rekreációs valamint egészségügyi és szociális építmények helyezhetők el.

(3) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; állat ól, állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; folyadék- és gáztároló; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(4) Az övezetben kerítés csak vadvédelmi céllal létesíthető.

137. A mezőgazdasági övezetek általános előírásai

159. §

(1) [595]A mezőgazdasági területen elsősorban a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el. Egyes esetekben azonban az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén egy lakóépület is építhető.

(2) Ha a beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyep (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivehető résszel nem rendelkezik.

(3)[596] Az Má-k és Má-f jelű övezetben a teleknek csak a kivett, szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágú része keríthető le.

---

591 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
592 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
593 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
594 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
595 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
596 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.

(4)[597] Az épületek földszinti padlószintje az eredeti terepszinthez képest 50 cm-nél nagyobb magasságban nem alakítható ki.

(5)[598] Az övezetben sport rendeltetés, sportpálya - állattartással összefüggő (lovaspálya, kutya akadálypálya) kivételével -, nem létesíthető.

138. Az Má-k jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezet (beépítést meg nem engedő általános mezőgazdasági területek)

160. §

(1) [599]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 15. pontja tartalmazza.

(2) Az övezet telkei nem építhetők be.

(3) Az SZT-n jelölt helyen fasort kell telepíteni.

139. Az Má-f jelű farmgazdasági általános mezőgazdasági övezet (farmgazdálkodást, agrárturizmust szolgáló építmények elhelyezését megengedő terület)

161. §

(1) [600]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 15. pontja tartalmazza.

(2)[601] Az övezetben elsősorban a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és az agrárturizmus az ehhez kapcsolódó vendéglátás építményei helyezhetők el, továbbá lakó rendeltetés is létesíthető. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakó rendeltetés, ezen felül legfeljebb további egy szolgálati lakás létesíthető.

(3)[602] A birtokközpontban összesen legfeljebb a tulajdonos számára 2 lakás, ezen felül legfeljebb további egy szolgálati lakás létesíthető.

162. §[603] *[- hatályát vesztette]*

163. §

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

a) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,

b) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre nem adható önállóan építési és használatbavételi engedély.

c) [604]a lakó rendeltetés tartalmazó épület földszinti bruttó alapterülete nem haladja meg a 180 m^2-t.

---

597 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
598 Kiegészítette a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
599 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
600 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
601 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
602 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
603 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
604 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

(2)[605] **– hatályát vesztette**

(3) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(4) [606]Az 100.000 m^2-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein, vagy a 30.000 m^2-nél kisebb területű önálló telken, a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem megengedhető.

(5) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények engedélyezéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a közegészségügyi és a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.

140. Az Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezet (kertgazdasági területek)

164. §

(1) [607]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 16. pontja tartalmazza.

(2) [608]Az övezetben elsősorban a kertes mezőgazdasági műveléshez, valamint a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el. Lakó rendeltetés az OTÉK feltételei szerint elhelyezhető, de telkenként legfeljebb egy lakás létesíthető.

(3) Az állattartásra vonatkozó előírások betartásával állattartó építmény is elhelyezhető.

(4) [609]A beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete nem haladja meg a 300 m^2-t.

(5) [610]Új kialakítású telek legkisebb szélessége 18,0 méter.

(6) [611]Az övezetben az adott telekkel határos közút tengelyétől számított 15 méter távolságon belül nem helyezhető el épület.

(7)[612] A telkek utcai telekhatárán az általános szabályok betartásával csak lábazat nélküli kerítés létesíthető.

(8)[613] A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; zászlótartó oszlop helyezhető el.

---

605 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
606 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
607 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
608 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
609 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
610 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
611 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
612 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
613 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.

(9)[614] [615]A 1.500 m^2-nél kisebb területű telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, felújítható, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér-beépítés) nem lehetséges.

165. §[616] *[- hatályát vesztette]*

141. Az Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezet (kertgazdasági területek)

166. §

(1) [617]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 16. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetben csak a mezőgazdasági termelés, valamint a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

(3)[618] A haszonállattartásra vonatkozó előírások betartásával állattartó építmény is elhelyezhető.

(4)[619] **– hatályát vesztette**

(5)[620] A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(6) [621]A 720 m^2-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem lehetséges.

141/A.[622] Az Mk-3 jelű kertes mezőgazdasági övezet (kertgazdasági területek)

166/A. §

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 16. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetben csak a mezőgazdasági termelés, valamint a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

(3) Az övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(4) A haszonállattartásra vonatkozó előírások betartásával állattartó építmény is elhelyezhető.

(5) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

614 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
615 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
616 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
617 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
618 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
619 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
620 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
621 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
622 Kiegészítette a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

141/B.[623] Az Mk-4 jelű kertes mezőgazdasági övezet (kertgazdasági területek)

166/B. §

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 16. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetben elsősorban a kertes mezőgazdasági műveléshez, valamint a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el. Lakó rendeltetés a magasabb rendű jogszabályok feltételei szerint elhelyezhető, de telkenként legfeljebb egy lakás létesíthető.

(3) Az állattartásra vonatkozó előírások betartásával állattartó építmény is elhelyezhető.

(4) A beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete nem haladja meg a 300 m^2-t.

(5) Új kialakítású telek legkisebb szélessége 18,0 méter.

(6) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; zászlótartó oszlop helyezhető el.

(7) A 1.500 m^2-nél kisebb területű telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, felújítható, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér-beépítés) nem lehetséges.

142. A V-1 jelű vízgazdálkodási övezet

167. §

(1) [624]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 17. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő építmények helyezhetők el.

(3) A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.

(4) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.

(5) A Hosszúréti-patak Depo melletti szakaszán a patak területének igénybevételét valamint az úttal, híddal történő keresztezést csak az illetékes környezetvédelmi, természetvédelmi, vízügyi szakhatóságok és a tulajdonos (kezelő) hozzájárulásával szabad megvalósítani. A patak a meglévőkön kívül legfeljebb három helyen keresztezhető. A patak lefedése tilos.

143. A V-2 jelű vízgazdálkodási övezet

168. §

(1) [625]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 17. pontja tartalmazza.

---

623 A 141/B. alcímet (166/B. §-t) a Törökbálint Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2026. (IV. 27.) önkormányzati rendelete 7. §-a iktatta be.

624 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

625 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

(2) [626]A tó partélétől, és a műtárgyaktól mért 10 méteres sávot a vízfelületek karbantartásának céljára szabadon kell hagyni.

(3) Magánút az övezet területén az általános szabályok betartásával szabadon létesíthető.

(4) Az övezetben a tó elsődleges záportározási vízgazdálkodási funkciójának megfelelő építmények, továbbá a víztározó másodlagos rekreációs funkcióját kiegészítő egyéb kiszolgáló funkcióként:
a) kreatív központ;
b) szállás;
c) vendéglátó, kulturális, közösségi szórakoztató és
d) sport
rendeltetés is elhelyezhetők. Az övezetben lakás nem helyezhető el.

(5)[627] **– hatályát vesztette**

(6) [628]Az övezetben épületet, úszó- és állóművet elhelyezni csak úgy lehet, hogy az úszó- és állóművek vízfelszíntől mért legmagasabb pontjának magassága nem lehet nagyobb 6,0 méternél.

(7)[629] Az övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(8)[630] Az övezetben a kreatív központ, és szállás rendeltetésű épületeket, úszóműveket csak az SZT-n „úszóházak" felirattal jelölt partszakasznál lehet elhelyezni, a partéltől számított 30 méteres sávban.

(9)[631] Az övezetben sportklubház vagy vendéglátó funkciójú épületeket kizárólag állóműves, felépítménnyel rendelkező építményként lehet elhelyezni, és csak az SZT-n „vendéglátás, klubház" felirattal jelölt partszakasznál, a partéltől számított 30 méteres sávban.

(10)[632] Az övezetben elhelyezhető kreatív központ és szállás rendeltetésű épületek, felépítményes úszó- és állóművek alapterülete egyenként nem lehet kisebb 50 m^2-nél és nem lehet nagyobb 100 m^2-nél.

(11)[633] Az övezetben elhelyezhető épületek, felépítményes úszó- és állóművek összes rendeltetési darabszáma:
a) kreatív központ, és szállás rendeltetés esetén legfeljebb 55 db;
b) vendéglátó, kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés esetén legfeljebb 6 db;
c) sport rendeltetés esetén legfeljebb 1 db."

(12)[634] Az övezetben épülettel nem rendelkező műtárgyként víziállás (állómű, stég, kikötő) csak legfeljebb 50 m^2 alapterülettel építhető. E szabály nem vonatkozik a biatorbágyi határ mellett létesítendő gyalogút elemeire és a szükséges hidak, továbbá az úszó és állóműveket a vízfelület fölött összekötő közlekedési célú felületek kialakítására. Horgászati célú víziállás bejáró nélkül számított alapterülete nem haladhatja meg a 20 m^2-t. Horgászati célú víziállás csak az SZT-n jelölt szakaszon

626 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
627 Hatályát vesztette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
628 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
629 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
630 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
631 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
632 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
633 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
634 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.

helyezhető el úgy, hogy két szomszédos víziállás között legalább 10 méter térköz maradjon. Az övezetben legfeljebb öt darab kizárólag hajókikötésre szolgáló kikötő létesíthető.

(13)[635] A felépítménnyel rendelkező álló és úszóművek összes alapterülete nem haladhatja meg az övezet területének 1%-át.

(14)[636] A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(15)[637] Az övezet telekhatárán kerítés nem létesíthető.

169. §[638] *[- hatályát vesztette]*

144. A Tk jelű természetközeli terület övezete

170. §

(1) [639]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 18. pontja tartalmazza.

(2) Az övezet telkei nem építhetők be.

(3)[640] Az övezet területén a Törökbálinti-tó mentén kerítés nem létesíthető.

145. A beépítésre nem szánt különleges területek építési övezeteinek általános előírásai

171. §

(1) Az azonos övezeti besorolású kialakult nagyságú telkek egyesíthetőek, de megosztásuk csak az övezeti szabályok betartásával lehetséges.

(2) A beépítésre nem szánt különleges területek övezeteiben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; komposztáló; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

[641]146. A KbT-1 jelű különleges - beépítésre nem szánt – temető övezet

172. §

(1) [642]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 19. pontja tartalmazza.
*Későbbi HÉSZ módosításnál ennek az értéknek a megváltoztatása a településszerkezeti tervben a biológiai aktivitási érték megváltoztatásának szükségességével együtt jár!

635 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
636 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
637 Kiegészítette a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
638 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
639 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
640 Kiegészítette a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
641 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
642 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

(2)[643] Az övezetben csak temető és az azt kiszolgáló egyéb rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el. A törökbálinti temetőben hamvasztó rendeltetésű épület nem helyezhető el..

(3) Az övezetben csak kertépítészeti kiviteli terv alapján végezhető bármely építési munka.

(4) [644] [645]- **hatályát vesztette**

(5) Hagyományos (koporsós) temetkezésre csak az SZT-n ilyen célra kijelölt területet lehet igénybe venni.

(6) [646]A temető védőtávolságán belül az övezethatártól a temető irányába mért 10 méteres távolság SZT-n jelölt részét telken belüli többszintes növényállományú védő zöldsávként kell kialakítani. A védőtávolságán belül az övezethatártól a temető irányába mért 10 méteres és 30 méteres távolságok közötti részen urnás temetkezési helyek kialakíthatók. Az urnás temetkezésre igénybe vehető ezen telekrészek kialakításánál legalább 60%-os növényzettel való fedettséget kell biztosítani.

(7) A temető körül, a telekhatárokon, vagy telken belül tömör kerítés is létesíthető.

147. A KbZp-1 jelű különleges - beépítésre nem szánt - zöldfelületi és parki övezet

173. §

(1) [647]Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 19. pontja tartalmazza.

(2)[648] Az övezetben a rekreációt, pihenést és sport célokat szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.), a park funkcióhoz kapcsolódó vendéglátó, kulturális, ismeretterjesztő és sport rendeltetésű (pl. kajak-kenu utánpótlás) épület, valamint a terület rendeltetésszerű használathoz szükséges épület helyezhető el.

(3) [649]Az övezetben egy épület bruttó alapterülete legfeljebb 160 m^2 lehet.

(4) [650]Az épületek elhelyezésénél a tó partélétől, és a műtárgyaktól legalább 10 méter, az egyéb övezethatároktól legalább 3,5 méter távolságot kell tartani.

(5) Az övezetben kerítést csak abban az esetben lehet építeni, ha a kerítés valamely épület üzemeltetésével kapcsolatban vagyonvédelmi céllal szükséges.

(6)[651] Az övezet telekhatárán kerítés nem létesíthető.

147/A.[652] A Kb-Hs jelű különleges - beépítésre nem szánt – hangstúdió övezete

173/A. §

643 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
644 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
645 Hatályon kívül helyezte a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
646 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
647 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
648 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
649 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
650 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
651 Kiegészítette a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
652 Kiegészítette a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 19. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetben a hangstúdió épülete és az azt kiszolgáló vendéglátás, szállás, illetve előadóterem helyezhető el.

147/B.[653] A Kb-Ks jelű - beépítésre nem szánt - különleges sportterületi övezet

173/B. §

(1) Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 19. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetben sportolási rendeltetésen belül kizárólag kutyasport, kutyák elhelyezésére szolgáló építmény létesíthető, valamint azt kiegészítő rendeltetésként 1 db szolgálati lakás létesíthető.

(3) Az övezet területén legfeljebb 300 m2 alapterületű beépítés létesíthető.

147/C.[654] Kb-E jelű - beépítésre nem szánt - különleges erdészház övezet

173/C. §

Az övezeti paramétereket a 4. melléklet 19. pontja tartalmazza.

III. RÉSZ:
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

174. §

(1) A Szabadház-hegy területén az épület elhelyezés feltételei a következők:
a) A belterületbe vonás földhivatali átvezetésének megtörténte.
b) Szabályozási tervlapon rögzített telekkialakítások közút céljára történő lejegyzése, a kerítés áthelyezése.
c) [655]- **hatályát vesztette**

(2) Az Anna-hegyi pihenő melletti területen a beépítés feltételei:
a) telekrendezés: művelési ágból való kivonás, belterületbe vonás, telekalakítás
b) közművesítés, úthálózat kialakítása és annak megépítése
c) az adott területegység (ütem) területén az autóút melletti teleksáv teljes hosszában a 20 m-es háromszintű növényzet telepítési kötelezettség megvalósítása. (védősáv telepítési kötelezettség)

(3) Erdőterületek igénybevételét csak az illetékes erdészeti hatóság által meghatározott csereerdősítés megvalósulása után szabad megkezdeni.

(4) A Napliget területén, a terület egészének beépítési előfeltétele a Veréb utca - 0152/99 hrsz.-ú telek (tervezett közterület) közötti gyűjtőút kapcsolat kiépítése

175. §

(1) Ez a rendelet és a hozzátartozó SZT a kihirdetéstől számított 30. napon lép hatályba.

---

653 Kiegészítette a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
654 Kiegészítette a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
655 Hatályon kívül helyezte a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

(2)[656] **– hatályát vesztette**

(3)[657] **– hatályát vesztette**

(4) Ennek a rendeletnek az előírásait a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.
[658]

[659]

[660]

[661]

[662]

[663]

[664]

[665]

[666]

656 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
657 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
658 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
659 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
660 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
661 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
662 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
663 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
664 Kiegészítette a 29/2016. (XII.19.) Ör. 2017. január 3-i hatállyal.
665 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017 november 06-i hatállyal.
666 Kiegészítette a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.

1. melléklet a 25/2015. (IX.21.) önkormányzati rendelethez[667]

(A melléklet szövegét a(z) Szabályozási tervlap_1. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

667 Az 1. melléklet a Törökbálint Város Önkormányzata Képviselő-testületének 30/2025. (XII. 15.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg. Az 1. melléklet a Törökbálint Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2026. (IV. 27.) önkormányzati rendelete 8. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. Az 1. melléklet a Törökbálint Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2026. (VI. 8.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

2. melléklet a 25/2015. (IX.21.) önkormányzati rendelethez[668]

Fogalom-meghatározások

1. Építési munka:	terület építmény elhelyezésére, vagy egyéb építési célra történő felhasználása; telekalakítás végrehajtása; építmény építése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, elmozdítása vagy lebontása; építmény rendeltetésének megváltoztatása.
2. Főépület:	az övezeti előírások megtartásával épített, a területfelhasználási egység jellegének megfelelő, a HÉSZ-ben meghatározott épület.
3. Melléképület:	a telek és a telken álló főépület (főépületek) rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület: garázs, szauna, fittness, nyári konyha, műterem
4. Mély fekvésű területek:	azok a lefolyás nélküli területek, amelyekről a felszíni víz természetes módon vagy ember által átalakított terepviszonyok következtében nem juthat el a befogadóba.
5. Telek legkisebb mélysége:	általános esetben a teleknek a feltárást biztosító közúttal, vagy magánúttal közös (utcafronti) telekhatára és a hátsó telekhatár közti legkisebb távolság, saroktelek esetén a két utcafronti hossz közül a nagyobb érték.
[669]6. Telek legkisebb szélessége:	általános esetben a telek építési helyénél, a telek oldalsó telekhatárai között mért átlagos távolság, saroktelek esetén a két utcafronti hossz közül a kisebb érték
[670]7. Terepszint alatti beépítettség mértéke:	A terepszint alatti építmények által műszakilag igénybe vett terület bruttó nagyságának és a telek sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya.
7/A Terepszint alatti beépítés	az épület olyan része, amely földdel fedve is – a bejárat felőli oldal kivételével – legfeljebb 1,00 méterrel emelkedik ki a környező (szomszédos) és a csatlakozó terepszintből, legfeljebb bejárati vagy tereplejtő felőli homlokzatfelülete van, és legfeljebb a tereplejtő felőli és az olyan oldalhomlokzati felületrésze kerül a terepszint fölé, amelyhez a terepbevágásban közvetlenül kerti szabadlépcső vagy lejtő csatlakozik.
8. Egyedi szennyvíz-tisztító kisberendezés	Olyan kisberendezések (műtárgyak), amelyek a települési szennyvizek (települési szennyvíz alatt érts házi szennyvizet) nem közműves elvezetésére-tisztítására és elhelyezésére szolgálnak, teljes értékű biológiai tisztítási folyamattal. A közműves szennyvízelvezetéssel és -tisztítással egyenértékű környezetvédelmi megoldást biztosítanak. A bennük végbemenő teljes tisztítási folyamat minden egyes fázisa nyomon követhető, a tisztított víz akár élővízbe vezethető, akár egyéb felszíni, vagy felszín alatti elhelyezésű lehet. Felszín alatt egy szikkasztóárokban gyökértéri öntözésre hasznosítható. Alkalmazásuk esetén nincs szükség hatalmas szikkasztó-szűrő területekre, és az egyszeri beruházás után minimális fenntartási költségekkel üzemeltethetők. (Az utóbbi időkben a VIZIG előírja, hogy csak ott létesíthető, ahol felszín feletti élővízbe való elvezetése biztosítható az ellenőrizhetőség miatt.)
9. Épület legmagasabb pontja	Az épület azon része - az épületen elhelyezett antennákat, kéményt és egyéb tetőszerelvényeket figyelmen kívül hagyva -, melynek a tengerszint feletti abszolút magassága a legnagyobb az adott épületen.
10. Hézagosan zártsorú beépítés	A zártsorú és az oldalhatáron álló beépítési mód között átmenetet képező olyan beépítési mód, ahol az építési hely azonos a zártsorú beépítési módú építési hellyel, ugyanakkor az egymással szemben álló oldalhomlokzatok kialakítása jellemzően, de nem mindig tűzfalas és amely jellemzően az utcavonallal párhuzamos gerincvonallal kialakított utcafronti tetőidomú épületekből áll.
[671]11. Könnyűlogisztikai gazdasági rendeltetés:	Minden, a lakóterületi környezeti kibocsátási értékeket meg nem haladó, végszerelési jellegű termelési, raktározási, kiskereskedelmi és áru átcsomagoló tevékenység
[672]12. Szintterületi mutató	Az összes építményszint bruttó alapterülete és a telek területének hányadosa.
[673]13. Zártsorú, keretes beépítés	Olyan beépítési mód, ahol az építési hely azonos a telek teljes területével és a beépítés a telken üresen maradó udvar körül a telekhatárra illeszkedik, legalább 3 telekhatárt érintve.
[674]14. Kialakult állapot	A túlnyomó részt beépített utcaszakaszra jellemző a beépítés, elhelyezkedés, településképi megjelenés. Ha ez nem értelmezhető egyértelműen, akkor főépítészi szakmai konzultáció alapján kell meghatározni.
[675]15. Telken belül megtartandó erdő, növényállomány területe	Az SZT-ben meghatározott terület, amely az összefüggő növényállomány védelme érdekében, beépítetlenül megtartandó.
[676]16. Munkásszállás	Több mint 10 férőhelyes vagy több mint 3 szoba kiadására alkalmas szálláshely, amelyet a munkaadó biztosít a vele munkaviszonyban vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban lévő munkavállalója részére és ahol a munkavállaló ideiglenesen tartózkodik életvitelszerűen.
[677]17. Fedett személygépkocsibehajtó	Telek vagy telkek személygépkocsival történő megközelítését szolgáló, az áthajtó részen nyitott, felül zárt építmény, vagy épületrész, amely többnyire a szomszédos épülettel, vagy épületekkel közvetlen szerkezeti kapcsolattal rendelkezik.

668 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
669 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
670 Módosította a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
671 Kiegészítette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.
672 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.
673 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.
674 Kiegészítette a 3/2019. (I.22.) Ör. 2019. február 22-i hatállyal.
675 Kiegészítette a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
676 Kiegészítette a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
677 Kiegészítette a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.

3. melléklet a 25/2015. (IX.21.) önkormányzati rendelethez[678]

Településrészek felsorolása

	A	B
1	Településrész	
2	azonosítója	neve
3	1.	Városközpont
4	2.	Ófalu
5	3.	József-hegy
6	4.	Újtelep
7	5.	MÁV-telep
8	6.	Téglagyár és környezete
9	7.	Hosszúréti-patak és környezete az Újtelepnél
10	8.	Tükörhegy
11	9.	Jázmin utca és környezete
12	10.	Rudák-telep
13	11.	Annahegy
14	12.	Anna-hegyi pihenő
15	13.	Nyárfa sor melletti területek
16	14.	Tétényi-fennsík
17	15.	Iparterület (volt Mechanikai Művek)
18	16.	Napliget
19	17.	Pistály
20	18.	Szabadházi-hegy
21	19.	Volt Laktanya
22	20.	Égett-völgyi erdő
23	21.	Égett-völgy
24	22.	Köles-dűlő
25	23.	[679]Szabadházi Üzleti Park
26	24.	Pistályi-rét
27	25.	Szarvas-mező
28	26.	Hidas menti gazdasági terület
29	27.	Hidas
30	28.	Depo
31	29.	Malom-dűlő
32	30.	Vasút és M1 közötti terület
33	31.	Tó utca és környéke
34	32.	Tó Park
35	33.	Régi Vasútsor és környéke
36	34.	Nemzetközi Üzleti Park
37	35.	Dulácska környezete
238	36.	Vállalkozói terület
39	37.	Techno Park
40	38.	Rác-zug
41	39.	Torbágyi határ melletti terület
42	40.	Hosszú-rét
43	41.	Harmincados-rét
44	42.	Ida-major és környezete
45	43.	Kerek-domb és környezete
46	44.	Róka-hegy
47	45.	M0-M7 védőerdő sáv
48	46.	Virág-tanya és környezete
49	47.	Csalogány-tanya és környezete
50	48.	Czégényi-tanya és környezete
51	49.	Felsővölgyi út menti területek

678 Módosította a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
679 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.

52	50.	Nagy-erdő
53	51.	Petőfi-tanya és környezete
54	52.	M0 autópálya
55	53.	M7 autópálya
56	54.	M1 autópálya

1. függelék a 25/2015. (IX.21.) önkormányzati rendelethez[680]

HÉSZ-hez kapcsolódó egyéb hatályos önkormányzati rendeletek listája – hatályát vesztette

680 Hatályát vesztette a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

2. függelék a 25/2015. (IX.21.) önkormányzati rendelethez

Az országos műemléki védelem alatt álló építmények jegyzéke.

1. Törökbálint igazgatási területén az alábbi építmények állnak országos műemléki védelem alatt:

	Megnevezés	Cím	nyilvántartási hrsz.	valós hrsz.
a)	Walla-kilátó (Walla-kastély))		2189/3, 2189/4	2189/3, 2189/4
b)	Volt Walla József-villa,	Árpád u. 23.	2190	2190
c)	R.k. Mária-kápolna (Mária-Segíts kápolna)	Kápolna utca (volt Budaörsi út)	2217	2217
d)	Walla-sírbolt a régi temetőben	Temető köz (volt Karinthy F. u.)	1151/1, 1151/2, 1151/3	1151/1, 1151/2, 1151/3
e)	volt jezsuita kolostor épülete, ma TBC-szanatórium	Munkácsy Mihály u. 68-70.	22	22
f)	R.k. templom	Pelsőczy F. u.	28	28

3. függelék a 25/2015. (IX.21.) önkormányzati rendelethez

A helyi értékvédelem alatt álló építmények és településrészek jegyzéke.

A hatályos 36/2008 (X.14.) rendelet szerint.

4. függelék a 25/2015. (IX.21.) önkormányzati rendelethez

Régészeti lelőhelyek listája.

Lelőhely azonosító(k):	Lelőhely neve	Megjegyzés
MRT 1/1, KÖH 9962	Hosszú-rét	Hosszú-rét
MRT 1/2, KÖH 9963	Hosszú-rét	Hosszú-rét
MRT 34/5, KÖH 10001	Tyúk-berek	Techno park – Tó-Park
MRT 34/8, KÖH 10004	Hosszú-rét	Hosszú-rét
10082	Kamarerdő-dűlő	Budaörsi temető környéke
MRT 5/13, KÖH 10093	Kamaraerdő	Pistályi-hegy
MRT 36/1, KÖH 11911	Fekete-dűlő	Törökbálinti-tó környéke
MRT 36/2, KÖH 11912	Tükörhegy	Kastély környéke
MRT 36/3, KÖH 11913	Spitz -Äcker	Köles-dűlő – Égett-völgy
MRT 36/4, KÖH 11914	Világos	Tükörhegy, Kastély utca
MRT 36/5, KÖH 11915	Világos	Tükör-hegy, Depo oldala
MRT 36/6, KÖH 11916	Kukorica-dűlő	Tó-Park
MRT 36/7, KÖH 11917	Dulácska	Nemzetközi Üzleti Park
MRT 36/8, KÖH 11918	Dulácska	Kinizsi Pál utca környezete
MRT 36/9, KÖH 11919	Dulácska	Torbágy utca környezete
MRT 36/10, KÖH 11920	Stock-dűlő	Hosszú-rét
MRT 36/11, KÖH 11921	Sóskút-dűlő	Kerek-domb környezete
MRT 36/12, KÖH 11922	Sóskút-dűlő	M1-M0 csomópont
MRT 36/13, KÖH 11923, 58239, 58242	Égett-völgy	Égett-völgy
MRT 36/14, KÖH 11924	Pistái	Pistály
MRT 36/15, KÖH 11925	Pistái	Pistály
MRT 36/16, KÖH 11926	Hidas	Hidas
MRT 36/17, KÖH 11927	Hosszú-rétek	Hidas
MRT 36/18, KÖH 11928	Nyár utca -Bartók Béla utca	Nyár utca -Bartók Béla utca
MRT 36/19, KÖH 11929	Kukorica-dűlő	Tó-Park
MRT 36/20, KÖH 11930	Pistáli-szántók	Budaörsi szennyvíztisztító
MRT 36/21, KÖH 11931	Spitz -Äcker	Égett-völgy
MRT 36/22, KÖH 11932	Fekete-dűlő	Tó-Park
MRT 36/23, KÖH 11933	Kerek-hegy	Kerek-domb
11934	Római katolikus templom	Római katolikus templom
MRT 36/25, KÖH 11935	Schwarze -Morast -Äcker	Vasútállomás mögött
MRT 36/26, KÖH 11936	Belterület	Malom-dűlő
MRT 36/27, KÖH 11937	Belterület	Újtelep, Petőfi S. utca
MRT 36/28, KÖH 11938	Pistáli-dűlő	Pistály
MRT 36/29, KÖH 11939	Sziklai Sándor u. 22.	MÁV-telep, Kisfaludy S. utca
MRT 36/30, KÖH 11940	Újtelep	Újtelep, Katona J. utca
KÖH 33360	Állami Gazdaság	Hosszú-rét
KÖH 33361	Anna-hegy	Anna-hegy

78659	Tükörhegy lakópark	Tükörhegy IV.

A régészeti értékek védelmét a Kulturális Örökség Védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény biztosítja!

4. melléklet a 25/2015. (IX.21.) önkormányzati rendelethez[681]

1. Kisvárosias lakóövezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	[682]J	[683]K	[684]L	M	N
1	Építési övezet		Építési telek										Épület	
2	Építési övezet jele	Beépítési mód	kialakítható legkisebb			megengedett							legnagyobb épületmagasság	legkisebb épületmagasság
3						legnagyobb			legkisebb					
4			terület e	szélessége	mélysége	beépítettség tereps zint felett	beépítettség terepszint alatt	szintterületi mutató	zöldfelületi arány	előkert mérete	oldalkert mérete	hátsókert mérete		
5			m^2	m	m	%	%	m^2/m^2	%	m	m	m	m	m
6	Lk-1	SZ	800	-	-	35	35	1,2	30	≥ 6,0	OTÉK szerint	OTÉK szerint	9,0	-
7	Lk-2	K	350	-	-	50	50	1,0	40	≥ 3,0	Kialakult	≥ 0,0	6,0	-

2. Kertvárosias lakóövezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	[685]J	[686]K	[687]L	M	N
1	Építési övezet		Építési telek										Épület	
2	Építési övezet jele	Beépítési mód	kialakítható legkisebb			megengedett							legnagyobb épület magasság	legkisebb épületmagasság
3						legnagyobb			legkisebb					
4			terület e	szélessége	mélysége	beépítettség tereps zint felett	beépítettség tere	szintterületi	zöldfelületi arány	előkert mérete	oldalkert mérete	hátsókert mérete		

681 Kiegészítette a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.
682 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
683 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
684 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
685 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
686 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
687 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.

							pszint alatt	mutató						
5			m^2	m	m	%	%	m^2/m^2	%	m	m	m	m	m
6	Lke-1	O	700	-	-	30	30	0,5	50	Utcaképhez igazodóan	Utcaképhez igazodóan	OTÉK szerint	5,0	-
7	Lke-2	Z	700	-	-	30	30	0,5	50	=0,0	OTÉK szerint	OTÉK szerint	5,0	-
8	Lke-3	Sz	900	-	-	30	30	0,6	50	=5,0	≥ 3,0	OTÉK szerint	6,0	-
9	Lke-4	O	700	-	-	25	25	0,5	50	Utcaképhez igazodóan	OTÉK szerint	OTÉK szerint	5,0	-
10	Lke-5	Sz	900	20,0	40,0	25	30	0,5	50	≥ 5,0	≥ 3,0	OTÉK szerint	5,0	3,5
11	Lke-5/A	Sz	900	20,0	40,0	25	30	0,5	50	≥ 5,0	≥ 3,0	OTÉK szerint	5,0	3,5
12	Lke-6	Ikr	550	-	-	25	25	0,5	50	≥ 5,0	OTÉK szerint	OTÉK szerint	5,0	-
13	Lke-7	Z	200	-	-	30	30	0,6	50	Utcaképhez igazodóan	OTÉK szerint	OTÉK szerint	5,0	-
14	Lke-8	Cs	180	6,0	25,0	30	30	0,6	50	Utcaképhez igazodóan	OTÉK szerint	OTÉK szerint	5,5	-
15	Lke-9	Sz	1.200	-	-	20	20	0,5	70	=7,0	≥3,0	OTÉK szerint	5,0	-
16	Lke-10	Sz	1.800	-	-	15	10	0,2	70	≥5,0	≥3,0	≥6,0	4,5	-
17	Lke-11	Sz	1.800	-	-	10	10	0,2	70	≥5,0	≥3,0	≥6,0	4,5	-
18	Lke-12	Sz	2.000	-	-	15	15	0,4	60	≥5,0	≥3,0	≥10	5,0	-
19	Lke-13	Z	350	-	-	30	40	0,6	50	Utcaképhez igazodóan	OTÉK szerint	OTÉK szerint	5,0	3,5
20	Lke-14	Sz	350	-	-	25	25	0,4	50	Utcaképhez igazodóan	Utcaképhez igazodóan	OTÉK szerint	5,0	3,5
21	Lke-15	Sz	1.200	-	-	25	25	0,4	50	≥5,0	≥3,0	OTÉK szerint	5,0	3,5
22	Lke-16	Sz	6.000	-	-	25	25	0,4	50	≥5,0	≥3,0	OTÉK szerint	5,0	3,5
23	Lke-17	Sz	688 1.500	-	-	30	30	0,5	40	Utcaképhez igazodóan	Utcaképhez igazodóan	OTÉK szerint	5,0	-

688 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.

24	Lke-18	Sz	1.200	-	-	30	30	0,6	50	≥7,0	OTÉK szerint	OTÉK szerint	5,5	-

3. Falusias lakóövezet

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	[689]J	[690]K	[691]L	M	
1	Építési övezet		Építési telek										Épület	
2	Építési övezet jele	Beépítési mód	kialakítható legkisebb			megengedett							legnagyobb épület magasság	legkisebb épületmagasság
3						legnagyobb			legkisebb					
4			területe	szélessége	mélysége	beépítettség tereps zint felett	beépítettség terep szint alatt	szintterületi mutató	zöldfelületi arány	előkert mérete	oldalkert mérete	hátsókert mérete		
5			m^2	m	m	%	%	m^2/m^2	%	m	m	m	m	m
6	Lf-1	O	5.000			30	30	0,4	40	≥5,0	≥4,0	OTÉK szerint	5,0	-

4. Településközpont vegyes övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	[692]J	[693]K	[694]L	M	
1	Építési övezet		Építési telek										Épület	
2	Építési övezet jele	Beépítési mód	kialakítható legkisebb			megengedett							legnagyobb épület magasság	legkisebb épületmagasság
3						legnagyobb			legkisebb					
4			területe	szélessége	mélysége	beépítettség tereps zint felett	beépítettség terep szint alatt	szintterületi mutató	zöldfelületi arány	előkert mérete	oldalkert mérete	hátsókert mérete		
5			m^2	m	m	%	%	m^2/m^2	%	m	m	m	m	m
6	Vt-1	Z	700	-	-	30	30	1,3	30	=0,0	OTÉK szerint	OTÉK szerint	7,5	-

689 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
690 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
691 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
692 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
693 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
694 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.

7	Vt-2	Z	5.000	-	-	35	35	1,3	30	Utcaképhez igazodóan	OTÉK szerint	OTÉK szerint	8,5	-
8	Vt-3	Z	500	-	-	50	50	1,3	30	Utcaképhez igazodóan	OTÉK szerint	OTÉK szerint	6,0	-
9	Vt-4	Sz	1.000	-	-	35	35	1,3	40	≥5,0	≥5,0	OTÉK szerint	6,0	-
10	Vt-5	Cs	100	-	-	80	80	1,3	10	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	6,0	-
11	Vt-6	Sz	1.800	-	-	50	50	1,3	10	≥5,0	≥6,0	OTÉK szerint	6,0	-
12	Vt-7	Sz	2.000	-	-	35	35	0,5	30	≥5,0	≥3,0	OTÉK szerint	6,0	3,5
13	Vt-8	Sz	700	-	-	25	25	1,3	50	≥5,0	≥3,0	OTÉK szerint	5,5	-
14	Vt-9	Sz	800	-	-	35	35	0,5	30	OTÉK szerint	≥3,0	OTÉK szerint	6,0	3,5
15	Vt-10	Sz	2.000	30	30	30	35	1,0	30	Építési vonal jelöli	Építési vonal jelöli	Építési vonal jelöli	6,5	-
16	Vt-11	Sz	2.000	30	50	35	35	1,3	30	=10,0	≥5,0	≥10,0	10,0	-
17	Vt-12	Sz	500	-	-	35	35	1,0	25	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	5,0	-
18	Vt-13	Sz	2.500	-	-	30	40	1,3	35	≥7,0	≥4,0	OTÉK szerint	7,5	-
19	Vt-14	Sz	2.500	-	-	35	35	1,3	30	≥10,0	≥5,0	OTÉK szerint	9,0	-
20	Vt-	Z	700	-	-	30	30	1,3	30	=0,0	≥0,0	0,0	7,5	-

16													
21	Vt-17[695]	Sz	2.500	-	-	35	35	1,3	30	Utcaképhez igazodóan	OTÉK szerint	OTÉK szerint	9,0	-
22	Vt-4/A[696]	Sz	400	-	-	35	35	1,0	15	≥5,0	≥3,0	OTÉK szerint	6,0	-
23	Vt-5/A[697]	K	200	-	-	60	60	1,3	10	Utcaképhez igazodóan	OTÉK szerint	OTÉK szerint	4,0	-

5. Intézményi övezet

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	[698]J	[699]K	[700]L	M	
1	Építési övezet		Építési telek										Épület	
2	Építési övezet jele	Beépítési mód	kialakítható legkisebb			megengedett							legnagyobb épületmagasság	legkisebb épületmagasság
3						legnagyobb			legkisebb					
4			területe	szélessége	mélysége	beépítettség terepszint felett	beépítettség terepszint alatt	szintterületi mutató	zöldfelületi arány	előkert mérete	oldalkert mérete	hátsókert mérete		
5			m^2	m	m	%	%	m^2/m^2	%	m	m	m	m	m
6	Vi-1	Z	4.000	-	-	30	30	1,3	40	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	12,0	-

695 Kiegészítette a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
696 Kiegészítette a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
697 Kiegészítette a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
698 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
699 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
700 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.

7	Vi-2	Sz	3.000	-	-	15	15	0,3	40	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	20,0	-
8	Vi-3	Sz	1.000	-	-	35	35	1,3	35	=0,0	≥4,0	OTÉK szerint	6,0	-
9	Vi-3/A[701]	Sz	1.000	-	-	20	20	0,35	35	≥0,0	≥4,0	OTÉK szerint	6,0	
10	Vi-4	Sz	5.000	-	-	30	30	1,3	50	≥5,0	OTÉK szerint	OTÉK szerint	6,5	-
11	Vi-5	Sz	2.500	-	-	35	35	1,3	30	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	9,0	-
12	Vi-6	SZ	10.000	-	-	30	30	1,0	40	≥15,0	≥6,5	≥6,5	13,0	-
13	Vi-7	Sz	5.000	50,0	-	35	35	1,0	40	≥5,0	≥6,0	≥6,0	11,0	-

6. Kereskedelmi szolgáltató övezetek

	A	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**G**	**H**	**I**	[702]**J**	[703]**K**	[704]**L**	**M**	
1	Építési övezet		Építési telek										Épület	
2	Építési övezet jele	Beépítési mód	kialakítható legkisebb			megengedett							legnagyobb épülettömegesség	legkisebb épülettömegesség
3						legnagyobb			legkisebb					
4			területe	szélessége	mélysége	beépítettség terepszint felett	beépítettség terepszint alatt	szintterületi mutató	zöldfelületi arány	előkert mérete	oldalkert mérete	hátsókert mérete		
5			m^2	m	m	%	%	m^2/m^2	%	m	m	m	m	m
6	Gksz-1	Sz	2.000			60	60	1,0	20	≥10,0	≥10,0	≥15,0	15,0	
7	Gksz-2	Sz	3.000	[705]40,0		35	35	1,0	20	≥10,0	≥7,0	≥13,0	13,0	

701 Módosította a 24/2022. (XI.02.) Ör. 2022. november 3-i hatállyal.
702 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
703 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
704 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
705 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.

8	Gksz-3	Sz	1.500			35	35	1,0	40	≥5,0	≥6,0	OTÉK szerint	12,0	
9	Gksz-4	Sz	5.000			40	40	1,0	20	≥10,0	≥6,5	OTÉK szerint	13,0	
10	Gksz-5	Sz	5.000	40,0	50,0	35	35	1,0	30	=10,0	≥6,0	≥12,0	12,0	
11	Gksz-6	Sz	5.000	50,0		30	30	1,0	40	≥10,0	≥7,5	≥13,0	13,0	
12	Gksz-7	Sz	5.000			20	90	0,8	40	≥5,0	≥5,0	OTÉK szerint	7,5	
13	Gksz-8	SZ	10.000			30	30	1,0	40	≥15,0	≥6,5	≥6,5	13,0	
14	Gksz-9	Sz	5.000			40	40	1,0	30	≥10,0	≥7,5	≥15,0	13,0	
15	Gksz-10	Sz	2.500			20	30	0,5	40	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	7,5	
16	Gksz-11	Sz	2.500			35	35	1,0	25	≥10,0	≥6,5	≥13,0	13,0	
17	Gksz-12	Sz	2.500			35	35	1,0	25	≥10,0	≥5,0	≥10,0	8,0	
18	Gksz-13	Sz	5.000			35	35	1,0	25	≥5,0	≥7,5	OTÉK szerint	13,0	
19	Gksz-14	Sz	2.500	30,0	-	30	30	1,0	25	≥10,0	≥7,5	≥15,0	13,0	-
20	Gksz-15	Sz	1.000	20,0	-	30	30	1,0	20	≥10,0	≥4,0	≥10,0	5,0	-
21	Gksz-16	Sz	8.000	50,0	100,0	35	35	1,0	30	≥10,0	≥5,0	≥10,0	10,0	-
22	Gksz-17	Sz	1.000	-	-	35	45	1,0	30	-	-	-	10,0	-
23	Gksz-18	Sz	5.000	40,0	50,0	35	35	1,0	30	=10,0	≥5,0	≥10,0	10,0	-
24	Gksz-19	Sz	5.000	-	-	35	35	1,0	25	≥5,0	≥6,0	≥6,0	12,0	-
25	Gksz-20	Sz	10.000	-	-	40	50	0,8	35	≥15,0	-	-	11,0	-
26	Gksz-21	Sz	2.500	-	-	40	40	0,6	25	≥10,0	≥15,0	≥15,0	11,0	-
27	Gksz-20/A[706]	Sz	10.000	-	-	30	40	1,0	40	≥10,0	≥4,0	OTÉK szerint	11,0	-

7. Ipari övezetek

706 Kiegészítette a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	[707]J	[708]K	[709]L	M	
1	Építési övezet		Építési telek										Épület	
2	Építési övezet jele	Beépítési mód	kialakítható legkisebb			megengedett							legnagyobb épületmagasság	legkisebb épületmagasság
3						legnagyobb			legkisebb					
4			területe	szélessége	mélysége	beépített séggel a terepszint felett	beépített séggel a terepszint alatt	szintterületi mutató	zöldfelületi arány	előkert mérete	oldalkert mérete	hátsókert mérete		
5			m^2	m	m	%	%	m^2/m^2	%	m	m	m	m	m
6	Gip-1	Sz	75.000	-	-	15	0	0,15	25	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	11,0	-
7	Gip-2	O	1.500	-	-	50	50	0,8	25	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	15,0	-
8	Gip-3	Sz	1.500	-	-	45	45	1,6	25	≥5,0	≥6,0	≥6,0	12,0	-
9	Gip-4	Sz	400	-	-	50	50	0,8	25	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	11,0	-
10	Gip-5	Sz	5.000	-	-	30	30	0,8	40	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	11,0	-
11	Gip-6	Sz	10.000	-	-	40	50	0,8	25	≥15,0	≥15,0	≥15,0	11,0	-
12	Gip-7	Sz	2.500	-	-	40	40	0,6	25	≥10,0	≥15,0	≥15,0	11,0	-
13	Gip-8	Sz	10.000	-	-	20	20	0,4	40	≥10,0	≥15,0	≥15,0	8,0	-

8.[710] Üdülőházas üdülő építési övezet

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1	Építési övezet		Építési telek										Épület	
2						megengedett								

707 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
708 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
709 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
710 A 4. melléklet 8. pontja a Törökbálint Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2026. (IV. 27.) önkormányzati rendelete 8. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

3	Építési övezet jele	Beépítési mód	kialakítható legkisebb			legnagyobb			legkisebb	előkert mérete	oldalkert mérete	hátsókert mérete	legnagyobb épülettmagasság	legkisebb épülettmagasság
4			területe	szélessége	mélysége	beépítettség terepszint felett	beépítettség terepszint alatt	szintterületi mutató	zöldfelületi arány					
5			m^2	m	m	%	%	m^2/m^2	%	m	m	m	m	m
6	Üü-1	Sz	15.000	-	-	15	15	0,2	40	≥5,0	≥3,0	≥6,0	6,0	-
7	Üü-2	Sz	3.500	-	-	15	15	0,25	40	≥2,0	≥3,0	≥3,0	6,0	-

9. Hétvégi házas üdülő építési övezet

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	[711]J	[712]K	[713]L	M	
1	Építési övezet		Építési telek										Épület	
2	Építési övezet jele	Beépítési mód	kialakítható legkisebb			megengedett							legnagyobb épülettmagasság	legkisebb épülettmagasság
3						legnagyobb			legkisebb					
4			területe	szélessége	mélysége	beépített séggterepszint felett	beépített séggterepszint alatt	szintterületi mutató	zöldfelületi arány	előkert mérete	oldalkert mérete	hátsókert mérete		
5			m^2	m	m	%	%	m^2/m^2	%	m	m	m	m	m
6	Üh-1	Sz	650	-	-	15	15	0,25	60	≥5,0	≥3,0	OTÉK szerint	5,0	-
7	Üh-2	O	1.000	14,0	-	15	15	0,25	60	≥5,0	OTÉK szerint	OTÉK szerint	5,0	-
8	Üh-3	O	[714]1.100	[715]16,0	-	15	15	0,25	60	≥5,0	≥4,0	OTÉK szerint	5,0	-

711 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
712 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
713 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
714 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
715 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.

9	Üh-4	Sz	1.500	-	-	15	15	0,25	60	≥5,0	≥3,0	≥6,0	4,5	-

10.[716] különleges beépítésre szánt területek

	A	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**G**	**H**	**I**	**J**	**K**	**L**	**M**	**N**
1	Építési övezet		Építési telek										Épület	
2	Építési övezet jele	Beépítési mód	kialakítható legkisebb			megengedett				előkert mérete	oldalkert mérete	hátsókert mérete	legnagyobb épülettmagasság	legkisebb épülettmagasság
3						legnagyobb			legkisebb					
4			területe	szélessége	mélysége	beépítettség terepszint felett	beépítettség terepszint alatt	szintterületi mutató	zöldfelületi arány					
5			m^2	m	m	%	%	m^2/m^2	%	m	m	m	m	m
6	KSp-1	Sz	50.000	-	-	10	10	0,25	60	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	5,0	-
7	KSp-2	Sz	2.000	-	-	20	20	0,5	40	≥5,0	≥3,0	OTÉK szerint	6,0	-
8	KSr-1	Sz	10.000	-	-	15	15	0,6	60	≥10,0	≥3,75	≥7,5	7,5	-
9	KSr-2	Sz	10.000	50,0	100,0	30	35	0,6	40	≥10,0	≥15,0	≥15,0	12,0	-
10	KSr-3	Sz	8.000	-	-	10	10	0,25	50	≥10,0	≥15,0	≥15,0	5,0	
11	KJz-1	Sz	5.000	-	-	35	35	1,0	40	≥5,0	≥6,0	≥6,0	9,0	-
12	KJz-2	Sz	2.500	-	-	30	30	0,6	40	≥10,0	≥7,5	≥11,0	11,0	-
13	KJz-3	Sz	15.000	-	-	35	50	0,5	40	≥10,0	≥15,0	≥15,0	13,0	-
14	KJz-4	Sz	35.000	-	-	30	50	0,5	40	≥10,0	≥15,0	≥15,0	20,0	-
15	KVp-1	Sz	5.000	-	-	10	10	0,25	40	≥10,0	≥10,0	≥10,0	5,0	-
16	KPp-1	Z	50	-	-	40	60	1,0	40	≥0,0	OTÉK szerint	OTÉK szerint	4,0	-
17	KOkt-1	Sz	60.000	-	-	35	35	2,0	40	≥10,0	≥15,0	≥15,0	12,0 (15,0)	-
18	KEü-1	Sz	110.000	-	-	15	15	0,7	50	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	9,0	-

716 A 4. melléklet 10. pontja a Törökbálint Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2026. (IV. 27.) önkormányzati rendelete 8. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

19	KB-1	Sz	100.000	-	-	10	10	0,2	40	≥5,0	≥3,0	OTÉK szerint	4,5	-
20	K-Ik	Sz	600	-	-	35	35	1,0	40	≥5,0	≥7,0	OTÉK szerint	13,0	-
21	KG-1	Sz	5.000	-	-	15	10	0,2	40	≥0,0	≥3,0	OTÉK szerint	6,0	-
22	KVkö	O	2.000	-	-	15	30	0,25	40	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	5,0	-

11. Közlekedési övezetek

	A	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**G**	[717]**H**	[718]**I**	[719]**J**	**K**	**L**
1	Övezet		[720]Beépíthető telek								Épület	legkisebb növényzettel való fedettség
2	övezet jele	Beépítési mód	[721]legkisebb területe	megengedett				előkert mérete	oldalkert mérete	hátsókert mérete	legnagyobb épülettmagasság	
3				legnagyobb			legkisebb					
4				beépítettség terepszint felett	beépítettség terepszint alatt	szintterületi mutató	zöldfelületi arány					
5			m^2	%	%	m^2/m^2	%	m	m	m	m	%
6	KÖu-1	Sz	-	5	0	0,15	-	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	8,5	-
7	KÖu-2	Sz	-	5	5	-	-	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	3,0	-
8	KÖm-1	Sz	-	5	0	0,05	-	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	3,0	-
9	KÖm-2	-	-	0	0	0	-	-	-	-	-	-
10	KÖm-3	-	-	0	0	0	-	-	-	-	-	-

12. sz. táblázat Kötöttpályás (vasúti) közlekedési övezet

717 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
718 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
719 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
720 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
721 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.

	A	B	C	D	E	F	G	[722]H	[723]I	[724]J	K	L
1	Övezet		[725]Beépíthető telek								Épület	legkisebb növényzettel való fedettség
2	övezet jele	Beépítési mód	[726]legkisebb területe	megengedett				előkert mérete	oldalkert mérete	hátsókert mérete	legnagyobb épülettmagasság	
3				legnagyobb			legkisebb					
4				beépítettség terepszint felett	beépítettség terepszint alatt	szintterületi mutató	zöldfelületi arány					
5			m	%	%	m^2/m^2	%	m	m	m	m	%
6	KÖk-1	Sz	-	5	0	0,15	-	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	8,5	-

13. Zöldterületi övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	[727]H	[728]I	[729]J	K	L
1	Övezet		[730]Beépíthető telek								Épület	legkiesebb növényzettel való fedettség
2	övezet jele	Beépítési mód	[731]legkisebb területe	megengedett				előkert mérete	oldalkert mérete	hátsókert mérete	legnagyobb épülettmagasság	
3				legnagyobb			legkisebb					
4				beépítettség terepszint felett	beépítettség terepszint alatt	szintterületi mutató	zöldfelületi arány					

722 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
723 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
724 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
725 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
726 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
727 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
728 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
729 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
730 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
731 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.

5			m^2	%	%	m^2/m^2	%	m	m	m	m	%
6	Zkp-1	Sz	1.000	2	2	0,02	-	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	3,5	75
7	Zkp-2	Sz	-	2	2	0,02	-	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	3,5	60
8	Zkep-1	-	8.000	0	0	-	-	-	-	-	0,0	60

14. Erdő övezetek

	A	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**G**	[732]**H**	[733]**I**	[734]**J**	**K**	**L**
1	Övezet		[735]Beépíthető telek								Épület	legkisebb növényzettel való fedettség
2	övezet jele	Beépítési mód	[736]legkisebb területe	megengedett				előkert mérete	oldalkert mérete	hátsókert mérete	legnagyobb épülettmagasság	
3				legnagyobb			legkisebb					
4				beépítettség terepszint felett	beépítettség terepszint alatt	szintterületi mutató	zöldfelületi arány					
5			m^2	%	%	m^2/m^2	%	m	m	m	m	%
6	Ev	Sz	-	-	0	0	-	-	-	-	0,0	-
7	Ek-1	Sz	100.000	1	1	-	-	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	4,5	-
8	Ek-2	-	-	0	0	-	-	-	--	-	0,0	-

15. Mezőgazdasági övezetek

	A	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**G**	[737]**H**	[738]**I**	[739]**J**	**K**	**L**

732 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
733 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
734 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
735 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
736 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
737 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
738 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
739 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.

1	Övezet		[740]Beépíthető telek								Épület	Legkisebb kialakítható birtokterület összterülete
2	övezet jele	Beépítési mód	[741]legkisebb területe	megengedett			előkert mérete	oldalkert mérete	hátsókert mérete		legnagyobb épülettmagasság	
3				legnagyobb		legkisebb						
4				beépítettség terepszint felett	beépítettség terepszint alatt	szintterületi mutató	zöldfelületi arány					
5			m^2	%	%	m^2/m^2	%	m	m	m	m	m^2
6	Má-k	-	-	-	0	0	-	-	-	-	0,0	-
7	Má-f csak gazdasági épület elhelyezésének lehetőségével	Sz	10.000**	3***	3***	-		≥10,0	≥4,0	OTÉK szerint	7,5	
8	Má-f lakó- és gazdasági épület	Sz	30.000**	3***	3***	-	-	≥10,0	≥4,0	OTÉK szerint	7,5	-

740 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
741 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.

	elhelyezésének lehetőségével											
9	Má-f birtokközpont	Sz	10.000	15 *1	15 *1	-	-	-	-	-	7,5	100.000

*A birtoktest telkeinek összterülete alapján alkalmazható beépíthetőség 1%.

**A legkisebb beépíthető (birtoktest részét nem képező) önálló telek területe.

*** Birtoktest részét nem képező, önálló telek beépítésnél alkalmazható.

16.[742] Kertes mezőgazdasági övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	Övezet		Beépíthető telek								Épület	Legkisebb növényzettel való fedettség
2	övezet jele	Beépítési mód	legkisebb terület e	megengedett				előkert mérete	oldalkert mérete	hátsókert mérete	legnagyobb épülettmagasság	
3				legnagyobb			legkisebb					
4				beépítettség terepszint felett	beépítettség terepszint alatt	szintterületi mutató	zöldfelületi arány					
5			m^2	%	%	m^2/m^2	%	m	m	m	m	%
6	Mk-1	Sz	1.500	3	3	-	-	≥10,0	≥4,0	OTÉK szerint	4,5	-
7	Mk-2	Sz	720	3	3	-	-	≥5,0	≥4,0	OTÉK szerint	4,5	-
8	Mk-3	Sz	720	5	5	-	-	≥5,0	≥4,0	OTÉK szerint	4,5	-
9	Mk-4	Sz	1.500	3	3	-	-	OTÉK szerint	≥4,0	OTÉK szerint	4,5	-

17. Vízgazdálkodási övezetek

742 A 4. melléklet 16. pontja a Törökbálint Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2026. (IV. 27.) önkormányzati rendelete 8. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

	A	B	C	D	E	F	G	[743]H	[744]I	[745]J	K	L
1	Övezet		[746]Beépíthető telek								Épület	legkisebb növényzettel való fedettség
2	övezet jele	Beépítési mód	[747]legkisebb területe	megengedett				előkert mérete	oldalkert mérete	hátsókert mérete	legnagyobb épülettmagasság	
3				legnagyobb			legkisebb					
4				beépítettség terepszint felett	beépítettség terepszint alatt	szintterületi mutató	zöldfelületi arány					
5			m^2	%	%	m^2/m^2	%	m	m	m	m	%
6	V-1	-	-	0	0	-	-	-	-	-	0	-
7	V-2	Sz	-	1	0	0,02	-	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	6,0	-

18. Természetközeli terület övezete

	A	B	C	D	E	F	G	[748]H	[749]I	[750]J	K	L
1	Övezet		[751]Beépíthető telek								Épület	legkisebb növényzettel való fedettség
2	övezet jele	Beépítési mód	[752]legkisebb területe	megengedett				előkert mérete	oldalkert mérete	hátsókert mérete	legnagyobb épülettmagasság	
3				legnagyobb			legkisebb					
4				beépítettség terepszint	beépítettség terepszint alatt	szintterületi mutató	zöldfelületi arány					

743 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
744 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
745 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
746 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
747 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
748 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
749 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
750 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
751 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
752 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.

				felett								
5			m^2	%	%	m^2/m^2	%	m	m	m	m	%
6	Tk	-	-	0	0	-	-	-	-	-	0	-

19. Különleges - beépítésre nem szánt – övezet

	A	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**G**	[753]**H**	[754]**I**	[755]**J**	**K**	**L**
1	Övezet		[756]Beépíthető telek								Épület	legkisebb növényzettel való fedettség
2	övezet jele	Beépítési mód	[757]legkisebb területe	megengedett				előkert mérete	oldalkert mérete	hátsókert mérete	legnagyobb épülettmagasság	
3				legnagyobb			legkisebb					
4				beépítettség terepszint felett	beépítettség terepszint alatt	szintterületi mutató	zöldfelületi arány					
5			m^2	%	%	m^2/m^2	%	m	m	m	m	%
6	Kb T-1	Sz	30.000	5	5	0,1	30	≥10,0	≥10,0	≥10,0	5,0	-
7	Kb Zp-1	Sz	1.000	2	2	0,02	-	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	3,5	75
8	Kb-Hs	Sz	10.000	10	10	-	75	OTÉK szerint	OTÉK szerint	OTÉK szerint	7,5	-
9	Kb-Ks	Sz	2.000	3	3	0,1	65	≥5,0	≥3,0	OTÉK szerint	4,0	-
10	Kb-E	Sz	700	10	10	0,3	50	Utcaképhez igazodóan	Utcaképhez igazodóan	OTÉK szerint	5,0	-

20. Jelmagyarázat:

	A	B
1	Jelölés	Jelentés
2	CS	Csoportos elrendezés
3	Sz	szabadon álló
4	O	oldalhatáron álló
5	Z	zártsorú
6	Ikr	ikres
7	K	kialakult

753 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
754 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
755 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
756 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.
757 Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.

5. melléklet a 25/2015. (IX.21.) önkormányzati rendelethez

Elővásárlással érintett telkek

Törökbálint város területén a településrendezési célok megvalósítása érdekében az Önkormányzat az alábbi telkekre állapít meg elővásárlási jogot:

Városközpont rehabilitációs terület kijelöléssel összefüggésben:

A tervezett Sétatér mentén elhelyezkedő, helytörténeti múzeum (falumúzeum) kialakítása érdekében a helyi védelem alatt álló 569/1 hrsz.

Gyalogos úthálózat kialakítása, fejlesztése érdekében a Józsefhegy utca és Dózsa György utca közötti „átmenő" telkek: 408, 416, 419/6 hrsz., illetve a szabályozási tervben jelölt - az átkötő út és a Szent István utca között - gyalogos kapcsolattal érintett ingatlan: 514 hrsz.

A Munkácsy Mihály utca és a Kálvária-domb aljánál tervezett közpark közötti gyalogos és vizuális kapcsolat megteremtése érdekében a városházával szomszédos ingatlanok: 491/4 és 488/2 hrsz.

Sportközpont fejlesztésével összefüggésben:

A szabadtéri pályák és a lelátók fejlesztésének, illetve építésének helyigénye miatt a 03/10 hrsz.

[1] Kiegészítette a 3/2022. (III.31.) Ör. 2022. április 30-i hatállyal.

[2] Módosította a 4/2024. (II.19.) Ör. 2024. február 27-i hatállyal.

5. függelék a 25/2015. (IX.21.) önkormányzati rendelethez[758]

A legfontosabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzéke – hatályát vesztette

758 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.

6. függelék a 25/2015. (IX.21.) önkormányzati rendelethez[759]

Összefoglaló övezeti paramétertáblák

A beépítésre szánt területek építési övezeteinek főbb paraméterei – hatályát vesztette

759 Hatályon kívül helyezte a 19/2017. (X.24.) Ör. 2017. november 6-i hatállyal.