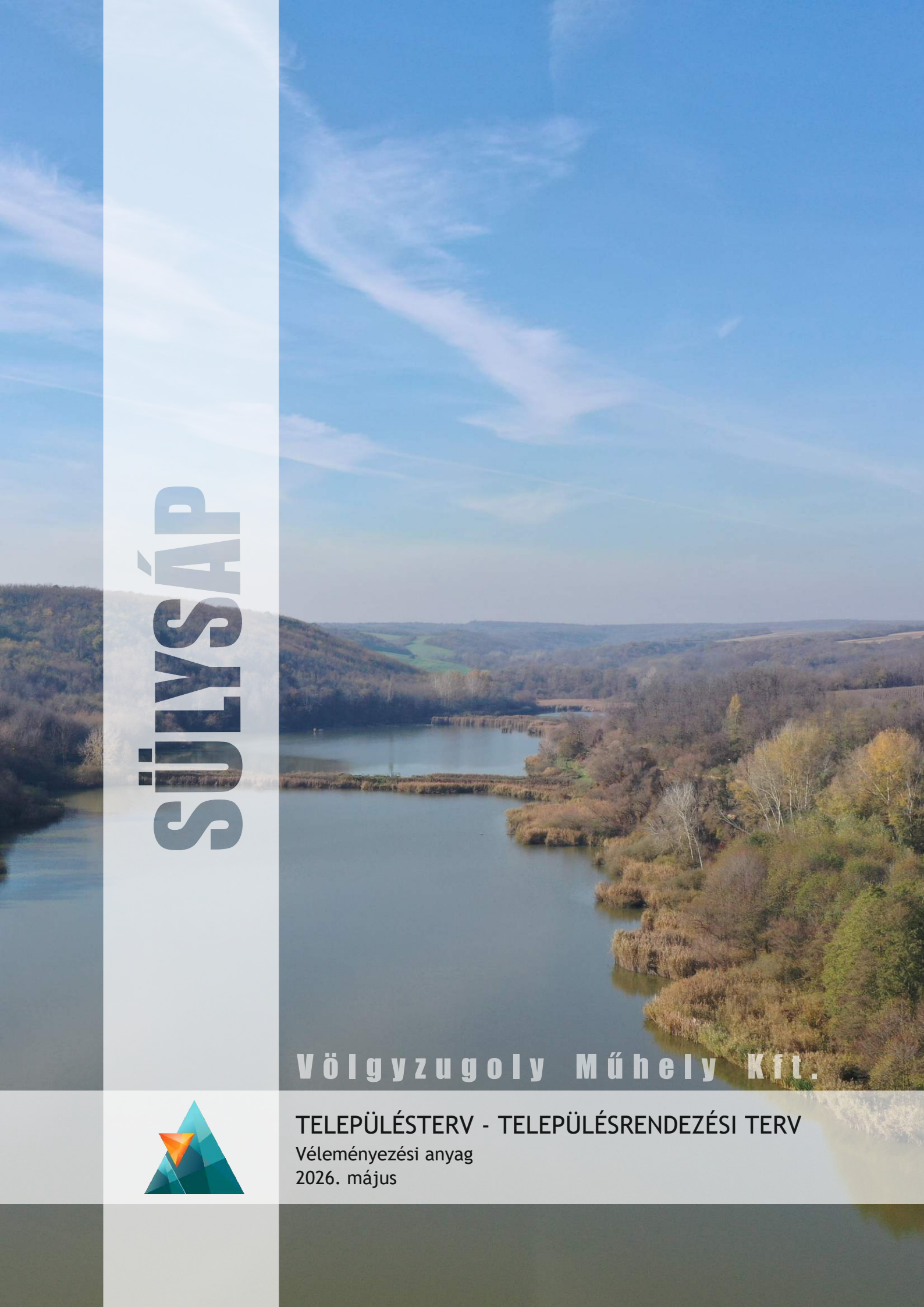


SÜLYSÁP

Völgyzugoly Műhely Kft.

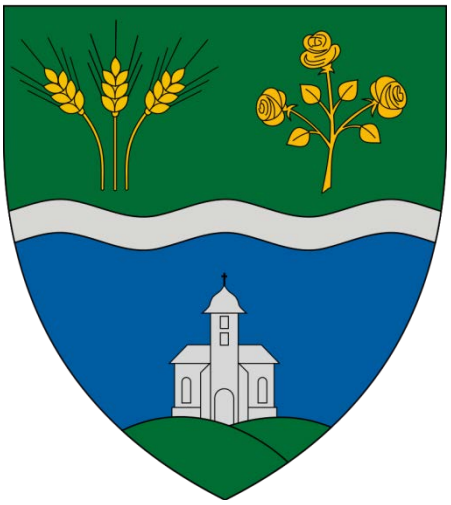
TELEPÜLÉSTERV - TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

Véleményezési anyag

2026. május

SÜLYSÁP
TELEPÜLÉSTERV
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV
(Helyi építési szabályzat)

Véleményezési szakasz anyaga



Megbízó

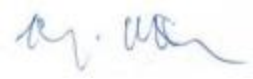
Sülysáp Város Önkormányzata
Horinka László polgármester
Cím: 2241 Sülysáp Szent István tér 1.
Tel.: 06 29 435-001



Tervező
Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II./5.
Tel.: 1-439-0490

2026. május
VZM 1886/24
sulysap_hesz_260520

ALÁÍRÓLAP

Településrendezés	**Ferik Tünde** vezető településrendező tervező É 01-5583, TT/1 01-5583	
	Fóthi Annamária okl. településmérnök TT 13-1759	
	Kenyeres Krisztina okl. településmérnök	
Tájrendezés, környezetvédelem	**Kéthelyi Márton** okl. tájépítészmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
	Marján Melinda okl. tájépítészmérnök okl. természetvédelmi mérnök	
Közlekedés	**Horváth Tünde** okl. építőmérnök TK 01-5282 (Green Avenue Kft.)	
Közműellátás	**Hanczár Zsoltné** okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	
Térinformatika	**Sághy Bálint** térinformatikus	
Munkatárs	**Gerlei Réka** településmérnök hallgató	
Főépítész	**Sturm Enikő**	

TARTALOMJEGYZÉK

I. FEJEZET 6
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK 6
1. A rendelet hatálya 6
2. Értelmező rendelkezések 6
3. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása 7
4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások 7
5. A környezet védelmére vonatkozó előírások 8
6. A felszíni és felszín alatti vizek védelme, vízminőség-védelem 8
7. Katasztrófavédelem 8
8. A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások 9

II. FEJEZET 9
A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK 9
9. Sajátos jogintézmény 9
10. A telekalakítás 9

III. FEJEZET 10
KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS 10
11. Közlekedés, parkolás 10
12. Közművesítés és elektronikus hírközlés általános előírásai 10
13. Közművesítés mértékének előírása 11
14. Vízellátás 11
15. A szennyvízelvezetés 11
16. Felszíni vízrendezés és csapadékvíz elvezetés 12
17. Villamosenergia-ellátás 12
18. Megújuló energiahordozó hasznosítása 12
19. Földgázellátás 12

IV. FEJEZET 12
ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI 12
20. Építés általános szabályai 12
21. A beépítési mód és az építési hely 13
22. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése 13
23. Állattartás céljára szolgáló építmények elhelyezése 14
24. A tereprendezésre, rézsű, támfal kerítés építésére vonatkozó előírások 14

V. FEJEZET 15
A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK 15
25. A beépítésre szánt területek 15
26. Kertvárosias lakóterület 15
27. Falusias lakóterület 15
28. Településközponti vegyes terület 16
29. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület 16
30. Ipari gazdasági terület 16
31. Egyéb ipari gazdasági terület 16
32. Különleges beépítésre szánt terület – Csillagvizsgáló területe 16
33. Különleges beépítésre szánt terület – Mezőgazdasági üzemi terület 16
34. Különleges beépítésre szánt terület – Rendezvényközpont területe 17
35. Különleges beépítésre szánt terület – Sportterület 17
36. Különleges beépítésre szánt terület – Szennyvíztisztító-telep területe 17
37. Különleges beépítésre szánt terület – Temető területe 17

VI. FEJEZET 17
A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK 17
38. A beépítésre nem szánt területek 17
39. Közpark Zöldterület 18
40. Közkert Zöldterület 18
41. Védelmi célú erdőterület 18

42. Egyéb erdőterület....18
43. Rekreációs erdőterület....19
44. Általános mezőgazdasági terület....19
45. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület....20
46. Kertes mezőgazdasági terület....20
47. Vízgazdálkodási terület....20
48. Különleges beépítésre nem szánt terület – megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület....20
49. Különleges beépítésre nem szánt terület – rekreációs terület....20
50. Közúti közlekedési terület....21
51. Egyéb közlekedési terület....21
52. Közműelhelyezési terület....21

VII. FEJEZET....21
TELEPÜLÉSKÉPRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK....21
53. A helyi védelem feladata, általános szabályai....21
54. A helyi védelem alá helyezés és a védelem megszüntetésének szabályai....21
55. Helyi védett értékek fenntartására, átalakítására, bővítésére és bontására vonatkozó építészeti követelmények....22
56. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása....24
57. Általános területi építészeti követelmények....24
58. Általános egyedi építészeti követelmények....25
59. Történeti településrész területi építészeti követelményei....25
60. Nőtt településrész területi építészeti követelményei....25
61. Gazdasági, mezőgazdasági üzemi településrész területi építészeti követelményei....25
62. Zártkerti és beépítetlen terület településrész területi építészeti követelményei....26
63. Zöldfelületek, kerítések kialakításának általános településképi követelményei....26
64. Az egyes sajátos építmények, műtárgyakra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó általános településképi követelmények....27
65. A cégérekre, cég- és üzletjelzésekre vonatkozó településképi követelmények....27
66. Településképi véleményezési eljárással kapcsolatos szabályok....28
67. Településképi bejelentési eljárással kapcsolatos szabályok....28
68. Településképi kötelezési eljárás....28
69. A helyi védett értékek megőrzésének helyi ösztönző rendszere....29

VIII. FEJEZET....29
ZÁRÓ RENDELKEZÉS....29
70. Hatálybalépés....29
1. MELLÉKLET AZ …/2026. (…) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ....30
SZABÁLYOZÁSI TERV....30
(KÜLÖN PDF DOKUMENTÁCIÓBAN)....30
2. MELLÉKLET AZ …/2026. (…) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ....1
AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI....1
3. MELLÉKLET AZ …/2026. (…) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ....3
ELHELYEZHETŐ ÉS TILTÓ RENDELTETÉSEK....3
4. MELLÉKLET AZ …/2026. (…) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ....1
ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK NYILVÁNTARTÁSA....1
5. MELLÉKLET AZ …/2026. (…) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ....3
A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK (BIA ÉRTÉK) FENNTARTÁSÁHOZ IGÉNYBE VETT TERÜLETEK....3
6. MELLÉKLET AZ …/2026. (…) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ....1
AZ ALKALMAZOTT SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK....1
7. MELLÉKLET AZ …/2026. (…) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ....2
TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK....2
(KÜLÖN PDF DOKUMENTÁCIÓBAN)....2
8. MELLÉKLET AZ …/2026. (…) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ....3
A HELYI VÉDELEM ALÁ VONT TERÜLETEK LISTÁJA....3
9. MELLÉKLET AZ …/2026. (…) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ....4

TELEPÍTÉSRE JAVASOLT ŐSHONOS ÉS IDEGENHONOS NÖVÉNYEK JEGYZÉKE 4
10. MELLÉKLET AZ …/2026. (…) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ 7
AGRESSZÍVEN GYOMOSÍTÓ, INVÁZIÓS, TELEPÍTÉSRE NEM JAVASOLT NÖVÉNYEK JEGYZÉKE 7

SÜLYSÁP VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK …/2026. (…) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

[1] A rendelet készítésének célja, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti, a helyi sajátosságoknak megfelelő építés rendjének biztosítása.

[2] Sülysáp Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében, 22. § (2) bekezdés a) pontjában, 79. § (1) bekezdésében és 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a 11. mellékletben szereplő véleményezésre jogosult szervek, valamint a 62. § (1) bekezdés b) pontjában nevesített partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya

1.§ (1) A rendelet hatálya Sülysáp város közigazgatási területére terjed ki.

(2) Jelen rendelet mellékletei:

a) 1. melléklet: Szabályozási Terv
b) 2. melléklet: Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai
c) 3. melléklet: Elhelyezhető és a tiltó rendeltetések
d) 4. melléklet: Új beépítésre szánt területek nyilvántartása
e) 5. melléklet: A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek
f) 6. melléklet: Az alkalmazott sajátos jogintézmények
g) 7. melléklet: Településképi szempontból meghatározó területek
h) 8. melléklet: A helyi védelem alá vont területek listája
i) 9. melléklet: Telepítésre javasolt őshonos és idegenhonos növények jegyzéke
j) 10. mellékelt: Agresszíven gyomosító, inváziós, telepítésre nem javasolt növények jegyzéke

(3) A rendelet előírásait a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) szerinti előírásokkal együtt kell alkalmazni.

2. Értelmező rendelkezések

2.§ E rendelet alkalmazásában:

a) Áttört kerítés: olyan kerítés, amelynek a tömör lábazata legfeljebb a kerítés magasságának 1/3-a, a lábazat feletti részén pedig a tömör felületek aránya nem haladja meg az 50%-ot és egyenletesen biztosított az átláthatóság a kerítés síkjára merőlegesen.
b) Épület megengedett szintszáma terepszint alatt: az épület összes építményszintje a terepszint alatt, melybe beletartozik az alagsor, a pinceszint és a mélygarázs.
c) Épület megengedett szintszáma terepszint felett: az épület összes építményszintje a terepszint felett, melybe beletartozik a földszint és a földszint feletti építményszintek, ide nem értve a tetőteret.
d) Fekvő telek: a közterülethez, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánúthoz a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek, melynek átlagos mélysége nem éri el a 25 m-t.
e) Gyeprács: műanyag vagy beton rács, melynek sejtjeiben humusz feltöltésen gyep található.
f) Telek be nem építhető része: a telek azon része ahol épület vagy építmény nem helyezhető el, nem építési hely.

g) Telekszélesség: az előkerti építési határvonal és a telek oldalhatárainak metszéspontjai között mért távolság.
h) Zárványtelek: Építési telkek vagy más telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal-, vagy magánút kapcsolattal nem rendelkező telek.

3. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

3.§ (1) Kötelező szabályozási elemek:
a) szabályozási vonal
b) belterület határ
c) építési övezet, övezet határa
d) építési övezet, övezet jele
e) építési hely
f) méretezés
g) telek be nem építhető része
h) szabályozási tartalékterület
i) településképi szempontból meghatározó területek
j) helyi védett egyedi érték
k) kötelező megszüntető jel és
l) tömbfeltárással érintett terület

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:
a) közigazgatási terület;
b) országos művi értékvédelem
ba) műemlék
bb) műemléki környezet
bc) régészeti lelőhely és
c) táj- és természetvédelem
ca) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
cb) ökológiai hálózat pufferterületének övezete
cc) ökológiai hálózat magterület övezete
cd) tájképvédelmi terület
ce) országos természetvédelmi terület (Nemzeti park)
cf) Natura 200 terület határa, különleges madárvédelmi terület és
cg) ex lege (országos jelentőségű természeti érték) védett természeti érték – földvár

(3) Korlátozások és védelmek
a) borszőlő termőhelyi kataszteri terület;
b) bányatelek területe;
c) földtani veszélyforrás;
d) nagy-középnyomású földgázvezeték;
e) nagynyomású földgázvezeték
f) vízminőség-védelmi terület
g) kőolajszállító vezeték
h) termékvezeték
i) védőtávolságok (védőterület, védősáv, biztonsági övezet határa).

(4) Egyéb sajátos jogintézménnyel érintett területek:
a) elővásárlási jog és
b) beültetési kötelezettség.

(5) Az (2)-(4) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási Terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek, melyek a helyi építési szabályzat módosítása nélkül változtathatók.
(6) Az I-IV. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a település teljes területére vonatkoznak, amennyiben a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírás másként nem rendelkezik.
(7) A Szabályozási terven ábrázolt belterület határ, javasolt belterületi határ egyben övezethatár is.

4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

4.§ (1) A település területén található természetes és természetközeli élőhelyek, tájképi értékek – különös tekintettel az ex lege védett területekre, az ökológiai hálózat övezeteire, a Natura 2000 területekre – megóvását biztosítani kell a vonatkozó jogszabályok szerint.

(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását:
a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
b) a település külterületén a vízfolyások, utak mentén a szabályozási terven jelölt fasorok, erdősávok megtartandók, telepítendők;
c) a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő;
d) a táblaszegélyek, fás szegélyek fenntartandók.

(3) Az ex lege védett területeken, ökológiai hálózat övezeteiben és a Natura2000 területeken építmények elhelyezése, a tevékenységek folytatása a vonatkozó jogszabályok, természetvédelmi kezelési terv, Natura 2000 területeken a fenntartási terv szerint történhet a természetvédelmi kezelővel egyeztetett módon.

(4) Az országos ökológiai hálózathoz tartozó területeken, ex lege védett területeken és a Natura 2000 területeken szélerőmű park, szélerőmű torony nem helyezhető el;

(5) Az országos ökológiai hálózathoz tartozó területeken, ex lege védett területeken és a Natura 2000 területeken:
a) új épület elhelyezése - ahol az övezeti előírások lehetővé teszik, - csak a természeti terület megőrzése érdekében és ehhez kapcsolódóan oktatási, kutatási, ismeretterjesztési és ökoturisztikai céllal lehetséges;
b) a természetvédelmi kezelési terv vagy fenntartási terv előírásait be kell tartani;
c) csak extenzív gazdálkodás folytatható.

(6) Természetes és természetszerű vízfelületek, vízmedrek kezelése és fenntartása a természetvédelmi szabályoknak megfelelően végzendő. A vízfolyások természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni.

5. A környezet védelmére vonatkozó előírások

5.§ (1) A település igazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:
a)a megengedett határértékeket meghaladó környezeti terhelést és igénybevételt nem okoz;
b)kizárja a környezetkárosítást;
c)következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

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

(3) Új épület elhelyezése, meglévő átalakítása a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.

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

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

(6) A Természetközeli területen vízfolyások, árkok, csatornák 50,0 m-es védőterületén belül a természetközeli állapot megőrzendő.

6. A felszíni és felszín alatti vizek védelme, vízminőség-védelem

6.§ (1) A település közigazgatási területén a vízgazdálkodásban kedvezőtlen irányú változásokat eredményező tevékenység nem folytatható.

(2) A gazdasági területekről érkező csapadékvizet a befogadóba vezetés előtt tisztítani kell.

(3) Természetes vízfolyások medrének rendezése során csak mérnökbiológiai módszerek használhatók. A rendezés során a vízfolyások kiegyenlítése, medrének szilárd burkolattal való ellátása tilos, a meder természetes vízdinamikáját meg kell őrizni.

7. Katasztrófavédelem

7.§ (1) A tűzivíz ellátást biztosítani kell. Ha a mértékadó tűzivíz közhálózatról nem biztosítható, akkor
a) a közhálózat által biztosítható tűzivíz igény feletti igényre helyi tűzivíz tároló létesítése szükséges,

b) épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzivíz igényt a közhálózat által biztosítható mértékig
c) a közhálózat kapacitás bővítésével kell a tűzivíz ellátást biztosítani.

(2) Partfalomlás-veszélyes területnek számítanak a támfalbiztosítás nélküli 2,0 m magasságot és 70° meredekséget meghaladó terepszint-különbségek, melyen a terep megváltoztatásával járó, vagy annak állékonyságát megváltoztató mindennemű tereprendezési és építési tevékenység a partfalvédelem biztosítása mellett, a geotechnikai adatok és hidrogeológiai viszonyok figyelembevételével, geotechnikai dokumentáció (talajvizsgálati jelentés és a szükséges geotechnikai terv) alapján végezhető.

8. A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások

8.§ (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőterületet igénylő létesítményeket jelöli:
a) közlekedési területek;
b) közművek, közműlétesítmények és
c) természetközeli folyók.

(2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.

(3) A szennyvízátemelő védőtávolsága:
a) védelem nélkül 150 m,
b) bűzzárral ellátva 20 m vagy
c) hatásvizsgálat alapján megállapított mérték.

(4) A természeti területeken lévő kisvízfolyások partvonalától számított 50-50 méteres védőtávolságán belül, a vizekre és a vízben élő szervezetre veszélyes vegyi anyagok kijuttatása, elhelyezése tilos, kivéve a vízkárelhárításhoz szükséges vegyi anyagok.

(5) A vízfolyások, csatornák és állóvizek mentén - a kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, tavak partvonalától számított 6,0 m, a nem állami tulajdonú vízfolyások, tavak partvonalától számított 3,0 m szélességű – szabadon járható parti sáv biztosítandó a fenntartás számára, mely a szakfeladatok közérdekű ellátására figyelemmel használható, hasznosítható. A vízfolyások fenntartási sávja sem a belterületen, sem a külterületen nem keríthető le.

II. Fejezet

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

9. Sajátos jogintézmény

9.§ (1) Elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot az 6. melléklet szerinti ingatlanok vonatkozásában.

(2) Beültetési kötelezettség terheli az 6. melléklet szerinti ingatlanokat.

(3) Beültetési kötelezettséggel érintett telekrész a terület megközelítését, feltárását szolgáló területrészen, vagy a közmű-infrastruktúra védőövezetében megszakítható.

(4) Beültetési kötelezettséggel érintett telekrészen a háromszintű növényállomány részeként legalább 1 sor, előnevelt, sor, előnevelt, honos lombhullató fafajból származó faegyed telepítése kötelező, legalább 5,0 méteres ültetési távolsággal. A terület legalább 50%-án fás szárú cserjeállományt kell telepíteni, a háromszintű zöldfelületi tagolás (lombkoronaszint, cserjeszint, gyepszint) biztosítása érdekében.

(5) Beültetési kötelezettséget az épület használatba vételéig meg kell valósítani.

10. A telekalakítás

10.§ (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló telek alakja a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas, az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza. A telek alakítás során előnyben kell részesíteni az egyenes vonalú telekhatárok kialakítását és az indokolatlanul bonyolult telekformák elkerülését.

(2) Nyúlványos telek a szabályozási terven tömbfeltárással érintett területen nem alakítható ki, a település egyéb területein a rá vonatkozó szabályok szerint kialakítható..

(3) Ha a telekhatár mellett teleknyúlvány van, a nyél nem számítható be a visszamaradó teleknek az építési övezetre vonatkozóan előírt paramétereibe; az építési övezetre vonatkozó minimális telekszélességet és az oldalkert méretét – a teleknyúlvány figyelmen kívül hagyásával – tartani kell.
(4) Zárványtelek megközelítésére 50 métert meghaladó – de a terepviszonyokat és a lehetséges jogi kialakítást figyelembe véve a legrövidebb – teleknyúlvány is kialakítható.
(5) Közműterület, közmű-, hírközlési vagy vízgazdálkodási létesítmény, továbbá megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület, közpark, közkert, közterület - bármely építési övezetben, övezetben - az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.
(6) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, közterület lejegyzése, hozzájegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek vagy telek akkor is kialakítható, ha az építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásait nem elégíti ki.
(7) Átmenő telek megosztása esetén a 2. mellékletben meghatározott legkisebb telekszélességnél kisebb szélességű telek is kialakítható, feltéve, hogy a telekalakítás eredményeként kialakuló telekszélesség a meglévő telek szélességénél nem kisebb.

III. Fejezet

Közlekedés, közműellátás és hírközlés

11. Közlekedés, parkolás

11.§ (1) Új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén minden lakó rendeltetési egység után telken belül legalább 1 személygépjármű elhelyezését kell biztosítani.
(2) Új épület létesítése esetén a személygépjármű-várakozóhelyeket az építéssel egy időben telken belül kell kialakítani.
(3) Az (1)–(2) bekezdésben meghatározott személygépjármű-várakozóhelyek jogszabályban meghatározott esetben és feltételekkel más telken, parkolóban, parkolóházban vagy közforgalom céljára átadott magánút területén is biztosíthatók.
(4) Magánút műszaki kialakításánál a közúti közlekedési területekre érvényes előírások szerint kell eljárni.
(5) Az építési telkek megközelítését szolgáló magánút csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki.
(6) A közlekedési területeket úgy kell kialakítani, hogy azok megfeleljenek a tűzoltóság vonulási igényeinek, továbbá alkalmasak legyenek tűzoltó gépjárművek közlekedésére és a tűzoltási beavatkozásokhoz szükséges működésük biztosítására.
(7) Újonnan kialakított vagy beépítésre kerülő terület esetén a feltáró közút vagy magánút legalább útalapig történő, zúzottköves kiépítéséről gondoskodni kell.

12. Közművesítés és elektronikus hírközlés általános előírásai

12.§ (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
(2) A közművesítésre kerülő területen a közműellátást a telek megközelítésére szolgáló közterületről telkenként, önállóan kell biztosítani, amennyiben a gerincvezeték nem áll rendelkezésre, azt ki kell építeni.
(3) A közterület-szélesítéssel érintett teleksávon, valamint az utak szabályozási vonallal kijelölt szélesítési sávjában új közműbekötést a szabályozási vonal, mint jövőbeni közterületi telekhatár figyelembevételével kell létesíteni.
(4) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:
a) Közforgalmú út esetén
aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
ab) a meglevő közművek szükséges felújításáról,
ac) a csapadékvizek elvezetésének biztosításáról,
ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről
gondoskodni kell
b) Magán út esetén

ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni
bb) a csapadékvíz elvezetését meg kell oldani
bc) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni

(5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani

(6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
a) a 12,0 m-t meghaladó, 14,0 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali fasor,
b) a 14,0 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítési igényével kell számolni
c) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utcák víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcsatorna építésével kell megoldani.

(7) Kertvárosias lakóterület, falusias lakóterület és településközponti vegyes terület építési övezetében a telek beépítésére akkor kerülhet sor, ha a telek megközelítését biztosító közterületen a közműves ivóvíz- és szennyvízelvezető törzshálózat, a közvilágítás, valamint legalább zúzottköves útalap kiépült, és a csapadékvíz elvezetése biztosított.

13. Közművesítés mértékének előírása

13.§ A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
a) az övezeti előírások szerinti közműellátás biztosított
b) övezeti előírások hiányában a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosított
c) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
d) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
e) beépítésre szánt területen – amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – a teljes közműellátás biztosított – mely történhet a közüzemi ellátással egyenértékű alternatív energiaellátással is.

14. Vízellátás

14.§ Új közüzemi vízhálózat csak a közüzemi szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

15. A szennyvízelvezetés

15.§ (1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.

(2) A felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba nem szikkasztható.

(3) A beépítésre nem szánt, vízbázis és/vagy vízminőség-védelmi területen emberi tartózkodásra létesítendő építményben keletkező szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
a) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságon belül rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül
b) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el, akkor a szennyvíz kezelésére kizárólag helyben létesítendő egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható, ha:
ba) a tisztított vizek tisztítás utáni vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és a megfelelő felszíni befogadó kezelői hozzájárulással, befogadó nyilatkozattal rendelkezésre áll
bb) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
bc) ha bármelyik feltétel nem teljesíthető, akkor ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást, bármekkora távolsággal érhető el

(4) Közcsatornába csak olyan szennyvíz vezethető, amely megfelel a vonatkozó környezetvédelmi és közműüzemeltetési jogszabályokban, valamint a közcsatorna-üzemeltető által meghatározott befogadási feltételekben előírt szennyezettségi határértékeknek. Az ettől eltérő, különösen káros

vagy veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket – a közcsatornába történő bevezetés előtt – a kibocsátás helyén előtisztítással, előkezeléssel kell olyan mértékben kezelni, hogy azok megfeleljenek a közcsatornába vezetés jogszabályi és üzemeltetői előírásainak.

(5) Új közterületi szennyvízátemelő műtárgy csak zárt, szagtalanítóval ellátott és zajszigetelt kivitelben létesíthető

16. Felszíni vízrendezés és csapadékvíz elvezetés

16.§ (1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetést kell kiépíteni. A beépítésre nem szánt területen is legalább nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét folyamatos karbantartással kell biztosítani.

(2) Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a vízelvezető hálózat befogadó képességét, a csapadékvíz helyi visszatartására telken belül helyi záportárolót kell létesíteni. A záportároló méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m^2 burkolt felület után minimum 1 m^3 helyi záportároló térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízelvezető-hálózat kezelője nem kéri), amelyből a csapadékvizet késleltetve, csökkentett kifolyással (a felszíni vízelvezető-hálózat kezelője által meghatározottak szerint) kell a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni. A záportárolót egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tárolóként) hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.

(3) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti gépjármű behajtók az árok vízszállító és szikkasztó képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy a vízszállítás akadálymentes legyen.

(4) A telekhatáron álló épületek ereszcsatornáiból, valamint a telkek területéről származó csapadékvizet kizárólag terepszint alatt lehet az utcai vízelvezető hálózatba bevezetni.

17. Villamosenergia-ellátás

17.§ Belterületen új épület villamosenergia-ellátásának ingatlan-bekötése esetén biztosítani kell a föld alatti csatlakozás későbbi megvalósításának műszaki lehetőségét, akkor is, ha a csatlakozás létesítésekor a közüzemi villamosenergia-hálózat légvezetékes rendszerként működik.

18. Megújuló energiahordozó hasznosítása

18.§ (1) Napelem és napkollektor a tetőfelületre telepíthető, amelynek dőlésszöge:
a) magastető esetén legfeljebb 20 fokkal,
b) lapostető esetén legfeljebb 45 fokkal
térhet el a tetősík hajlásszögétől.

(2) Amennyiben a megújuló energiaforrás műtárgya, vagy a klímaberendezés kültéri gépészeti egységének működése zajkibocsátással jár,
a) a berendezés nem kerülhet 5 méternél közelebb a szomszédos telek épületének huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségének homlokzati nyílászárójához,
b) úgy kell elhelyezni, beépíteni vagy takarni a zajkeltő berendezést, műtárgyat, hogy annak működése ne akadályozza a szomszédos ingatlan rendeltetésszerű használatát.

19. Földgázellátás

19.§ Előkerttel rendelkező telken a gázellátást biztosító vezeték a telek előkerti részén kizárólag föld alatt létesíthető.

IV. FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI

20. Építés általános szabályai

20.§ (1) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, szintszáma az építési övezetre, övezetre vonatkozó előírások figyelembevételével növelhető, de alapterülete csak építési helyen belül bővíthető.

(2) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak építési helyen belül történhet, a támfalgarázs és az előkertben kialakítható terepszint alatti gépjármű lehajtó kivételével.
(3) Telek Szabályozási terven jelölt, be nem építhető részén épület nem helyezhető el.
(4) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg az építési övezetben előírt épület megengedett legmagasabb pontjának értékét, kivéve:
a) különleges beépítésre szánt terület - mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü) építési övezeteiben siló, szárító, valamint a kapcsolódó kiszolgáló építmények;
b) hírközlési antenna vagy
c) víztorony
elhelyezése esetén.
(5) Az építési övezetekben az előírt zöldfelület legkisebb mértékét biztosító zöldfelületbe nem számítható be
a) a gyeprácsos és gyephézagos térburkolat, és
b) a 4 m^2-nél kisebb egybefüggő zöldfelület.
(6) Beépítésre szánt területbe eső építési telkeken legalább 1 környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni.
(7) 10%-ot vagy azt meghaladó lejtésű terep esetében, az épület elhelyezésénél – a legnagyobb párkánymagasság megállapítása helyett – az épület megengedett legmagasabb pontját és meghatározott terepszint feletti épületszintet kell figyelembe venni. Amennyiben a 2. melléklet nem állapít meg épületszintet, akkor a legnagyobb párkánymagasságot továbbra is alkalmazni kell.

21. A beépítési mód és az építési hely

21.§ (1) A rendelet 2. mellékletében szereplő beépítési módok:
a) oldalhatáron álló (O)
b) szabadon álló (SZ) vagy
c) zártsorú (Z).
(2) Oldalhatáron álló beépítés esetén
a) beépített telektömbben az építési hely oldalkerti határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár vagy
b) újonnan beépítésre, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen az építési hely oldalkerti határvonala elsődlegesen az északi, másodlagosan a keleti irányhoz közelebb eső telekhatár..
(3) Új épület elhelyezése, meglévő épület bővítése esetén az épület közterület felőli homlokvonala
a) igazodjon a kialakult állapothoz, és
b) saroktelek esetén igazodjon legalább az egyik csatlakozó utca épületeinek kialakult homlokvonalához.
(4) Amennyiben a (3) bekezdés szerinti, az épület közterület felőli homlokvonala nem határozható meg, az előkert 5 m.
(5) Az építési telek oldalkertje
a) oldalhatáron álló beépítési mód esetében 4,0 m,
b) szabadon álló beépítési mód esetében az építési övezetben meghatározott párkánymagasság fele, de legalább 4,0 m vagy
c) zártsorú beépítési mód esetében 0m.
(6) A zártsorú beépítés legalább 3,0 méter széles épülethézaggal megszakítható, melyet az adott telken belül kell biztosítani.
(7) Az építési telek hátsó kertje 6,0 m.
(8) Legfeljebb 20,0 m telekmélységű fekvő telek esetében, ha az a szomszédos telek beépítését nem korlátozza, az előkert - a vonatkozó előírások betartásával – legalább 2,0 méter.
(9) Ha a szabályozási terv építési helyet jelöl, az elő-, oldal- és hátsókert méretét a szabályozási terven jelöltek szerint kell figyelembe venni.

22. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése

22.§ (1) Önálló melléképület legnagyobb párkánymagassága - állattartó épület kivételével - legfeljebb 3,5 m.
(2) Kertvárosias lakóterület, falusias lakóterület és településközpont terület építési övezet telkein
a) hulladékgyűjtő edénytároló legmagasabb pontja legfeljebb 2,5m,

b) az előkertben az oldalhatártól legalább 3,0 m-re, legfeljebb 6 m^2 alapterületű hulladékgyűjtő edénytároló,
c) épülettől különálló, építménynek nem minősülő, kirakatszekrény legfeljebb 0,4 méteres mélységgel,
d) kerti építmény legfeljebb 15 m^2 alapterülettel
helyezhető el, amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött.

(3) Kertvárosias lakóterület, falusias lakóterület és településközpont terület építési övezet telkein oldalkertben, a telekhatártól mérve legalább 3 méter távolságra helyezhető el,
a) közműpótló műtárgy
b) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
c) jégverem, zöldségverem.

(4) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, ipari gazdasági terület és egyéb ipari gazdasági terület építési övezet telkein az előkertben nem helyezhető el
a) sprinkler tartály és gépház,
b) aggregátor.

(5) A hátsókertben melléképítmény a telekhatártól 1 méterre helyezhető el.

23. Állattartás céljára szolgáló építmények elhelyezése

23.§ (1) Az igazgatási-, társadalmi-, művelődési-, egészségügyi és oktatási intézmények körül minimum 50 méteres körzetben lévő lakótelkeken haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem építhető.

(2) Állattartó épületeket, építményeket és trágyatárolót a (3) és (4) bekezdésekben meghatározott telepítési távolságok megtartásával, és a telekre vonatkozó övezeti előírások figyelembevételével lehet létesíteni. A meglévő állattartást szolgáló építmény bővítésekor, átalakításakor is az előírt telepítési távolságokat be kell tartani.

(3) Állattartó épületet, építmény
a)a telek közterületi határvonalától mért 15,0 m mélységű telekrészén nem helyezhető el,
b)legfeljebb 80 m^2 nettó alapterülettel és 300 m^3 térfogattal építhető
c)a szomszédos lakóépülettől legalább 10 méter távolságra helyezhető el.
telepítési távolság megtartásával, és a telekre vonatkozó övezeti előírások figyelembevételével lehet létesíteni.

(4) Trágya- és trágyalé tárolót
a)hátsókertben a szomszédos telek építési határvonalától legalább 10,0 m távolságra helyezhető el,
b)a telek közterületi határvonalától mért 15,0 m mélységű telekrészén nem helyezhető el,
valamint, telepítési távolság megtartásával, és a telekre vonatkozó övezeti előírások figyelembevételével lehet létesíteni.

24. A tereprendezésre, rézsű, támfal kerítés építésére vonatkozó előírások

24.§ (1) Tereprendezés és építési tevékenység úgy valósítható meg, hogy
a) terület felszíni vízelvezetési tulajdonságait és a talaj állékonyságát nem ronthatja, és
b) a vízelvezetés nem veszélyeztetheti a szomszédos telkeket, közterületet.

(2) Amennyiben a tereprendezés épület elhelyezése céljából történik, úgy – a meglévő terepszinthez viszonyított – feltöltés, vagy bevágás mértéke
a) 0-10% közötti lejtésű telek esetén a 0,5 métert, de együttesen az 1 métert,
b) 10% feletti lejtésű telek esetén a 1,5 métert, de együttesen a 2 métert
nem haladhatja meg.

(3) A terep természetes terepszintje az oldal- és hátsókertben legfeljebb 1,0 méterrel változtatható meg, kivéve a (4) bekezdésben meghatározott esetekben.

(4) Az építési helyen kívül tereprendezés kizárólag az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása, támfalgarázs létesítése vagy előkerti gépjárműbeálló létesítése érdekében végezhető.

(5) Támfal kialakítása során a természetes terepfelület
a) felfelé legfeljebb 1,5 méterrel és
b) lefelé legfeljebb 1,5 méterrel,
de együttesen legfeljebb 2,0 méterrel változtatható meg, kivéve támfalgarázs létesítése esetén.

(6) Támfal kialakítása során a támfal magassága mellvéddel vagy kerítéssel együtt sem haladhatja meg a 3,0 métert

(7) Támfalgarázs akkor létesíthető, ha
a) az építési telek természetes terepszintje 40% feletti meredekségű területen található,
b) a telken az előkerti építési határvonal terepszintje 1,5 méterrel magasabb a közterületi telekhatár szintjénél vagy az út rendezett szegélyénél és
c) a kialakult utcaképhez illeszkedik.

25.§ (1) A kerítés magassága
a) utcafronton legfeljebb 1,80 m és
b) oldal és hátsó telekhatáron legfeljebb 2,0 m
lehet.

(2) Szabályozási vonallal érintett ingatlanon utcafronti kerítés csak a szabályozási vonalon létesíthető.

(3) Az utcafronti kerítés vonalvezetésével és magasságával illeszkedni kell a szomszédos ingatlanok utcafronti kerítéséhez.

(4) A parti sávban kerítés nem létesíthető.

(5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, amennyiben kerítés létesítése kötelező, az oldalkerítést azon a telekhatáron kell megépíteni és fenntartani, amelyhez az építési hely csatlakozik, kivéve, ha a telkekkel érintett utcában kialakult beépítési és kerítésrend ettől eltér, amely esetben az oldalkerítés létesítésére és fenntartására az utcában kialakult rend az irányadó.

V. FEJEZET

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

25. A beépítésre szánt területek

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

a) Kertvárosias lakóterület	(Lke)
b) Falusias lakóterület	(Lf)
c) Településközponti vegyes terület	(Vt)
d) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	(Gksz)
e) Ipari gazdasági terület	(Gip)
f) Egyéb ipari gazdasági terület	(Gipe)
g) Különleges beépítésre szánt területek	
ga) Csillagvizsgáló területe	(K-Cs)
gb) Mezőgazdasági üzemi terület	(K-Mü)
gc) Rendezvényközpont területe	(K-Rkp)
gd) Sportterület	(K-Sp)
ge) Szennyvíztisztító-telep területe	(K-Szt)
gf) Temető területe	(K-T)

(2) Az építési övezeteket, valamint az azokban
a) betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet
b) elhelyezhető és tiltó rendelkezéseket a 3. melléklet
határozza meg.

26. Kertvárosias lakóterület

27.§ Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

27. Falusias lakóterület

28.§ (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Falusias lakóterület építési övezetben a nem zavaró hatású gazdasági jellegű rendeltetés akkor helyezhető el, ha az épület szomszédos lakóépülettől való távolsága legalább 20 méter.

28. Településközponti vegyes terület

29.§ (1) A településközponti vegyes terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely – a településközponti vagy települési alközponti funkciókkal összhangban, azok ellátása érdekében – a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Településközpont vegyes terület építési övezeteinek telkein lakóépületben szállás jellegű rendeltetés elhelyezhető.

30.§ (1) Vt-3 építési övezetben a 3. mellékletben elhelyezhető rendeltetések mellett gépkocsiszerelő-műhely is elhelyezhető, amennyiben a terület sajátos használatát nem korlátozza.

(2) Vt-4 építési övezetben a zártsorú beépítés legfeljebb 3,5 méteres épülethézaggal megszakítható.

29. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

31.§ (1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetben a lakóterület és településközponti vegyes terület építési övezetei felé eső telekhatár mentén, a telekhatártól mért 5,0 méteren belül háromszintes növényállományt kell telepíteni. Amennyiben a Szabályozási terv beültetési kötelezettséget jelöl a tervlapon a beültetési kötelezettségre vonatkozó előírások az irányadók.

32.§ Gksz-4 építési övezetben technológiai létesítmény esetén az épületre előírt párkánymagasság vagy az épületre előírt legmagasabb pont legnagyobb értéke túlléphető, azzal a feltétellel, hogy az épület megengedett legmagasabb pontja legfeljebb 20,0 m lehet.

30. Ipari gazdasági terület

33.§ Ipari gazdasági terület a Szabályozási terven Gip jellel jelölt építési övezet, mely a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló, veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál, egyben tartalmazhat a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű ipari építményeket is.

31. Egyéb ipari gazdasági terület

34.§ Az egyéb ipari terület a Szabályozási terven Gipe jellel jelölt építési övezet, mely környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű ipari, energiaszolgáltatási, megújuló energiaforrás műtárgyai, valamint településüzemeltetési építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

32. Különleges beépítésre szánt terület – Csillagvizsgáló területe

35.§ Különleges beépítésre szánt terület – csillagvizsgáló területe a Szabályozási terven K-Cs jellel jelölt építési övezet, mely a kutatás-fejlesztés, csillagvizsgáló építményei és azokat kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

33. Különleges beépítésre szánt terület – Mezőgazdasági üzemi terület

36.§ (1) Különleges beépítésre szánt terület – mezőgazdasági üzemi terület a Szabályozási terven K-Mü jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a mezőgazdasági növénytermesztést, -tárolást, -feldolgozást, a nagyüzemi állattartást szolgáló épületek és az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre szánt terület – mezőgazdasági üzemi terület a trágyatároló elhelyezésének feltétele, hogy

a) huzamos emberi tartózkodásra szolgáló lakás, vendéglátó, szállás jellegű épületektől mért 50 méteren belül nem helyezhető el,

b) talajszennyezést nem okoz.

37.§ (1) K-Mü-1 építési övezetben közműpótló csak akkor alkalmazható, ha az ingatlant határoló közterületen 200 méteren belül nem áll rendelkezésre szennyvízcsatorna-hálózat.

(2) K-Mü-1 építési övezetben közműpótlóként zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

34. Különleges beépítésre szánt terület – Rendezvényközpont területe

38.§ Különleges beépítésre szánt terület – rendezvényközpont területe a Szabályozási terven K-Rkp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban kulturális, közösségi, turisztikai és szabadidős rendezvények megtartására szolgáló építmények, valamint az ezek működéséhez szükséges kiegészítő létesítmények elhelyezésére szolgál.

39.§ (1) K-Rkp-1 építési övezetben vendéglátó és szállás jellegű rendeltetésű épület kizárólag a rendezvényközpont működéséhez közvetlenül kapcsolódó, azt kiszolgáló jelleggel helyezhető el.

(2) K-Rkp-1 építési övezet telkein vendéglátó és szállás jellegű rendeltetés legfeljebb a beépíthető bruttó alapterület 10%-án helyezhető el.

35. Különleges beépítésre szánt terület – Sportterület

40.§ (1) Különleges beépítésre szánt terület – sportterület a Szabályozási terven K-Sp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre szánt terület – sportterület építési övezeteiben szállás jellegű rendeltetés a beépített bruttó szintterület legfeljebb 30%-án helyezhető el.

36. Különleges beépítésre szánt terület – Szennyvíztisztító-telep területe

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

37. Különleges beépítésre szánt terület – Temető területe

42.§ Különleges terület – temető terület a Szabályozási terven K-T jellel jelölt építési övezet, mely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.

VI. Fejezet

A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

38. A beépítésre nem szánt területek

43.§ (1) A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:

a) Zöldterület
- aa) Közpark (Zkp)
- ab) Közkert (Zkk)

b) Erdőterületek
- ba) Védelmi célú (Ev)
- bb) Egyéb (Ee)
- bc) Rekreációs (Er)

c) Mezőgazdasági területek
- ca) Általános mezőgazdasági terület (Má)
- cb) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)
- cc) Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

d) Vízgazdálkodási terület (Vg)

e) Különleges beépítésre nem szánt terület:
- ea) Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-En)
- eb) Rekreációs terület (Kb-Sr)

f) Közúti közlekedési terület (KÖu)

g) Egyéb közlekedési terület (KÖe)

h) Közműelhelyezési terület (Közm)

(2) Az építési övezeteket, valamint az azokban
a) betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet
b) elhelyezhető és tiltó rendelkezéseket a 3. melléklet
határozza meg.
(3) Az V. fejezetben foglalt általános jellegű előírások az (1) bekezdés szerinti általános használatra vonatkoznak, amennyiben a konkrét övezeti előírás másként nem rendelkezik.

39. Közpark Zöldterület

44.§ (1) Közpark zöldterület a Szabályozási terven Zkp jellel jelölt övezet, állandóan növényzettel fedett a település zöldinfrastruktúrával való ellátottságát, klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.
(2) Közpark zöldterület telkeinek legalább 1/3-át három szintes növényállománnyal kell kialakítani.
(3) Közpark zöldterület övezeteinek telkei közútról közvetlenül megközelíthetőnek kell lenni.
(4) Közpark zöldterület övezetek telkein közmű és hírközlési létesítmények a föld alatt vezethetők.
(5) Közpark zöldterület övezeteinek telkei legalább részleges közművesítettség biztosíthatósága esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

40. Közkert Zöldterület

45.§ (1) Közkert zöldterület a Szabályozási terven Zkk jellel jelölt övezet, állandóan növényzettel fedett a település zöldinfrastruktúrával való ellátottságát, klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.
(2) Közkert zöldterület övezeteinek telkei közútról közvetlenül megközelíthetőnek kell lenni.
(3) Közkert zöldterület övezetek telkein a pihenőkerti funkciónak megfelelő kerti építmények helyezhetők el.
(4) Közkert zöldterület övezetek telkein közmű és hírközlési létesítmények a föld alatt vezethetők.
(5) Közkert zöldterület övezetek az Országos ökológiai hálózat övezetével érintett telkein az ökológiai folyosóra vonatkozó előírásoknak megfelelő, természetközeli extenzív zöldterület tartható fenn.
(6) Közkert zöldterület övezetek az Országos ökológiai hálózat övezetével érintett telkein építmény nem helyezhető el.

41. Védelmi célú erdőterület

46.§ (1) Védelmi célú erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, mely elsősorban a természeti környezet és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
(2) Védelmi erdőterület övezetében természetvédelmi,- kezelési, vadvédelmi rendeltetés elhelyezésének feltétele, hogy hogy épület nem helyezhető el.
(3) Védelmi célú erdőterület övezeteiben kerítés csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi, vagy természetvédelmi céllal létesíthető. Az erdők szabad láthatóságát biztosítani kell.
(4) Védelmi célú erdőterület övezetein kivételes esetben elhelyezhetők az övezet faállománnyal nem borított részén a közérdekből szükséges létesítmények: közművek, közlekedési, honvédelmi, polgári védelmi, táj- és természetvédelmi, vadvédelmi műtárgyai.

42. Egyéb erdőterület

47.§ (1) Az egyéb erdőterület a Szabályozási terven Ee jellel jelölt terület, amelyen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása és hasznosítása.
(2) Egyéb erdőterület övezetének telkein épület abban az esetben építhető, ha az adott telek építési célra igénybe nem vett része erdő művelési ágban van.
(3) Egyéb erdőterület övezeteinek telkein, a megadott legnagyobb párkánymagasság értékét az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges magasles, kilátó legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
(4) Egyéb erdőterület övezeteinek telkein a 100.000 m^2-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő épület fenntartható, felújítható, de további növelése (alapterület-bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem megengedett.

(5) Egyéb erdőterület övezetének telkein a rendeltetésnek megfelelő melléképítmény elhelyezhető, a gazdasági célú épülettől legfeljebb 50 m távolságban.

43. Rekreációs erdőterület

48.§ (1) A rekreációs erdőterület a Szabályozási terven Er jellel jelölt terület, mely közjóléti célt szolgáló, pihenést és szabadidős tevékenységet erdőterület.

(2) Rekreációs erdőterület övezeteiben az erdők ökológiai állapotát nem veszélyeztetheti semmilyen rendeltetés.

(3) Rekreációs erdőterület telkei legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba történik.

(4) Er-1 övezet telkén a beépítettség bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 250 m^2-t.

(5) Er-1 övezet telkén egy lakó rendeltetésű épület helyezhető el, aminek bruttó alapterülete a 150 m2-t nem haladhatja meg.

44. Általános mezőgazdasági terület

49.§ (1) Általános mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, az árutermelő mezőgazdasági termelés, növénytermesztés, és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékek feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló terület.

(2) Má-1 övezet telkein a megadott legnagyobb párkánymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

(3) Má-1 övezet telkein szállás jellegű rendeltetés mezőgazdálkodási tevékenységgel összefüggő rendeltetés megléte vagy azzal egyidejű létesítése esetén helyezhető el.

(4) Má-1 övezet telkén lakás rendeltetés elhelyezésének feltétele, hogy:

a) a telek nagysága a 20.000 m^2-t meghaladja;
b) lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete a 150 m^2-t nem haladja meg és egy rendeltetési egységet tartalmaz;
c) a lakó rendeltetésű épület legnagyobb párkánymagassága 6,0 m;
d) a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított;
e) a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete az övezetre megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg;
f) mezőgazdálkodási tevékenységgel összefüggő rendeltetés megléte vagy azzal egyidejű létesítése esetén helyezhető el.

(5) Má-1 övezet telkein a pince gyep művelési ágú telken nem helyezhető el.

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

a) a birtokközponthoz tartozó birtoktestek legalább 60%-a a település közigazgatási területén található, és egy család, vagy családi vállalkozás tulajdonában áll;
b) a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó összes telek területe legalább 300.000 m^2;
c) a birtoktest esetében a 0,3%-os beépíthetőség a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak a birtokközpont telkén is kihasználható, a birtok egyik, legalább 15.000 m^2 nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén;
d) a birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 15% lehet;
e) birtokközpont telkén a szállás jellegű épület elhelyezésének feltétele – amennyiben a 3. melléklet alapján feltételhez kötött –, hogy annak mezőgazdasági tevékenységhez kell kapcsolódnia;
f) birtokközpont gyep művelési ágú telken nem helyezhető el.

(7) Má-2 övezet telkein meglévő tanya megtartható és bővíthető, de új tanya nem létesíthető.

(8) Má-2 övezet telkein 3000 m2-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, felújítható, további növelése nem megengedett, új lakó és gazdasági épület nem építhető.

(9) Má-2 övezet telkein a megadott legnagyobb épületmagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

(10) Má-3 övezet telkein a 3000 m^2-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, felújítható, bővíthető.

(11) Má-3 övezet telkein meglévő tanya megtartható, felújítható és bővíthető, de új tanya nem létesíthető.
(12) Má-3 övezet telkein szállás rendeltetési egység a létesített szintterület legfeljebb 50%-án helyezhető el.
(13) Má-4 övezet telkein építmény nem helyezhető el.

45. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület

50.§ (1) A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mt jellel jelölt övezet, mely elsősorban a természetközeli, tájgazdálkodási használatot folytató telkekből áll.
(2) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezet telkein építmény nem helyezhető el.
(3) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezet telkein birtokközpont nem létesíthető, de az övezet telkei beszámíthatók a birtoktest területébe.
(4) Mt-2 övezet telkein a beépítés bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 100 m2-t, továbbá építmény csak a táji-, környezeti és természetvédelmi érdekekkel összhangban alakítható ki.

46. Kertes mezőgazdasági terület

51.§ (1) Kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, mely elsősorban kisüzemi vagy családi használatú telkekből áll, mely jellemzően kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban szereplő ingatlanok művelésére szolgál.
(2) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkei csak akkor oszthatók meg, ha a kialakuló telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.
(3) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek területén a mezőgazdasági művelés során kialakult terepszintek megőrzendők.
(4) Mk-1 övezet telkein a meglévő épület megtartható, felújítható, azonban az alapterület és a szintterület mértékét növelő építési tevékenység nem végezhető.
(5) Mk-1 övezet telkein új épület nem helyezhető el.
(6) Mk-2 övezet telkei összevonhatók, de tovább nem oszthatók
(7) Mk-2 övezet telkein épület, melléképítmény nem helyezhető el.
(8) Mk-2 övezet telkein a fóliasátor elhelyezésének, hogy a fóliasátor a telek legfeljebb 25%-án helyezhető el.

47. Vízgazdálkodási terület

52.§ (1) A vízgazdálkodási terület a szabályozási terven Vg jellel jelölt övezet, mely elsősorban a vizek hasznosítását, megőrzését, ökológiai rendszerének védelmét, a vizek kártételei elleni védelmét, továbbá a lakossági rekreációt egymással összehangoltan szolgálja.
(2) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó. A vízfolyások fenntartási sávja sem a belterületen, sem a külterületen nem keríthető le.
(3) Vízgazdálkodási terület övezet telkein a vízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyep- vagy erdőterületként alakítható ki. A vízfelületeket kísérő (egyéb területen lévő) galériaerdők, faállományok megtartandók.

48. Különleges beépítésre nem szánt terület – megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület

53.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület a Szabályozási terven Kb-En jellel jelölt övezet, amely a naperőmű megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló műtárgyai, az ehhez kapcsolódó egyéb műszaki létesítmények, valamint a naperőmű kiszolgálásához szükséges kapcsolódó létesítmények számára szolgáló földrészlet területén szociális és egyéb kiszolgáló épületek helyezhetők el.
(2) Különleges beépítésre nem szánt terület – megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezetének telkein az építmények, berendezések magasságát a technológiai igény határozza meg.

49. Különleges beépítésre nem szánt terület – rekreációs terület

54.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – rekreációs terület a Szabályozási terven Kb-Sr jellel jelölt övezet, mely elsősorban az ökoturizmushoz kapcsolódó, sport és rekreációs létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület – rekreációs terület építési övezeteiben kereskedelmi és szolgáltató rendeltetési egység kizárólag az ökoturizmushoz, pihenéshez szolgáló rendeltetéshez kapcsolódóan létesíthető a beépíthető bruttó szintterület legfeljebb 50%-án.

50. Közúti közlekedési terület

55.§ Közúti közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu jellel jelölt övezet, mely az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű-várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járda és gyalogút (sétány), a köztér, mindezek csomópontja, a csapadékvíz-elvezetési rendszer, az áteresz, a környezetvédelmi építmények, valamint a közúti közlekedés, a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

51. Egyéb közlekedési terület

56.§ Egyéb közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖe jellel jelölt övezet, mely a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, a kötélpálya, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

52. Közműelhelyezési terület

57.§ Közműelhelyezési terület a Szabályozási terven a Közm jellel jelölt övezet, mely közműellátás építményei, víztorony elhelyezésére szolgál.

VII. Fejezet

TELEPÜLÉSKÉPRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

58.§ A VI. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a település teljes területére vonatkoznak, amennyiben a vonatkozó településképi szempontból meghatározó területek előírása másként nem rendelkezik.

53. A helyi védelem feladata, általános szabályai

59.§ (1) A helyi védelem feladata

a) a védelmet igénylő, magasabb szintű oltalom alatt nem álló építészeti örökség meghatározása, dokumentálása, védetté nyilvánítása, nyilvántartása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal történő megismertetése, továbbá

b) a helyi védelem alatt álló építészeti örökség károsodásának megelőzése, a károsodás csökkentésének vagy megszüntetésének, továbbá a védett értékek fenntartásának, megújulásának elősegítése.

(2) A helyi védelem tárgyát képezi mindaz az épített és természeti érték (épület, építmény, utcarész, településrész, épületrész, építményrész, közterületen lévő szobor, emlékmű, növény, növények együttese, élőhely) melyet a Képviselő-testület építészeti, művészeti, néprajzi, településtörténeti, természeti, esztétikai értéke miatt védetté nyilvánít.

(3) Tilos a helyi védett építészeti örökség elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése.

54. A helyi védelem alá helyezés és a védelem megszüntetésének szabályai

60.§ (1) A helyi védelem alá helyezést vagy annak megszüntetését a Képviselő-testület, vagy bármely, a településen élő magánszemély vagy ott tevékenykedő jogi személy, civil szervezet kezdeményezheti.

(2) A helyi védetté nyilvánítás kezdeményezésére vagy annak megszüntetésére (a továbbiakban együttesen: kezdeményezés) az Önkormányzathoz kérelmet kell benyújtani. A kezdeményezésről a Képviselő-testület rendelettel dönt.

(3) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

a) az építmény megnevezését, rendeltetését, szükség esetén körülhatárolását,
b) pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épületrész),
c) az építmény rövid ismertetését, leírását,
d) a kezdeményezés indokolását,
e) a védendő, vagy védett érték fotódokumentációját.

(4) Amennyiben kezdeményezés nem tartalmazza a (3) bekezdésekben meghatározottakat, a jegyző a kezdeményezőt 30 naptári napos határidővel hiánypótlásra hívhatja fel.

61.§ (1) A kezdeményezéssel kapcsolatos döntés-előkészítéséről a Sülysápi Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Polgármesteri Hivatal) gondoskodik.

(2) A kezdeményezést megelőzően értékvizsgálatot kell készíteni, melynek keretében ki kell kérni a Helyi Értéktár Bizottság, valamint a Képviselő-testület településrendezéssel-településfejlesztéssel kapcsolatos kérdésekben illetékes bizottságának véleményét.

(3) A kezdeményezésre irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket értesíteni kell következők szerint:
a) egyedi védelemmel kapcsolatos kezdeményezés esetén az érintett ingatlan tulajdonosait és egyéb jogosultjait közvetlenül, írásban,
b) területi védelemmel kapcsolatos kezdeményezés esetén az érintett tulajdonosokat a helyben szokásos módon hirdetmény útján,
c) minden esetben a nyilvánosságot a helyben szokásos módon hirdetmény útján.

(4) Az előkészítő eljárás alatt – legalább 30 naptári napos határidővel – az érdekeltek véleményt nyilváníthatnak, amit a Képviselő-testület az elkészített szakmai anyaggal együtt megtárgyal. A véleménynyilvánítás elmaradása a kezdeményezéssel való egyetértésnek minősül.

(5) A döntés során a Képviselő-testület figyelembe veszi a kezdeményezés dokumentációját, az értékvizsgálat megállapításit, valamint az érdekeltek és a nyilvánosság észrevételeit.

(6) A kezdeményezésről 30 naptári napon belül értesíteni kell:
a) a kezdeményezőt,
b) az ingatlan vagy természeti érték tulajdonosát, használóját, kezelőjét,
c) az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóságot,
d) az illetékes elsőfokú építésügyi hatóságot,
e) területi védelem esetén az érintett közművek üzemeltetőit,
f) építmények esetében az illetékes műemlékvédelemért felelős szervet, természeti érték esetén a természetvédelemért felelős szervet és
g) helyben szokásos módon a nyilvánosságot.

62.§ (1) A kezdeményezéstől a testületi döntésig terjedő időszakban az építményt védettnek kell tekinteni, és – átmeneti szabályozásként – arra a helyi védelemre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.

(2) Amennyiben egy helyi védettség alatt álló értéket magasabb szintű védettség alá helyeznek, annak helyi védettsége a védelem alá helyező jogszabály erejénél fogva megszűnik. Ha a védett érték magasabb szintű védettsége megszűnik, a Polgármesteri Hivatal köteles megvizsgálni a helyi védettség alá helyezés lehetőségét.

(3) A kezdeményezés tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni a következők szerint: „helyi védett érték”. A bejegyzésről a helyi Polgármesteri Hivatal gondoskodik. A bejegyzés esetleges elmaradása a védettség hatályát nem érinti.

(4) A helyi védelem alatt álló épületet, építményt az e célra rendszeresített egységes táblával kell megjelölni, melyen fel kell tüntetni a helyi védelem tényét és elrendelésének időpontját. A tábla szövege: „Sülysáp Város Önkormányzatának Képviselő-testülete védetté nyilvánította ... évben”. A tábla elhelyezéséről, karbantartásáról, pótlásáról a Polgármesteri Hivatal gondoskodik. A tulajdonos, használó a tábla elhelyezését tűrni köteles.

(5) A védettség megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha
a) a védetté nyilvánított helyi érték megsemmisül,
b) a védett terület, vagy érték, a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette,
c) a védelem tárgya a védelemmel összefüggő szakmai ismérveknek már nem felel meg,
d) a védett érték magasabb (műemléki) védettséget kap.

55. Helyi védett értékek fenntartására, átalakítására, bővítésére és bontására vonatkozó építészeti követelmények

63.§ (1) A helyi védelem alatt álló érték rendeltetésének és a védelmi céloknak megfelelő folyamatos fenntartásáról a tulajdonos köteles gondoskodni. E kötelezettség magában foglalja az érték jó

karbantartását, állapotának megóvását, valamint minden védett alkotóelemének és részletének megőrzését, függetlenül azok rendeltetésszerű használatától.

(2) A tulajdonos és a használó egyaránt felelős a helyi védelem alatt álló érték rendeltetésének megfelelő, méltó használatáért. A használat nem veszélyeztetheti a védett érték fennmaradását, állagát vagy esztétikai megjelenését, nem okozhatja a védett érték állapotának romlását vagy esztétikai értékének csökkenését.

(3) A helyi védelem alatt álló elemet nem veszélyeztetheti, továbbá településképi, építészeti vagy műszaki szempontból nem befolyásolhatja hátrányosan az azon, vagy annak közvetlen környezetében végzett építési tevékenység vagy területhasználat.

64.§ (1) A helyi védelem alatt álló épületek eredeti, hagyományos építészeti tömegét és tetőformáját meg kell őrizni. A homlokzatok esetében az értéket képező nyílásrendet, a nyílások osztását, az eredeti homlokzati tagozatokat és a homlokzat egységes színezését változatlan formában kell megtartani.

(2) A védett építmények eredeti külső megjelenését, ezen belül

a) egészének és részleteinek külső geometriai formáit, részletképzését, valamint ezek rész- és befoglaló méreteit,
b) eredeti anyaghatását egészében és részleteiben,
c) az eredeti színezését, vagy ha ez nem ismert, a védett építmény jellegének és környezetének megfelelő színezést,
d) eredeti épülettartozékait és felszereléseit

az e rendeletben foglaltak figyelembe vételével kell megőrizni, vagy helyreállítani.

(3) A helyi védelem alatt álló épület közterület felőli homlokzatának felújítása során az alábbi követelményeket kell alkalmazni:

a) Homlokzat-felújítás, homlokzat-átalakítás, valamint portál ki- vagy átalakítás csak a teljes homlokzat egységes megjelenésének figyelembevételével végezhető.
b) A felújítás során kizárólag azonos megjelenésű, az épület architektúrájához illeszkedő nyílászárók alkalmazhatók.
c) Az épületszerkezetek és építőanyagok tekintetében az eredeti, hagyományos épületszerkezetek és anyagok megőrzése és alkalmazása az irányadó. Amennyiben az eredeti szerkezetek, vagy anyaghasználat nem állapítható meg, kizárólag természetes anyagok (pl. tégla, kő, fa, cserép, természetes pala) alkalmazhatók.
d) A homlokzat jelenlegitől eltérő vakolása vagy színezése kizárólag színezési terv alapján engedélyezhető. Az épület színezésének illeszkednie kell az épített és természeti környezethez, a természetes anyagok színvilágát követve. Vakolt felületeken a fehér és törtfehér árnyalatok előnyben részesítendők. A kék, lila és piros színek árnyalatai nem alkalmazhatók.
e) Az épületek és épületrészek homlokzati szerkezetei, részletképzései, tartozékai megőrzendők, hiányuk esetén helyreállítandók, vagy pótlandók.

(4) A helyi védelem alatt álló épületek, épületrészek szerkezetei, homlokzati részletei, tartozékai megőrzendők, hiány esetén pótlandók.

(5) Helyi védelem alatt álló építményen, épületen és területen gépészeti és egyéb berendezés (klíma, szellőző, szerelt kémény, napkollektor, stb.) nem létesíthető, kivéve rejtett módon és a védett objektum építészeti elemeivel összhangban.

(6) A műemlékek, vagy a helyi védelem alatt álló építmények felújítása során azok eredeti épületszínezése alkalmazandó.

(7) A helyi védelem alatt álló épületek környezetében, együttláthatóság esetén az építmények színképzésével alkalmazkodni kell a helyi védelem alatt álló épület színhasználatához az árnyalatot illetően is.

65.§ (1) A helyi védelem alatt álló épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését a védettség nem akadályozza. A védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő használatát. A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.

(2) A helyi védelem alatt álló épületet úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe ne változzon, és a legkisebb kárt szenvedje, és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.

(3) Helyi védelem alatt álló épülettartozékot az épület elbontása után az új épületbe – felújítás, javítás után – vissza kell építeni.

(4) Helyi védelem alatt álló épület bontására csak a teljes műszaki és erkölcsi avultság esetén kerülhet sor, ha a védelemben részesülő építészeti érték károsodása olyan mértékű, hogy a károsodás

műszaki eszközökkel nem állítható helyre. A védett épület bontására csak a védettség megszüntetését követően kerülhet sor.

(5) Helyi védelem alatt álló épületen tetőtér-beépítés, vagy emeletráépítés kizárólag akkor alkalmazható, ha
a) az építési övezet, övezet előírásai lehetővé teszik, és
b) a beavatkozás nem veszélyezteti a homlokzati értékek megőrzését, és azok megtartása biztosított.

66.§ (1) Helyi védelem alatt álló szobor, szoborcsoport, emlékmű nem védett elemeinek esetleges cseréje, vagy hiányzó elemeinek pótlása során a védett elemeket
a) a tömeghatás,
b) a teljes magasság,
c) a talapzat és a szobor magassági aránya és
d) az anyaghasználat
szempontjából mértékadónak kell tekinteni.

(2) A szobrok, emlékművek, kőkeresztek javítását, karbantartását szakképzett restaurátorral kell elvégeztetni. A helyi védett alkotásokat a szoborlapok tartalmazzák.

56. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

67.§ (1) Az önkormányzat a településképi szempontból meghatározó területként (a továbbiakban: MT) jelöli ki az eltérő karakterű területeket:
a) Történeti településrész
b) Nőtt településrész
c) Gazdasági és mezőgazdasági üzemi településrész
d) Zártkerti és beépítetlen terület településrész

(2) Az MT-k lehatárolását a 7. melléklet tartalmazza.

57. Általános területi építészeti követelmények

68.§ (1) A település területén található épületek, objektumok, műtárgyak rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának biztosítása, rendszeres jó karbantartása a tulajdonos kötelezettsége.

(2) Leromlott állapotú, továbbá félbemaradt vagy huzamosabb ideje befejezetlen építkezések esetén a tulajdonos köteles a településkép védelme érdekében gondoskodni arról, hogy az építmény megjelenése a közterületről érzékelhető módon a legkevésbé zavaró legyen, és a településképet ne rontsa.

(3) A (2) bekezdésben foglaltak elmulasztása településképi szempontból kifogásolható állapotnak minősül, mely településképi kötelezési eljárás alapjául szolgálhat.

(4) A település beépült területein – az egyéb jogszabályi feltételek betartásán túl –
a) az épületek elhelyezése, tömegalakítása, anyaghasználata, színképzése során illeszkedni kell az utca építészeti karakteréhez,
b) az utcafronti kerítés vonalvezetésével és magasságával illeszkedni kell a szomszédos ingatlanok utcafronti kerítéséhez.

(5) Az épületek közterületről látható homlokzatain, és tetőfelületein – kivéve, ha annak elhelyezése műszakilag igazoltan máshol nem megoldható – nem helyezhető el:
a) napenergiagyűjtő-panel,
b) hőszivattyú,
c) klíma berendezés kültéri egysége,
d) parabola antenna,
e) gáznyomás-szabályozó,
f) világítás kivételével egyéb műszaki berendezés.

(6) Hőszivattyú és gépészeti berendezés a telek oldalhatárától és hátsó telekhatárától legalább 3,0 méterre helyezhető el.

(7) Szolgáltató automata utcafrontra – ideértve az épületek közterület felé néző homlokzati síkját, valamint a telek közterületi határvonalát – nem helyezhető el.

(8) Amennyiben szolgáltató automata járdán vagy egyéb gyalogos közlekedésre szolgáló közterületi sávban kerül elhelyezésre, úgy biztosítani kell legalább 1,30 m szélességű, akadálymentes, összefüggő szabad gyalogos közlekedési felületet.

(9) A szolgáltató automata elhelyezése nem korlátozhatja és nem veszélyeztetheti a közterület rendeltetésszerű használatát, különös tekintettel:
a) a gyalogos közlekedés folyamatosságára és biztonságára,
b) az akadálymentes közlekedés feltételeire,
c) a közművekhez, közterületi berendezésekhez és közlekedési létesítményekhez való hozzáférésre.

(10) Magastetős épület kialakításánál a térdfal magasságát úgy kell kialakítani, hogy arányos tetőformát eredményezzen.

(11) Műemléki környezet területén új épület építésekor vagy meglévő épület bővítésekor, átépítésekor biztosítani kell, hogy a szomszédos műemlék épület településképi megjelenése nem sérül.

58. Általános egyedi építészeti követelmények

69.§ (1) A település területén az építményhomlokzatok színezése során jellemzően a fehér, vagy a színek világos árnyalatai, valamint az építőanyagok természetes színei alkalmazhatók, rikító, élénk vagy sötét színek teljes homlokzati felületen történő alkalmazása tilos.

(2) A tetőhéjazat színei közül csak a szürke, az okker, a homokszín, az agyagszín, a tégla-, terrakotta vörös, barnás-vöröses színűek és ezek árnyalatai, vagy természetes anyagok (természetes pala, nád, fazsindely) használata esetén azok természetes színei alkalmazhatók.

59. Történeti településrész területi építészeti követelményei

70.§ (1) A történeti településrész MT-n megőrzendő a településrész karakterét adó
a) utcarendszer és telekszerkezet,
b) épülettömeg-formálás, tetőforma, valamint az épületek utcai homlokzati rendszere (ablakok száma, méretbeli aránya, anyag- és színhasználat)
c) kerítés- és kapuformák,
d) növényzet.

(2) Az (1) bekezdésben megjelölt karakterjegyekhez bővítés, átalakítás vagy új épület építése során is illeszkedni kell.

(3) A történeti településrész MT-n a fő rendeltetésű épületeken kizárólag magastető alkalmazható, a tető hajlásszöge 35-45 fok között lehet.

(4) A történeti településrész MT-n a közterületek burkolatát, az utcabútorokat az utcakép jellegzetességének megtartásával kell elhelyezni.

(5) A történeti településrész MT-n a meglévő tornácok megtartandók, oldalai nem falazhatók be.

(6) A történeti településrész MT-n az előkertek felületének legalább 70%-át zöldfelületként kell kialakítani.

(7) A történeti településrész MT-n a hagyományos építészeti elemeket, homlokzati tagozatokat, díszeket meg kell őrizni.

60. Nőtt településrész területi építészeti követelményei

71.§ (1) A nőtt településrész MT-n az új épületeket jellemzően magastetővel kell kialakítani, 35 – 45 fok közötti tetőhajlásszöggel.

(2) A nőtt településrész MT-n 35 foknál alacsonyabb hajlásszögű magastető vagy lapostető kizárólag akkor alkalmazható, ha az illeszkedik az érintett utcakép jellemző tetőformájához, és a településképi követelmények teljesülnek.

(3) A nőtt településrész MT-n a párkányvonalra illesztett 45 fokos síkok fölé nyúlhat:
a) az épület homlokzati síkjának folytatásában, a homlokzatszélesség 1/3 hosszát meg nem haladóan legfeljebb 3 méterrel túlnyúló épületrész, tetőkiemelés,
b) tetőfelépítmény és
c) álló tetőablak.

61. Gazdasági, mezőgazdasági üzemi településrész területi építészeti követelményei

72.§ (1) Gazdasági mezőgazdasági üzemi karakterű MT-en épületek alacsony hajlásszögű tetővel, lapostetővel létesíthetők.

(2) Gazdasági, mezőgazdasági üzemi karakterű MT-en csarnok csak tájba illesztve, a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazoltan, vagy növényzettel takartan helyezhető el.
(3) Gazdasági, mezőgazdasági üzemi karakterű MT-en a telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét három szintű növényállomány alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/3-át boríthatja.
(4) Gazdasági, mezőgazdasági üzemi karakterű MT-en elhelyezkedő Különleges beépítésre nem szánt terület – megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezetének telkein a naperőmű napelemei oly módon helyezhetők el, hogy a napelemek tartóoszlopai által elfoglalt területet kivéve a napelemek alatti és közötti területeken gyepterület használat biztosítva legyen

62. Zártkerti és beépítetlen terület településrész területi építészeti követelményei

73.§ (1) A mezőgazdasági területeken fából vagy cserjesávval takart drótfonatból készült, lábazat nélküli, áttört (70 %-ban átlátható) kivitelű kerítés építhető. A mezőgazdasági területeken tömör kerítés nem alakítható ki.
(2) Zártkertek és beépítetlen területek MT-en a beépített telek kerítésének belső oldalával párhuzamos legalább 80 cm széles sávját védő-, takaróhatású fa- és cserjeszinttel kialakított zöldsáv telepítésére kell felhasználni az oldal- és hátsókerti telekhatáron. Az előkertben részlegesen takaró hatású, dekoratív fás növényzet telepítendő.
(3) Zártkertek és beépítetlen területek MT-en tilos az építmények tetőfedő anyagának kék, sárga, lila és ezek árnyalatainak megfelelő színezése az anyagától függetlenül.
(4) Zártkertek és beépítetlen területek MT-en az építmények homlokzati falfelületének színezésénél a környezethez való illeszkedés érdekében a fehér, sárgával tört fehér, szürkével tört fehér, okker árnyalatai, homok- és agyagszín, vagy világos pasztell színek kivételével más színek nem alkalmazhatók.
(5) Zártkertek és beépítetlen területek MT-en beépített telek esetében, a homlokzatfelújításnak, homlokzatszínezésnek a közterületről látható épülethomlokzat egészére ki kell terjednie. Közterületek felől az épületek homlokzatait részlegesen színezéssel ellátni nem szabad, kivéve, ha az épület homlokzati struktúrája, tagozódása ezt lehetővé teszi.
(6) Zártkertek és beépítetlen területek MT-en az épületek csak magas tetővel létesíthetők. A főépület tető hajlásszögét az 37-45° között kell kialakítani. Égetett agyagcserép ill. ahhoz színben és formában alkalmazkodó kiselemes pikkelyszerű egyéb héjalás alkalmazható. Bitumenes zsindely esetén sötét pasztellszín alkalmazható.
(7) Zártkertek és beépítetlen területek MT-en beépített tetőtér esetén a tetősíkból kiemelkedő ablak nem építhető.
(8) Zártkertek és beépítetlen területek MT-en a támfalak kialakításánál az alábbi anyagok használhatók:
a) terméskő támfal, vagy terméskő borítású támfal,
b) támfal vakolt felülettel,
c) nyers beton felületű támfal kizárólag a növényültetésre készült kiselemes betontámfal lehet.
(9) Zártkertek és beépítetlen területek MT-en a kerítés anyaghasználatára vonatkozó szabályok:
a) a telkeket a helyben kialakult anyag és formavilágú lábazat nélküli drótfonatos kerítéssel lehet bekeríteni;
b) élő sövény estében sövénybe húzott sima dróthuzal is alkalmazható.
(10) Zártkertek és beépítetlen területek MT-en birtokközpont létesítése esetén birtokközpont telekhatárain belül, a telekhatároktól számított 15 m széles sávban védelmi célú zöldsávot kell telepíteni.
(11) Az erdőterületeken fából vagy vadhálóból készült lábazat nélküli, áttört (90 %-ban átlátható) kivitelű kerítés létesíthető.

63. Zöldfelületek, kerítések kialakításának általános településképi követelményei

74.§ (1) A település területen található zöldfelületek fenntartása, jókarbantartása a tulajdonos (kezelő) kötelezettsége. A fenntartás során biztosítani kell a meglevő zöldfelületek kondicionáló és esztétikai értékének növelését célzó fejlesztését is.
(2) A közutak, közterek fásítása során csak előnevelt, útsorfa minőségű várostűrő fajok, külterületen csak honos fajok alkalmazhatók.
(3) Meglévő, kiegészítendő fasor egyedeinek pótlása, kiegészítése csak a meglévő fafajjal azonos fajjal lehetséges.

(4) Építmények elhelyezésénél a lehető legnagyobb összefüggő zöldfelület kialakítására kell törekedni.
(5) Új épület elhelyezése csak úgy megengedett, ha a tömbbelsőben egybefüggő zöldfelület alakul ki a szomszédos telkekkel közösen. A telkek zöldfelületeit úgy kell kialakítani, hogy azok kapcsolódjanak a szomszédos telkek zöldfelületeihez, ezzel biztosítva a zöldfelületek folytonosságát és minőségét.
(6) Új épület elhelyezése esetén a telekre előírt minimális zöldfelületet az épület használatba vételéig meg kell valósítani.
(7) A fasorok, facsoportok, sövények, cserjesorok telepítésénél figyelembe kell venni a városkép védelmi szempontokat is, hogy a telepített növényzet a településképi szempontból értékes feltárulást ne zavarja, a kedvező látványt ne takarja, az állomány felnövekedését követően sem.
(8) A zöldfelületeken elhelyezett kerti építmények és burkolatok szín- és anyaghasználatát az építészeti környezethez illeszkedően kell megválasztani.
(9) A zöldfelületek kialakításánál
a) a táji és a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok telepítendők,
b) agresszíven gyomosító, allergizáló hatású fafajok nem telepíthetők,
c) telekhatár menti fásszárú növényzetet úgy kell telepíteni és fenntartani, hogy az a szomszédos telek használatát ne korlátozza.
(10) A telepítésre vagy visszapótlásra alkalmazható fás növényfajok a 9. mellékletben kerültek meghatározásra.
(11) A védelmi célú zöldsávokat háromszintű növényállomány telepítésével kell kialakítani. A védő zöldsáv háromszintű növényállománya a következők szerint alakítandó ki: fák (minimum 70 % lombos, legfeljebb 30 % örökzöld fa), magas cserje, alacsony cserje. A kedvezőtlen látványt takaró védőzöldsávok minél zártabb szerkezettel alakítandók ki.
(12) A településképi szempontból jelentőséggel bíró fák, fasorok fakivágása csak a faegyedek elhalása vagy közveszély elhárítása esetében lehetséges, és engedélyezhető, a fák vagy fasor egyidejű pótlása mellett.
(13) A kivágott, eltávolított vagy elpusztult fák pótlásáról gondoskodni kell.
(14) A zöldfelületek vízellátását a lehető legkevesebb ivóvíz felhasználásával kell megoldani, és a maximális vízmegtartásra és csapadékvíz hasznosításra (a csapadékvíz összegyűjtésére, tárolására, telken belüli elszikkasztására) kell törekedni.
(15) Saroktelek kerítése a saroktól mért 5-5 méteren belül csak áttört kivitelben készülhet, amennyiben az útszegély és a kerítés közötti távolság kisebb, mint 3,0 m.

64. Az egyes sajátos építmények, műtárgyakra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó általános településképi követelmények

75.§ (1) A történeti településrészek területén és azok 300 méteres körzetében a megengedett párkánymagasságot meghaladó magasságú energiaellátási és hírközlési sajátos építmények, műtárgyak nem helyezhetők el.
(2) A sajátos építmények és műtárgyak vonatkozásában természetes anyagokat és hagyományos építészeti megoldásokat kell alkalmazni a következő területeken:
a) helyi védelemben részesülő területeken,
b) védett természeti területen,
c) országos ökológiai hálózat területén,
d) Natura 2000 területen,
e) tájképvédelmi területeken

65. A cégérekre, cég- és üzletjelzésekre vonatkozó településképi követelmények

76.§ (1) Rendeltetési egységenként egy darab, legfeljebb 1,0 m^2 megállító tábla, cégjelzés, üzletjelzés elhelyezése engedélyezhető.
(2) A környezetéből színével kirívó cégér, üzlettábla, cégjelzés nem helyezhető ki.
(3) Világító üzletjelzés és cégjelzés nem alkalmazható vakító vagy villogó fényhatással, továbbá homlokzaton televízió, valamint egyéb digitális kijelző vagy képernyő nem helyezhető el.
(4) Legalább 200 m^2 bruttó alapterületű kereskedelmi-szolgáltató rendeltetési egységek, benzinkutak előtt, közterületen, vagy előkertben legfeljebb 1 darab 6 méternél nem magasabb cégjelzést tartó tájékoztató helyezhető el.

66. Településképi véleményezési eljárással kapcsolatos szabályok

77.§ (1) A Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a jegyző településképi véleményezési eljárást folytat le
a) az építmény építésére, bővítésére irányuló építési engedélyezési eljáráshoz,
b) fennmaradási engedélyezési eljáráshoz,
c) helyi emlék bontási engedélyezési eljárásához,
d) egyszerű bejelentéssel épülő új épület hatósági eljárásához, és
e) az összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszához
kapcsolódóan.

(2) A településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervdokumentációkkal kapcsolatban a településképi vélemény alapját az önkormányzati főépítész szakmai álláspontja képezi.

(3) Amennyiben a véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció a szakmai konzultáción javasoltaktól eltérő megoldást tartalmaz, azt a településképi követelményeknek való megfelelésről szóló műszaki leírásban indokolni kell.

67. Településképi bejelentési eljárással kapcsolatos szabályok

78.§ (1) A Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a jegyző településképi bejelentési eljárást folytat le
a) 35,0 m^2 alapterületet az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű kereskedelmi, szolgáltató, és vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése esetén,
b) meglévő építmények rendeltetésének megváltoztatása - így az önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosítása, vagy az építmény rendeltetési egységei számának megváltozása – estén
c) cégérek, cég- és üzletjelzés elhelyezés esetén és
d) saroktelek esetében kerítés kialakítás esetén.

(2) A településképi bejelentési eljárás iránti kérelemhez megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített építészeti-műszaki dokumentációt kell mellékelni, melynek alkalmasnak kell lennie arra, hogy az alapján a településrendezési eszközöknek és a településképi követelményeknek való megfelelés megítélhető és igazolható legyen.

(3) Az (1) bekezdés a)-b) pontja szerinti esetekben a gépjármű elhelyezési mérleget is mellékelni kell.

(4) Településképi bejelentési eljárás az építtető vagy megbízottja (a továbbiakban: bejelentő) által a jegyzőhöz benyújtott bejelentésre indul. A bejelentést elektronikus úton vagy - természetes személy esetén - papír alapon, írásban kell benyújtani a külön jogszabály szerinti tartalommal.

(5) Településképi bejelentési eljárásban az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény, a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló törvény és a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

68. Településképi kötelezési eljárás

79.§ (1) A jegyző
a) a településképi bejelentési eljárás kezdeményezésének elmulasztása,
b) a településképi bejelentési eljárás során született önkormányzati döntéstől eltérő végrehajtás,
c) a településképi követelményeknek nem megfelelő építési tevékenység
esetén végzéssel felhívja az ingatlan tulajdonosát határidő megjelölésével a jogsértés megszüntetésére.

(2) Az (1) bekezdés szerinti végzésben meghatározott határidő eredménytelen eltelte esetén a jegyző hatósági határozattal határidő megjelölésével az ingatlan tulajdonosát kötelezheti az építmény, építményrész felújítására, átalakítására, elbontására továbbá településképi bejelentési eljárás, kötelező szakmai konzultáció lefolytatására, és egyidejűleg a kötelezettet 200.000 forinttól 2.000.000 forintig terjedő településkép-védelmi bírság megfizetésére kötelezheti.

(3) A településképi bírságot a településképi kötelezettség teljes elmulasztása, a részbeni nem végrehajtásának mértéke, valamint a településkép romlásának mértéke, azaz
a) a jogsértéssel okozott hátrány (ideértve a hátrány megelőzésével, elhárításával, helyreállításával kapcsolatban felmerült költségeket, és a jogsértéssel elért előny mértékét),
b) a jogsértéssel okozott hátrány visszafordíthatósága,
c) a jogsértéssel érintettek körének nagysága,
d) a jogsértő állapot időtartama,

e) a jogsértő magatartás ismétlődése és gyakorisága,
f) a jogsértést elkövető eljárást segítő, együttműködő magatartása, valamint
g) a jogsértést elkövető gazdasági súlya,
alapján kell kiszabni.

(4) A jegyző az észleléstől számított 15 napon belül megindítja az eljárást az ingatlan tulajdonosának értesítésével az eljárás megindításáról, valamint 10 napon belüli nyilatkozattételre való felhívással.

(5) A jegyzői hatósági határozat ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül a jegyzőhöz benyújtott fellebbezésnek van helye. A fellebbezésről a Képviselő-testület a beérkezést követően, soron következő ülésén dönt.

(6) A településképi kötelezési eljárásban az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény, a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló törvény és a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

69. A helyi védett értékek megőrzésének helyi ösztönző rendszere

80.§ (1) Az önkormányzat a helyi védett érték fenntartását, felújítását, rekonstrukcióját a következő formákban támogathatja:
a) a költségvetésben erre a célra elkülönített Helyi Értékvédelmi Alapból (a továbbiakban: Alap) pályázat útján,
b) a helyi adórendeletben biztosított adókedvezménnyel.

(2) Az önkormányzati támogatással felújított épület védettsége 10 éven belül nem törölhető.

VIII. Fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉS

70. Hatálybalépés

81.§ Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti
a) Sülysáp Város Önkormányzata Képviselő-testületének Sülysáp város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 21/2017. (X.31.) önkormányzati rendelete és
b) Sülysáp Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 19/2017. (IX.22.) önkormányzati rendelete.

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

Horinka László
polgármester

dr. Tóth Krisztina
jegyző

1. MELLÉKLET AZ …/2026. (…) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Szabályozási terv

(külön pdf dokumentációban)

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

SZABÁLYOZÁSI ALAPELEMEK

Szabályozási vonal

Belterület határ

Javasolt belterület határ

Építési övezet, övezet határa

Lke-1 — Építési övezet, övezet jele

Beépítésre szánt területek, építési övezetek

Lke	Kertvárosias lakóterület
Lf	Falusias lakóterület
Vt	Településközponti vegyes terület
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
Gip	Ipari gazdasági terület
Gipe	Egyéb ipari gazdasági terület
K-Cs	Különleges beépítésre szánt terület - Csillagvizsgáló területe
K-Mü	Különleges beépítésre szánt terület - Mezőgazdasági üzemi terület
K-Rkp	Különleges beépítésre szánt terület - Rendezvényközpont területe
K-Sp	Különleges beépítésre szánt terület - Sportterület
K-Szt	Különleges beépítésre szánt terület - Szennyvíztisztító-telep területe
K-T	Különleges beépítésre szánt terület - Temető területe

Beépítésre nem szánt területek, övezetek

Zkp	Közpark
Zkk	Közkert
Ev	Védelmi célú erdőterület
Ee	Egyéb erdőterület
Má	Általános mezőgazdasági terület
Mt	Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület
Mk	Kertes mezőgazdasági terület
Vg	Vízgazdálkodási terület
Kb-Sr	Különleges beépítésre nem szánt terület - Rekreációs terület
Kb-En	Különleges beépítésre nem szánt terület - Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület
Köu	Közúti közlekedési terület
Közm	Közműelhelyezési terület

KÖu-1 — Közlekedési célú közterület

KÖu-2 — Közlekedési célú közterület

KÖe-1 — Egyéb közlekedési terület

KÖu-k — Kiszolgáló út

Z... — Közpark, közkert

Vg-... — Vízgazdálkodási terület

E... — Erdőterület

SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

10 — Méretezés

Kötelező megszüntető jel

Építési hely

Telek be nem építhető része

Tömbfeltárással érintett terület

H — Helyi védett egyedi érték

IDŐBELI ÜTEMEZÉS ALAPJÁN MÉG NEM SZABÁLYOZOTT BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

Mk-1 (Lf / Zkk 3%) — Szabályozási tartalékterület

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELT SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Közigazgatási terület

ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

M — Műemlék

MK — Műemléki környezet

RL — Régészeti lelőhely

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

T — Országos védett természeti terület (Nemzeti Park)

Ex lege (országos jelentőségű természeti érték) védett természeti érték - földvár

Natura 2000 terület határa, különleges madárvédelmi terület

Ökológiai hálózat ökológiai magterület övezete

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

Tkv — Tájképvédelmi terület

KORLÁTOZÁSOK ÉS VÉDELMEK

A VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE, A TERMÉSZETI CSAPÁSOK ELLENI VÉDELEMRE, A KATASZTRÓFAVÉDELEMRE VONATKOZÓ KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

Borszőlő termőhelyi kataszteri terület

VM — Vízminőség-védelmi terület

Bányatelek területe

Földtani veszélyforrás

VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK, VÉDŐSÁVOK

Kőolajszállító vezeték és védőterülete

Termékvezeték és védőterülete

GN — Meglévő nagynyomású földgáz vezeték és védőterülete

Gfnk — Tervezett nagy-középnyomású földgáz vezeték és védőterülete

Gfnk — Meglévő nagy-középnyomású földgáz vezeték és védőterülete

Védőtávolságok (védőterület, védősáv, biztonsági övezet határa)

EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNNYEL ÉRINTETT TERÜLETEK

Elővásárlási jog

Beültetési kötelezettség

EGYÉB RAJZI ELEMEK

Vasútvonal

Tervezett főút nyomvonala

Tervezett kerékpáros infrastruktúra

Gyalogút

Híd, felüljáró

VÁ — Vasútállomás

Szintbeli vasúti kereszteződés

Vízműkút

Víztározó

SZÁ — Szennyvíz és csapadékvíz átemelő

SZT — Szennyvíz-tisztítómű

Gáznyomáscsökkentő

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

Földrészlet (telekhatár)

Reambulált épület - geodéziailag nem bemért, meglévő épület

Reambulált épület - alaptérképen szereplő, lebontott épület

Épület - alaptérképen szereplő épület

Szintvonalak



A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.

VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. Tel.: 1/439-04-90

Településtervezés:	**Ferik Tünde**	- okl. építészmérnök, településrendező vezető tervező (TT/1 01-5583)
	Fóthi Annamária	- okl. településmérnök (TT 13-1759)
	Gáspár-Kenyeres Krisztina	- okl. településmérnök
Tájrendezés, környezetvédelem:	**Kéthelyi Márton** (TK 01-5282)	- okl. tájépítészmérnök, tájvédelmi szakértő
	Marján Melinda	- okl. tájépítészmérnök - okl. természetvédelmi mérnök
Közlekedés:	**Horváth Tünde** (TK 01-5282) (Green avenue Kft.)	- okl. építőmérnök
Vizi közművek	**Bíró Attila** (MK 01-2456) (InfraPlan Kft.)	- okl. építőmérnök
Közműellátás	**Hanczár Zsoltné,** (MK 01-2418) (KÉSZ Tervező Kft.)	- okl. gépészmérnök - okl.városépítési-városüzemeltetési szakmérnök
Térinformatika	**Sághy Bálint**	- térinformatikus


SÜLYSÁP

TELEPÜLÉSTERV KÉSZÍTÉSE

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP (SZT-J)
.../2026. (...) rendelet 1. melléklete

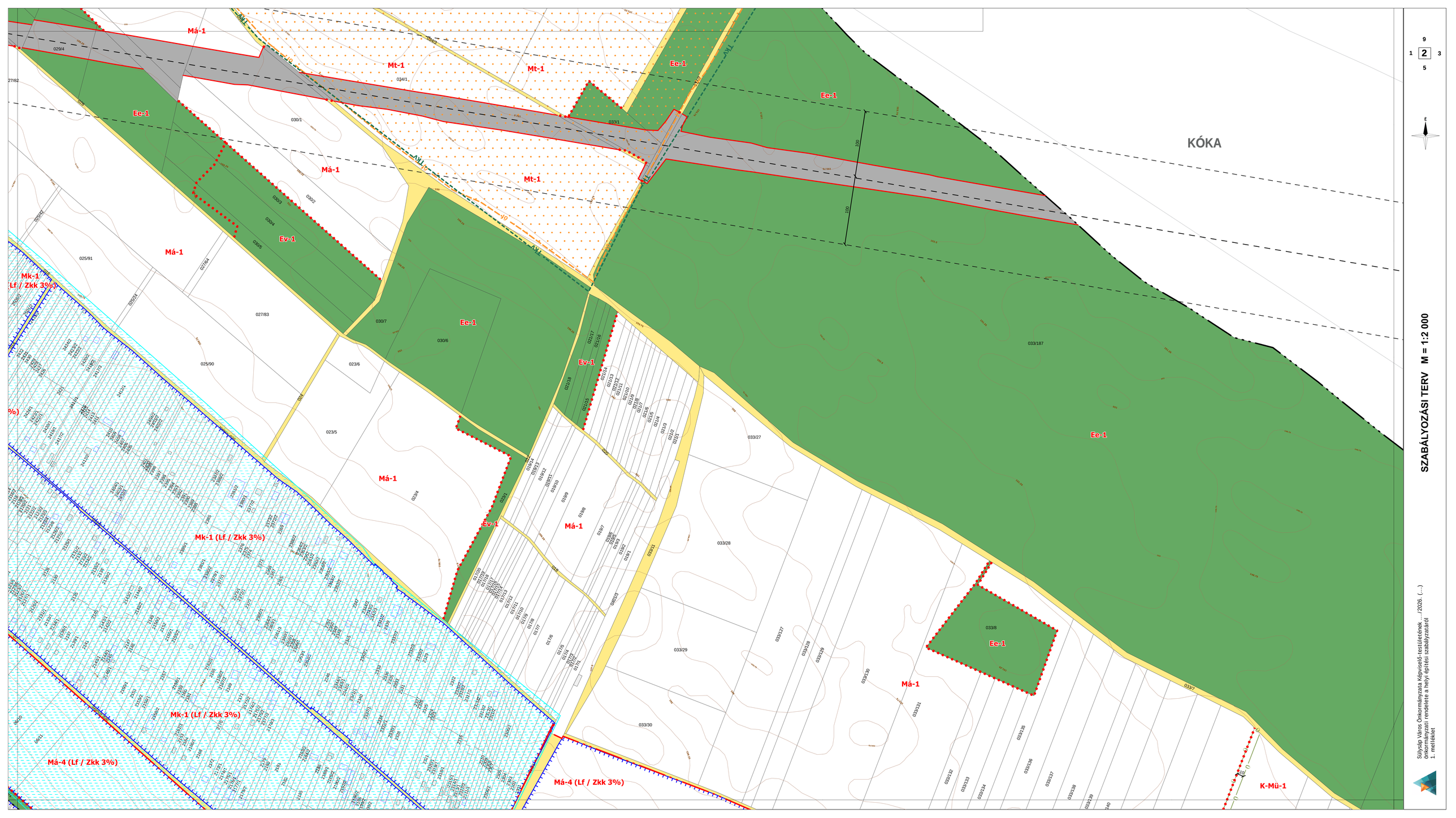
VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

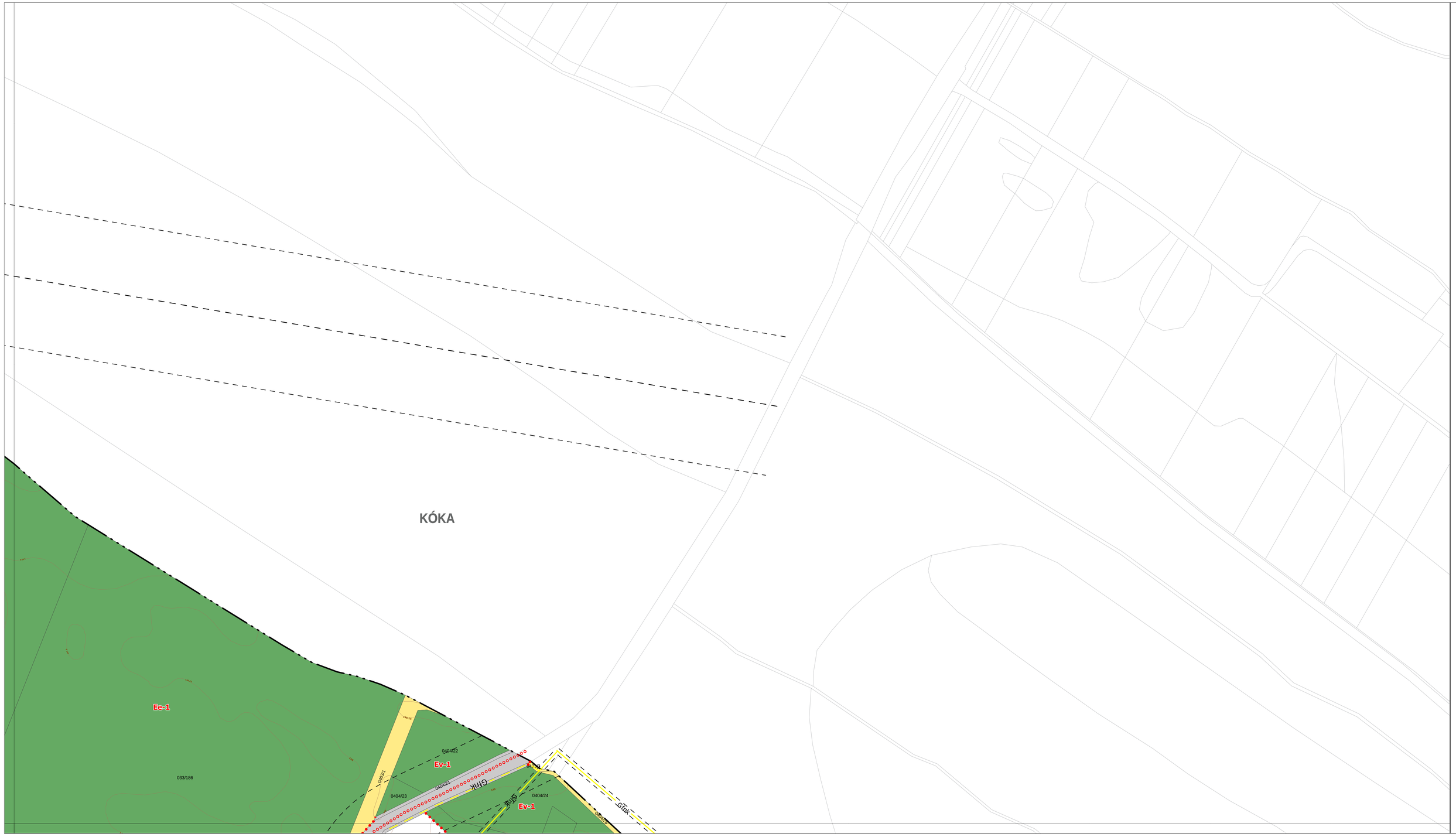
2026. május	VZM 1886/24	Sulysap_SZT2.wor



SZABÁLYOZÁSI TERV M = 1:2 000

Sülysáp Város Önkormányzata Képviselő-testületének …/2026. (…)
önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatáról
1. melléklet


SZABÁLYOZÁSI TERV M = 1:2 000
Súlysáp Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (...) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatáról 1. melléklete
KÓKA
Má-1
Mt-1
Ee-1
Ev-1
Mk-1 (Lf / Zkk 3%)
Má-4 (Lf / Zkk 3%)
K-Mü-1
100
100
9
1
2
3
5

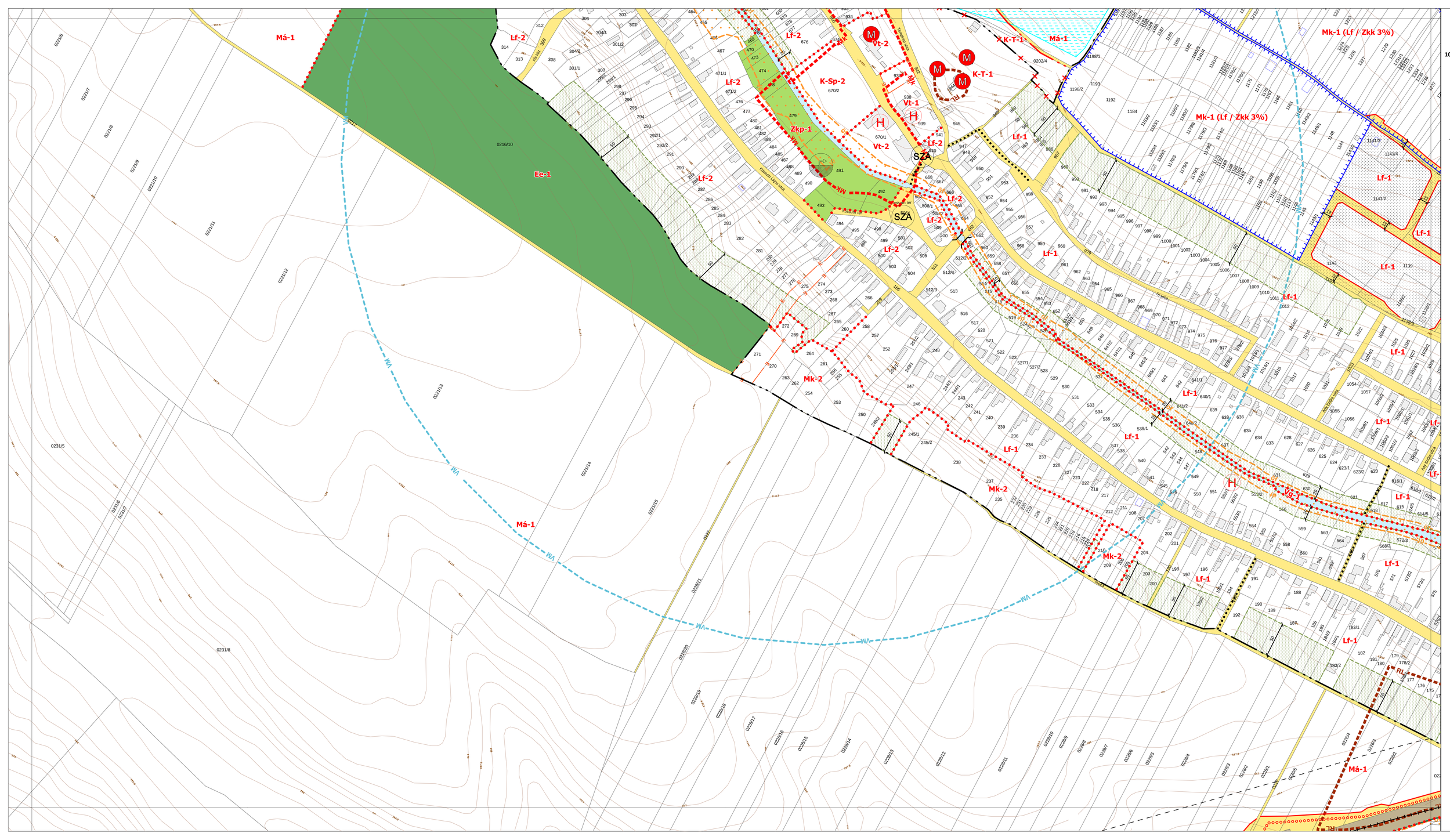


- 2 3 -
6

É

SZABÁLYOZÁSI TERV M = 1:2 000

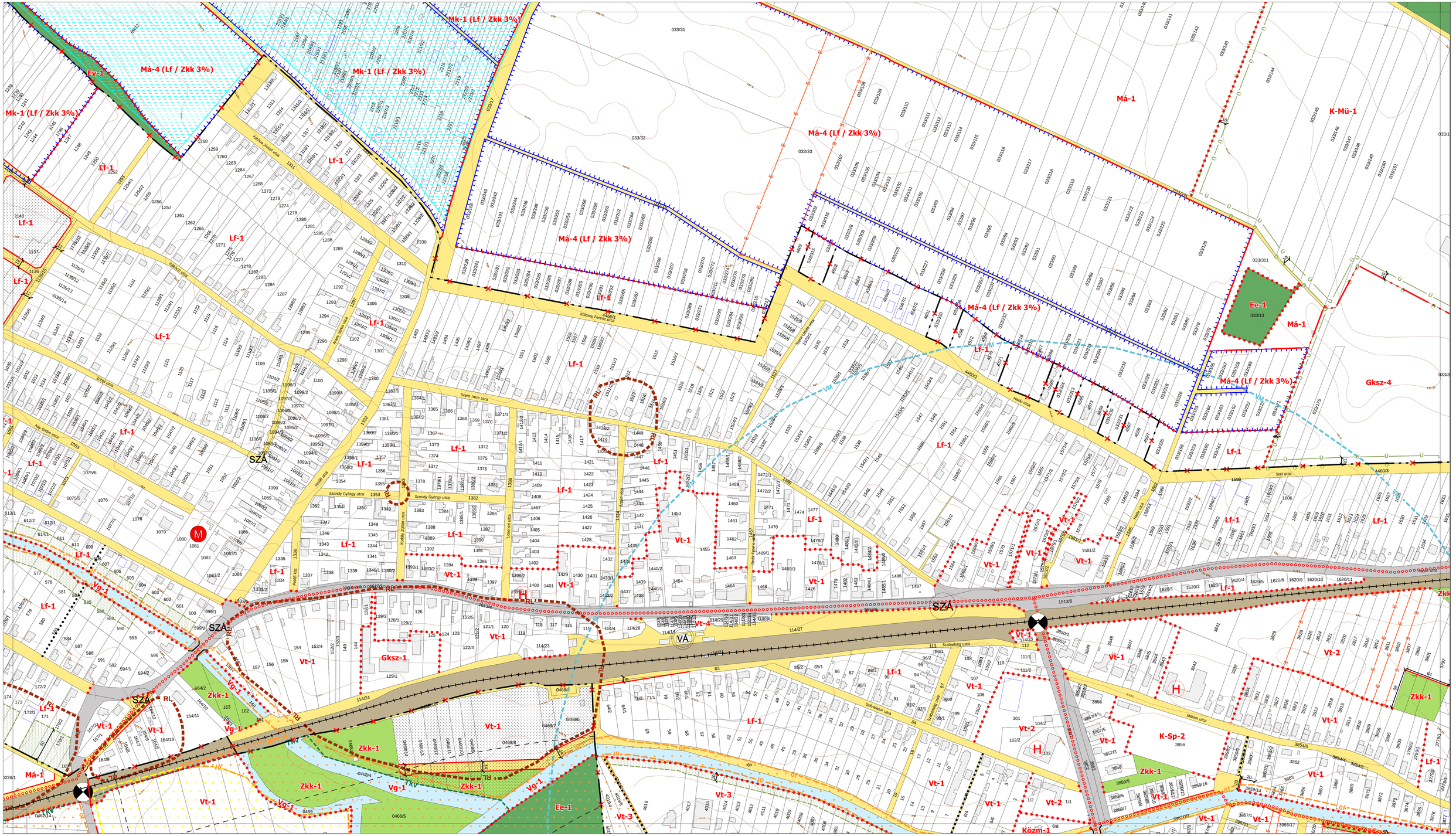
Sülysáp Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (...)
önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatáról
1. melléklet

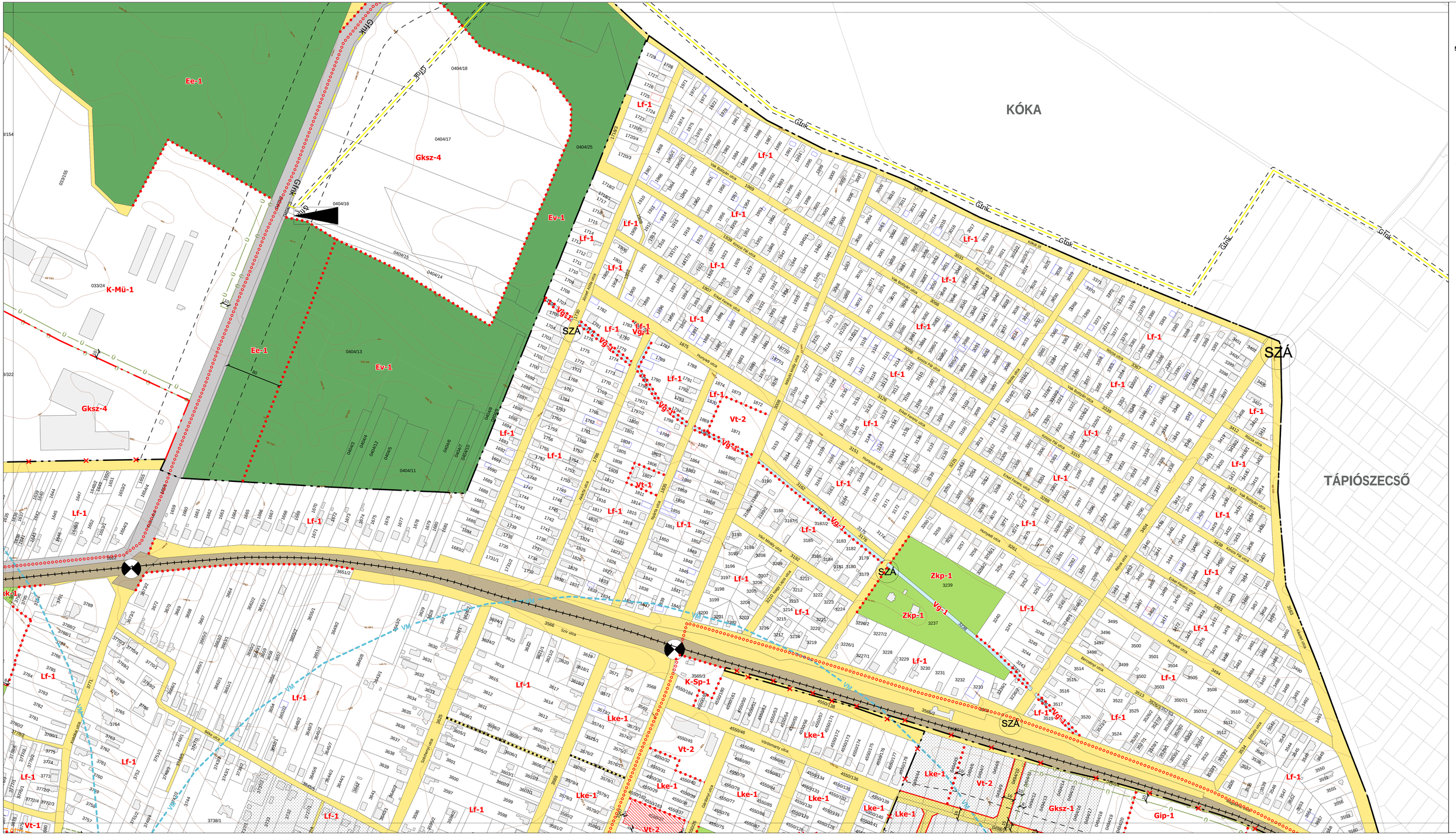


1
10 4 5
11

SZABÁLYOZÁSI TERV M = 1:2 000

Sülysáp Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (...) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról
1. melléklet


SZABÁLYOZÁSI TERV M = 1:2 000
Mk-1 (Lf / Zkk 3%)
Má-4 (Lf / Zkk 3%)
Má-1
Lf-1
Vt-1
Vt-2
Vt-3
Vt-4
Gksz-1
Gksz-4
K-Mü-1
K-Sp-2
Ee-1
Ev-1
Vg-1
Zkk-1
Közm-1
SZÁ
VÁ
Kölcsey Ferenc utca
Szent László utca
Halász utca
Szél utca
Szondy György utca
Szabadság utca
Szabadka utca
Meskon utca
Kálvária Károly utca
Ady Endre utca
Zrínyi utca
Petőfi tér
Petőfi köz
Kodály Zoltán utca
Arany János utca
Bajcsy-Zsilinszky utca
Dobó István utca
Szent Imre utca
Vasvári Pál utca
Kossuth Lajos utca
Erkel Ferenc utca
Úttörő utca
Szülyáp Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (...) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatáról 1. melléklete


KÓKA
TÁPIÓSZECSŐ
SZÁ
GTnk
Ee-1
Ev-1
Gksz-4
K-Mü-1
Lf-1
Vt-1
Vt-2
Vg-1
Zkp-1
K-Sp-1
Lke-1
Gksz-1
Gip-1
VM
0404/18
0404/17
0404/16
0404/15
0404/14
0404/13
0404/25
0404/11
033/24
023/155
SZABÁLYOZÁSI TERV M = 1:2 000
Súlysáp Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (...) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatáról
1. melléklet

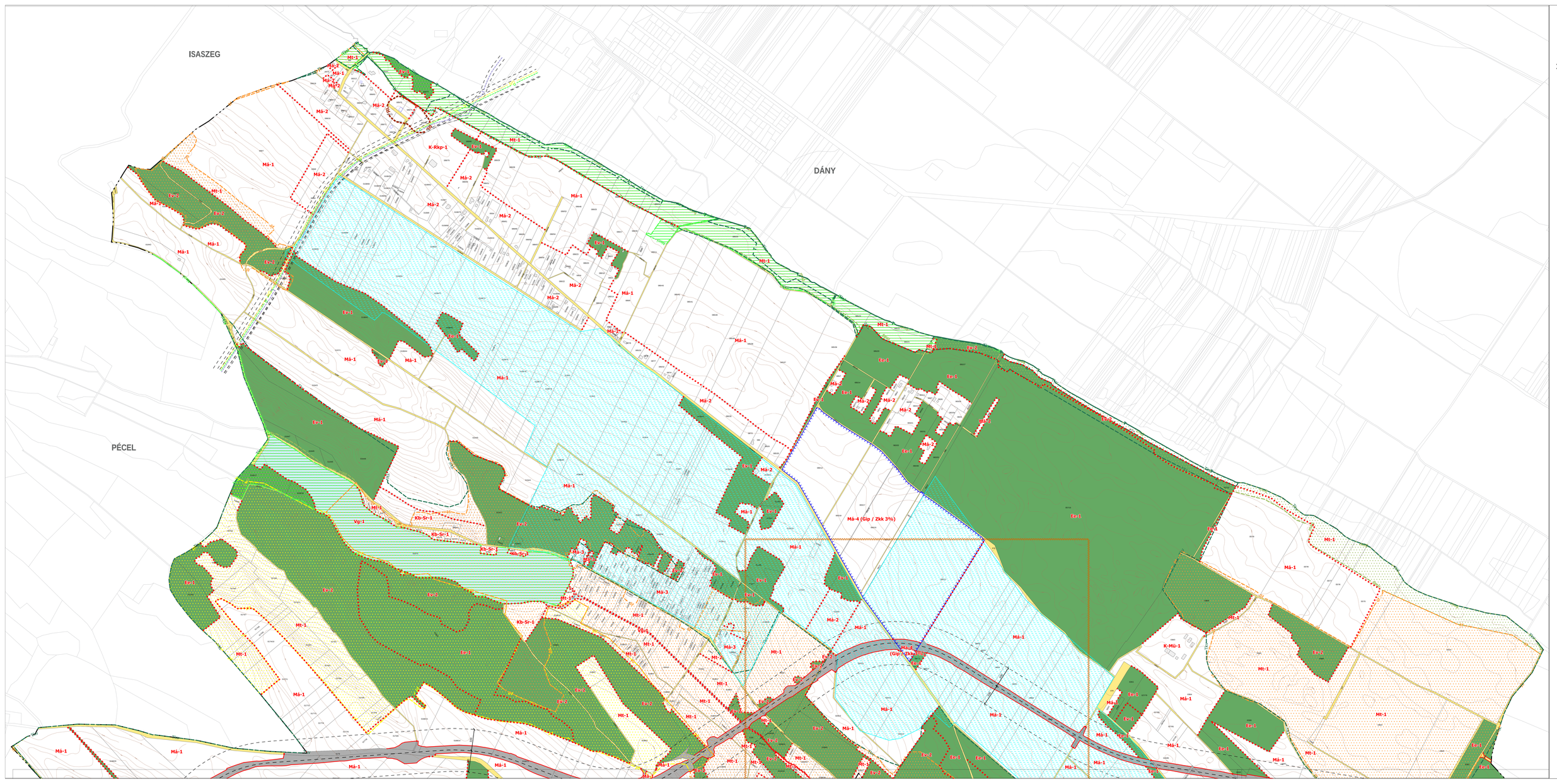


5
11 7 8
12

SZABÁLYOZÁSI TERV M = 1:2 000

Sülysáp Város Önkormányzata Képviselő-testületének …/2026. (…)
önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatáról
1. melléklet


SZABÁLYOZÁSI TERV M = 1:2 000
TÁPIÓSZECSŐ
Gksz-1
Gksz-2
Lke-1
Lke-2
Lf-1
Lf-2
Lf-3
Vt-1
Vg-1
Zkk-1
Közm-1
Gipe-1
Gipe-2
Ev-1
Ev-2
Er-1
Ee-1
Ee-1 (Gipe / Zkk 3%)
Mt-1
Má-1
K-Mü-1
K-Szt-1
K-T-1
SZÁ
SZT
Tápió utca
Thököly út
Kossuth u.
Sándor u.
Mátyás király u.
Szabi út
Sap út
Alsómalom utca
Tavirózsa utca
Vasút
GÁZ
Súlysáp Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (...) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról
1. melléklet

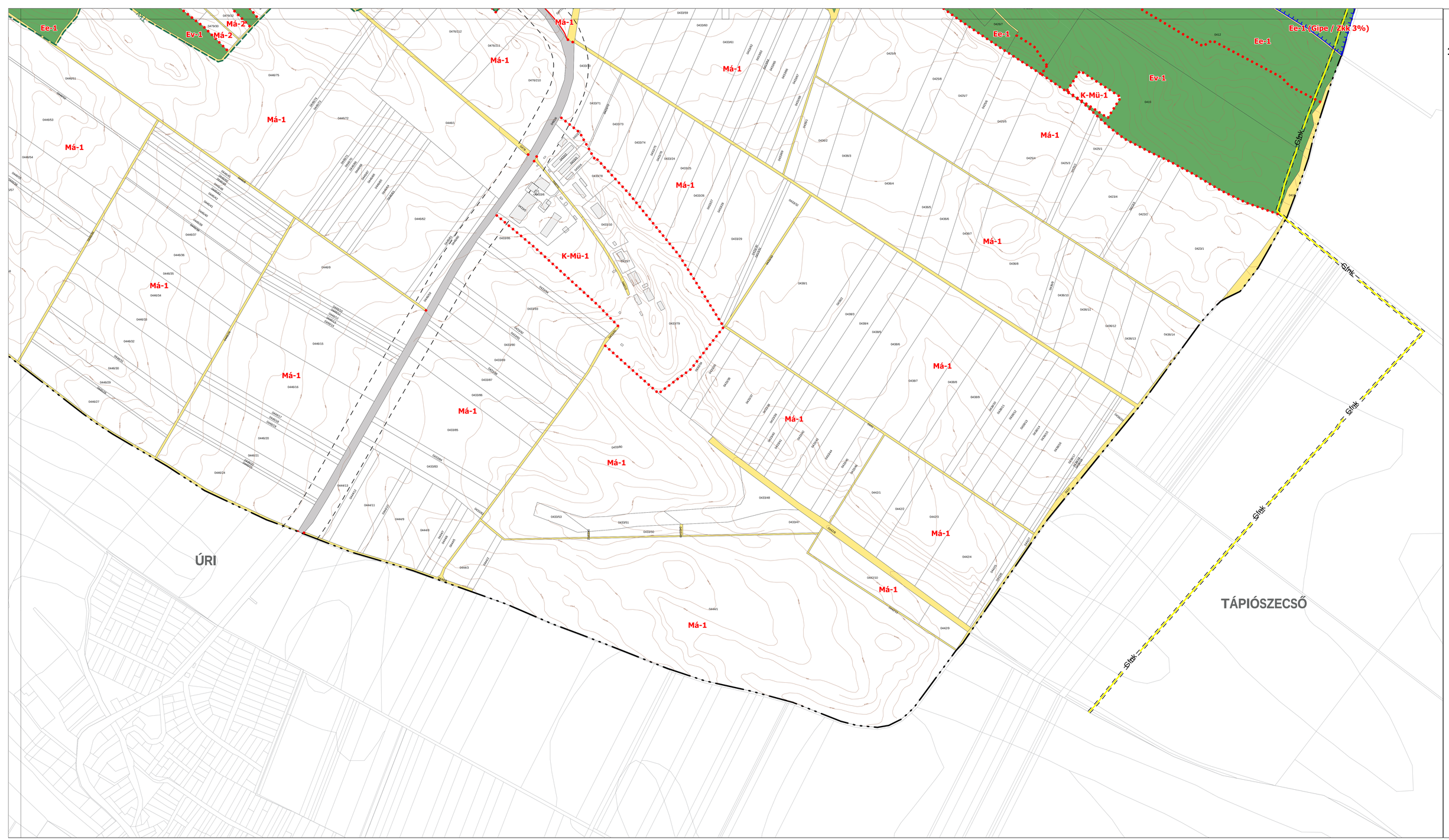

ISASZEG
DÁNY
PÉCEL
SZABÁLYOZÁSI TERV M = 1:4 000
Sülysáp Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (...) önkormányzati rendeletete a helyi építési szabályzatáról
1. melléklet
- 9 -
10 1 2
É

Má-1
Ev-1
Ee-1
Ev-2
Mt-1
Má-3
Vg-1
MENDE
TKV
100
9
10
11
1
4
É
SZABÁLYOZÁSI TERV M = 1: 4 000
Súlysáp Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (...) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatáról
1. melléklet

Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (...) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról
1. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV M = 1:4 000





7 8
11 12 -
-

SZABÁLYOZÁSI TERV M = 1:4 000

Sülysáp Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (...) önkormányzati rendeletе a helyi építési szabályzatáról
1. melléklet

2. MELLÉKLET AZ .../2026. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	AA
1	**AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI**																									
2	övezeti jel/ kód	a telek																	az épület megengedett							a telek
3		beépítési módja	kialakítható legkisebb/ legnagyobb					beépíthető legkisebb			megengedett								legkisebb/ legnagyobb			legmagasabb pontja	szintszáma			közműellátási mértéke és módja
4											legnagyobb						legkisebb									
5			területe		szélessége		mélysége	területe	szélessége	mélysége	beépítettsége				szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya		homlokzat-magassága		párkánymagassága					
6			min. (és/ vagy max.)								terepszint felett		terepszint alatt						min. és/vagy max.							
7			m^2		m		m	m^2	m	m	%		%		m^2 / m^2		Ém		m		m		m	terepszint alatt	terepszint felett	közművesí-tettség
8			min.	max.	min.	max.													min.	max.	min.	max.				
9			*Tt_min*	*Tt_max*	*Tsz_min*	*Tsz_max*	*Tm*	*Tt_b*	*Tsz_b*	*Tm_b*	*B_tf*	*B_tf**	*B_ta*	*B_ta**	*SZtm*	*SZtm**	*Z_min*	*Z_min**	*Hm*		*Pm*		*Élp*	*SZ_ta*	*SZ_tf*	*Km*
10	Lke-1	O	600		16						30		30		0,6		40					5,5	9,5	1	1	teljes
11	Lke-2	O	600		16						30		30		0,6		40					5,5	10,5	2	1	teljes
12	Lf-1	O	800*		14						30		30		0,8		40					6,0	10,0	1	2	teljes
13	Lf-2	O	800*		14						30		30		0,5		40					4,0	9,0	1	1	teljes
14	Lf-3	O	600*		14						30		30		0,8		40					6,0	10,0	1	2	teljes
15	Vt-1	O	500		14						40		40		1,2		10					7,0	12,0	1	2	teljes
16	Vt-2	SZ	2000		12						80		80		2		10					10,5	14,5			teljes
17	Vt-3	O	500		14						40		40		1,2		10					7,0	12,0	1	2	teljes
18	Vt-4	Z	300		10						60		60		0,6		10					4,0	8,0	0	1	teljes
19	Gksz-1	SZ	1 000		16						40		40		1,2		20					6,5	10,5	1	2	teljes
20	Gksz-2	SZ	3 000		20						40		40		1,2		30					6,5	10,5	1	2	teljes
21	Gksz-3	SZ	10 000		35						40		40		1,2		30					6,5	10,5	1	2	teljes
22	Gksz-4	SZ	2 500		20						40		40		1,6		30					9,5	13,5	1	2	teljes
23	Gip-1	SZ	5 000		25						30		30		1,0		40					6,5	10,5	1	2	teljes
24	Gipe-1	SZ	1 200		16						40		40		1,2		30					6,5	10,5	1	2	teljes
25	Gipe-2	SZ	2 000		20						40		40		1,2		30					9,5	13,5	1	2	teljes
26	K-Cs-1	SZ	1 000		16						40		40				40					5,5	12,0			hiányos
27	K-Mü-1	SZ	3 000		20						40		40				40					6,5	10,5			hiányos
28	K-Rkp-1	SZ	10 000		20						25		25				60					9,5	13,5			hiányos
29	K-Sp-1	SZ	2 000		20						20		20				40					6,5	10,5			részleges
30	K-Sp-2	SZ	5 000		20						10		10				60					6,5	10,5			részleges
31	K-Szt-1	SZ	20 000		20						10		10				40					8,0	12,5	1	1	részleges
32	K-T-1	SZ	1 000		20						10		10				40					6,0	18,0	1	1	részleges
33	Zkp-1	SZ			30		50	3 000			3		3				75					4,0	7,0			részleges
34	Zkk-1										0		0				75									
35	Ev-1	SZ									0,02		0,02									5,0	8,0			
36	Ev-2	SZ									0,01		0,01									5,0	8,0			
37	Ee-1	SZ						100 000	100		0,5		0,5				95					7,5 / S	10,5 / S			részleges
38	Er-1	SZ						21 000			1,5		1,5				95					5,0	8,0			részleges
39	Má-1	SZ						300 000			0,3		0,3									7,5 / S	10,5 / S			részleges
40	Má-2	SZ						3 000	20		6		6									4,5	7,5			részleges

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	AA
1	**AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI**																									
2	övezeti jel/ kód	a telek																	az épület megengedett							a telek
3		beépítési módja	kialakítható legkisebb/ legnagyobb					beépíthető legkisebb			megengedett								legkisebb/ legnagyobb				legmagasabb pontja	szintszáma		közműellátási mértéke és módja
4											legnagyobb						legkisebb									
5			területe		szélessége		mélysége	területe	szélessége	mélysége	beépítettsége				szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya		homlokzat-magassága		párkánymagassága					
6			min. (és/ vagy max.)								terepszint felett		terepszint alatt						min. és/vagy max.							
7			m^2		m		m	m^2	m	m	%		%		m^2 / m^2		Ém		m		m		m	terepszint alatt	terepszint felett	közművesí-tettség
8			min.	max.	min.	max.													min.	max.	min.	max.				
9			*Tt_min*	*Tt_max*	*Tsz_min*	*Tsz_max*	*Tm*	*Tt_b*	*Tsz_b*	*Tm_b*	*B_tf*	*B_tf**	*B_ta*	*B_ta**	*SZtm*	*SZtm**	*Z_min*	*Z_min**	*Hm*		*Pm*		*Élp*	*SZ_ta*	*SZ_tf*	*Km*
41	Má-3	SZ						3 000	20		5		5									4,5	7,5			
42	Má-4										0		0													
43	Mk-1		720								0		0													
44	Mk-2										0 / S		0													
45	Mt-1		50 000		50						0		0													
46	Mt-2	SZ	6000								2/S		2/S									4,0	7,0	1	1	részleges
47	Vg-1										0		0													
48	Kb-En-1							10 000			10		10				40					S	S			részleges
49	Kb-Sr-1		4000								5		5				50					5,5	10,5			hiányos
50	KÖu-1										1		1									4,0	7,0			
51	KÖu-2										5		5									4,0	7,0			
52	KÖu-k										10		10									8,5	13,5			
53	KÖe-1										10		10									8,5	13,5			
54	Közm-1										10		10													

„S” feltételhez kötött / kedvezményes paraméter

* TÉKA eltérés szükséges

3. MELLÉKLET AZ .../2026. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Elhelyezhető és tiltó rendeltetések

A	B	C	D	E	D	F	G	I	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AI	AJ	AK	AL	AM	AN	AO	AP	AQ	AR	AS
általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)	**Lke-1**	**Lke-2**	**Lf-1**	**Lf-2**	**Lf-3**	**Vt-1**	**Vt-2**	**Vt-3**	**Vt-4**	**Gksz-1**	**Gksz-2**	**Gksz-3**	**Gksz-4**	**Gip-1**	**Gipe-1**	**Gipe-2**	**K-Cs-1**	**K-Mü-1**	**K-Rkp-1**	**K-Sp-1**	**K-Sp-2**	**K-Szt-1**	**K-T-1**	**Zkp-1**	**Zkk-1**	**Ev-1**	**Ev-2**	**Ee-1**	**Er-1**	**Má-1**	**Má-2**	**Má-3**	**Má-4**	**Mk-1**	**Mk-2**	**Mt-1**	**Mt-2**	**Vg-1**	**Kb-En-1**	**Kb-Sr-1**	**KÖu-1**	**KÖu-2**	**KÖu-k**	**Köe-1**	**Közm-1**
1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység																																													
telkenként elhelyezhető összes főépület legnagyobb száma	*1*	*4*	*2*	*2*	*2*	*2*	*2*	*2*	*1*																																				
telkenként elhelyezhető összes melléképület legnagyobb száma	*1*	*4**				*1*	*1*	*1*	*1*																																				
telkenként elhelyezhető összes önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	*2*	*4**	*2*	*2*	*2*	*4*	*4*	*4*	*2*																																				
1.1.lakás	X	X	X	X	X	X	X	X	X	M	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	F	M	M	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*1*	*1*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*1*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
1.2.iroda	T	T	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	M	M	M	T
1.3.üdülő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.4. szolgálati lakás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	X	X	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*1*	*1*	*1*	*1*	*0*	*1*	*1*	*0*	*1*	*1*	*1*	*1*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
1.5. tulajdonosi lakás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*1*	*1*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
1.6. egészségügyi	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.7. szociális	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.8. hitéleti	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.9. igazgatási	T	T	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.10. óvoda, bölcsőde	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.11. nevelési	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.12. oktatási	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.13. kulturális	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.14. közösségi szórakoztató	T	T	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	X	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.15. kereskedelmi	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	X	X	X	X	T
1.16. szolgáltatói	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	X	X	X	X	T
1.17. vendéglátó	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	T
1.18. szállás jellegű	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	F	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T
1.19. diákszállás	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T
1.20. munkásszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.21. kemping	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T
1.22. sport	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	X	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T
1.23. nem zavaró hatású gazdasági	T	T	F	F	F	X	X	X	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.24. nem zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.25. zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.26. gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.27. raktár, tárolás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.28. mező - és erdőgazdasági üzemi	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.29. állattartási és állattenyésztési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	F	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T
1.30. mezőgazdasági termék feldolgozási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.31. üzemanyagtöltő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	T	T	T	T	T	X	X	X	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.33. természetvédelmi, -kezelési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	F	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T

A	B	C	D	E	D	F	G	I	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AI	AJ	AK	AL	AM	AN	AO	AP	AQ	AR	AS
általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)	**Lke-1**	**Lke-2**	**Lf-1**	**Lf-2**	**Lf-3**	**Vt-1**	**Vt-2**	**Vt-3**	**Vt-4**	**Gksz-1**	**Gksz-2**	**Gksz-3**	**Gksz-4**	**Gip-1**	**Gipe-1**	**Gipe-2**	**K-Cs-1**	**K-Mü-1**	**K-Rkp-1**	**K-Sp-1**	**K-Sp-2**	**K-Szt-1**	**K-T-1**	**Zkp-1**	**Zkk-1**	**Ev-1**	**Ev-2**	**Ee-1**	**Er-1**	**Má-1**	**Má-2**	**Má-3**	**Má-4**	**Mk-1**	**Mk-2**	**Mt-1**	**Mt-2**	**Vg-1**	**Kb-En-1**	**Kb-Sr-1**	**KÖu-1**	**KÖu-2**	**KÖu-k**	**Köe-1**	**Közm-1**
1.34. vízgazdálkodási, vízkár elhárításai	T	T	X	X	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	X	T	T	T	T	T
1.35. kutatás-fejlesztés	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.36. vadvédelmi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.37. birtokközpont	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.38. tanya	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	M	M	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.39. közösségi közlekedést kiszolgáló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T
2. Melléképítmények																																													
2.1. közmű-becsatlakozás műtárgy	X	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	F	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	T
2.2. közműpótló műtárgy	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	F	X	X	X	X	X	X	T	T	T	F	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	T
2.3. hulladékgyűjtő edénytároló	F	F	F	F	F	F	F	F	F	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	F	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T
2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	F	F	F	F	F	F	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.5. kerti építmény	F	F	F	F	F	F	F	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	T	X	F	T	T	F	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T
2.6. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.7. állatól, állatkifutó	X	X	X	X	X	M	M	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	F	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T
2.8. trágyatároló	T	T	F	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T
2.9. komposztáló	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	T	X	X	T	X	T	T	T	T	X	X	T	T	T	F	X	X	X	X	T	T	T	T	X	T	T	X	T	T	T	T	T
2.10. siló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	X	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.11. ömlesztettanyag -, folyadék -, gáztároló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	X	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	T	T	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T
2.13. tárolásra szolgáló melléképítmények	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T
2.14. mosókonyha, nyárikonyha	T	T	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.15. gépjárműtároló épület	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T
2.16. szolgáltató automata	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.17. sprinklet tartály és gépház	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	F	F	F	F	F	F	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.18. csapadékvíz-tároló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	X	X	X	T	X	X	T	T	X	T	X	T	T	X	X	X
2.19. oltóvíztároló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	X
3. Egyéb építmények																																													
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.2. lakókocsi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.4. naperőmű műtárgyai (5 MW teljesítmény alatt)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T
3.5. fóliasátor	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.6. pihenést és testedzést szolgáló	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	X	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T
3.7. magasles, kilátó	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T

Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet/építési övezet területén:
- elhelyezhető (X),
- feltétellel elhelyezhető (F)
- tiltott (T)
- amennyiben indokolt, a kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető (M)

* TÉKA eltérés szükséges

4. MELLÉKLET AZ .../2026. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ
Új beépítésre szánt területek nyilvántartása

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	**Új beépítésre szánt terület**					**Csereterület**				
2	**kijelöléssel érintett ingatlan(ok)**	**mérete**	**kijelölés előtti általános használata**	**kijelölés utáni általános használata**	**csereterület kijelölési kötelezettséget előíró jogszabályhely**	**csereterület kijelölési követelmény**	**csereterület ingatlana(i)**	**mérete**	**kijelölés előtti általános használata**	**kijelölés utáni általános használata**
3	*(hrsz)*	*(ha)*	*(általános használat rövidítése)*	*(általános használat rövidítése)*	*(vonatkozó jogszabályhely)*	*(jogszabály szerinti kötelezettség)*	*(hrsz)*	*(ha)*	*(általános használat rövidítése)*	*(általános használat rövidítése)*
4	*.../2026. (...) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat*									
5	0499/1, 0490	0,17	KÖu	Lke	Méptv. 8.§ (2) MATrT 12.§ (3)	Méptv. 7.§ (2) MATrT 12.§ (2)-(3)	0404/3, 0404/4, 0404/5, 0404/6, 0404/7, 0404/8, 0404/9, 0404/10, 0404/11, 0404/12, 0404/13, 0427/1, 0427/12	8,05	Lf	Ev
6	0426, 0427/2, 1610, 4426, 4462/4, 4462/7, 4462/8, 4462/9, 4462/10, 4462/11, 4486/2, 4487/1, 4487/2 és 4487/3	0,4	KÖu	Lf	Méptv. 8.§ (2) MATrT 12.§ (3)					
7	164/10, 4550/26	0,27	KÖu	Vt	MATrT 12.§ (3)					
8	0490, 0498/1, 712	0,32	KÖu	Gksz	MATrT 12.§ (3)					
9	0203/1	0,16	KÖu	K	Méptv. 7.§ (2) MATrT 12.§ (3)					
10	514, 515, 518, 519, 524, 525, 526, 542, 543, 544, 547, 548, 556, 559, 563, 572/3, 574, 577, 578, 581, 582, 585, 586, 589, 590, 593, 612/2, 613/1, 614/1, 614/5, 615, 629, 630, 631, 698/2	3,0	Z	Lf	Méptv. 8.§ (2) MATrT 12.§ (2) (3)					

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	**Új beépítésre szánt terület**					**Csereterület**				
2	**kijelöléssel érintett ingatlan(ok)**	**mérete**	**kijelölés előtti általános használata**	**kijelölés utáni általános használata**	**csereterület kijelölési kötelezettséget előíró jogszabályhely**	**csereterület kijelölési követelmény**	**csereterület ingatlana(i)**	**mérete**	**kijelölés előtti általános használata**	**kijelölés utáni általános használata**
3	*(hrsz)*	*(ha)*	*(általános használat rövidítése)*	*(általános használat rövidítése)*	*(vonatkozó jogszabályhely)*	*(jogszabály szerinti kötelezettség)*	*(hrsz)*	*(ha)*	*(általános használat rövidítése)*	*(általános használat rövidítése)*
11	020/6, 0202/7	0,10	Má	K	**A108** Méptv. 7.§ (2) MATrT 12.§ (3)					

5. MELLÉKLET AZ .../2026. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ
A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	**Új beépítésre szánt terület**					**BIA érték fenntartást szolgáló terület**					**Pótlás utáni BIA érték egyenleg**
2	**kijelöléssel érintett ingatlan(ok)**	**mérete**	**kijelölés előtti általános használata**	**kijelölés utáni általános használata**	**kijelölés utáni BIA érték egyenlege**	**ingatlanja(i)**	**mérete**	**átsorolás előtti általános használata**	**átsorolás utáni általános használata**	**átsorolás utáni BIA érték egyenlege**	
3	*(hrsz)*	*(ha)*	*(általános használat rövidítése)*	*(általános használat rövidítése)*	*(BIA számított értéke)*	*(hrsz)*	*(ha)*	*(általános használat rövidítése)*	*(általános használat rövidítése)*	*(BIA számított értéke)*	*(BIA számított értékének egyenlege)*
4	*.../2026. (...) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat*										
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											
16											
17											
Az új beépítésre szánt területek BIA érték egyenlege											**0,00**

6. MELLÉKLET AZ …/2026. (…) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Az alkalmazott sajátos jogintézmények

	A	B	C	D	E
1.	**Sajátos jogintézmény típusa**	**Elrendelő önkormányzati döntés száma**	**A sajátos jogintézménnyel érintett telek helyrajzi száma vagy területének egyéb meghatározása**	**A sajátos jogintézmény időbeli hatálya**	**A sajátos jogintézményhez kapcsolódó helyi építési szabályzatban meghatározott követelmények hivatkozása**
2.	elővásárlási jog	…/2026. (…) önkormányzati rendelet	3967/1 hrsz (Patak sétány folytatása)		9.§
3.	elővásárlási jog	…/2026. (…) önkormányzati rendelet	hrsz		9.§
4.	elővásárlási jog	…/2026. (…) önkormányzati rendelet	Dózsa György út 937 hrsz		9.§
5.	elővásárlási jog	…/2026. (…) önkormányzati rendelet	3958 hrsz		9.§
6.	elővásárlási jog	…/2026. (…) önkormányzati rendelet	Tervezett tanuszoda 3938, 3939, 3940, 3941/2, 3943, 3944, 3945, 3946, 3948, 3949, 3950, 3951, 3952, 3953, 3954/2, 3955 hrsz		9.§
7.	elővásárlási jog	…/2026. (…) önkormányzati rendelet	Tervezett sportcsarnok 3808, 3812, 3816, 3817, 3820, 3821, 3824, 3825, 3828 hrsz		9.§
8.	beültetési kötelezettség	…/2026. (…) önkormányzati rendelet	033/144; 033/145; 033/146; 033/147; 033/148; 033/149; 033/150; 033/151; 033/175; 033/24; 033/321; 033/322; 0489/10; 0489/5; 0489/6; 0489/7; 0489/9; 0491/15; 0493/12; 0494/11; 0494/12; 0494/13; 0494/14; 0494/15; 0494/16; 0494/17; 0494/18; 0494/19; 0494/20; 0494/31; 0494/32; 0494/33; 0494/34; 0494/35; 0494/36; 0494/37; 0494/38; 0494/39; 0494/40; 0494/41; 0499/2; 4108; 4109; 4115; 4119; 4120; 705/1; 706; 709; 712;		9.§

7. MELLÉKLET AZ …/2026. (…) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Településképi szempontból meghatározó területek

(külön pdf dokumentációban)

É

TELEPÜLÉSKÉP SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

- Történeti településrész
- Nőtt településrész
- Gazdasági és mezőgazdasági üzemi településrész
- Zártkerti és beépítetlen terület településrész

A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.

VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. Tel.: 1/439-04-90

Településtervezés:	**Ferik Tünde** településrendező	- okl. építészmérnök, vezető tervező (TT/1 01-5583)
	Fóthi Annamária	- okl. településmérnök (TT 13-1759)
	Gáspár-Kenyeres Krisztina	- okl. településmérnök
Tájrendezés, környezetvédelem:	**Kéthelyi Márton** (TK 01-5282)	- okl. tájépítészmérnök, tájvédelmi szakértő
	Marján Melinda	- okl. tájépítészmérnök - okl. természetvédelmi mérnök
Közlekedés:	**Horváth Tünde** (TK 01-5282) (Green avenue Kft.)	- okl. építőmérnök
Vizi közművek	**Bíró Attila** (MK 01-2456) (InfraPlan Kft.)	- okl. építőmérnök
Közműellátás	**Hanczár Zsoltné,** (MK 01-2418) (KÉSZ Tervező Kft.)	- okl. gépészmérnök - okl.városépítési-városüzemeltetési szakmérnök
Térinformatika	**Sághy Bálint**	- térinformatikus

SÜLYSÁP

TELEPÜLÉSTERV KÉSZÍTÉSE

7. számú melléklet a .../2026. (...) önkormányzati rendelethez

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

M = 1 : 10 000

2026. május	VZM 1886/24	Sulysap_TKR.wor

8. MELLÉKLET AZ …/2026. (…) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

A helyi védelem alá vont területek listája

	A	B	C
1.	**Megnevezés**	**Cím**	**Hrsz.**
2.	Gondozási központ épülete	Vasút u. 24/A.	1399/1
3.	Művelődési központ épülete	Szent István tér 7.	103
4.	Óvoda épülete	Dózsa Gy. u. 107.	938
5.	Helytörténeti gyűjtemény épülete	Dózsa Gy. u. 105.	939
6.	Hevesy-kastély kapuzata	Dózsa Gy. u. 110.	670/1
7.	Általános iskola épülete	Malom u. 14-18.	3842
8.	Lakóház (Letső-villa)	Pesti út 17.	4332
9.	Lakóház	Kápolna u. 12.	4290
10.	Lakóház	Szőlő u. 35.	4195/1
11.	Lakóház	Szőlő u. 69.	4178
12.	Lakóház	Forrói út 43.	813
13.	Lakóház	Kossuth L. u. 57.	552/1
14.	Kőkép	Fő u.– Kiskókai u. sarok	4048/1
15.	Útszéli keresztek	Sülysáp közigazgatási területén	

9. MELLÉKLET AZ …/2026. (…) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Telepítésre javasolt őshonos és idegenhonos növények jegyzéke

	A	B
1.	**magyar elnevezés**	**tudományos („latin”) elnevezés**
2.	**lombos fák**	
3.	mezei juhar	Acer campestre
4.	korai juhar	Acer platanoides
5.	hegyi juhar	Acer pseudoplatanus
6.	tatár juhar, feketegyűrű juhar	Acer tataricum
7.	enyves éger, mézgás éger	Alnus glutinosa
8.	hamvas éger	Alnus incana
9.	közönséges nyír, bibircses nyír	Betula pendula
10.	szőrös nyír, pelyhes nyír	Betula pubescens
11.	közönséges gyertyán	Carpinus betulus
12.	keleti gyertyán	Carpinus orientalis
13.	szelídgesztenye	Castanea sativa
14.	vadcseresznye, madárcseresznye	Cerasus avium (Prunus avium)
15.	sajmeggy	Cerasus mahaleb (Prunus mahaleb)
16.	közönséges bükk	Fagus sylvatica
17.	magyar kőris	Fraxinus angustifolia ssp. pannonica
18.	magas kőris	Fraxinus excelsior
19.	virágos kőris, mannakőris	Fraxinus ornus
20.	közönséges dió	Juglans regia
21.	vadalma	Malus sylvestris
22.	zelnicemeggy, májusfa	Padus avium
23.	fehér nyár	Populus alba
24.	szürke nyár	Populus canescens
25.	fekete nyár	Populus nigra
26.	rezgő nyár	Populus tremula
27.	vadkörte, vackor	Pyrus pyraster
28.	csertölgy, cserfa	Quercus cerris
29.	magyar tölgy	Quercus farnetto (Q. frainetto, Q. conferta)
30.	kocsánytalan tölgy	Quercus petraea (Q. sessiliflora)
31.	molyhos tölgy	Quercus pubescens
32.	kocsányos tölgy	Quercus robur (Q. pedunculata)
33.	fehér fűz	Salix alba
34.	lisztes berkenye	Sorbus aria
35.	madárberkenye	Sorbus aucuparia
36.	-	Sorbus dégenii
37.	házi berkenye	Sorbus domestica
38.	-	Sorbus pseudolatifolia
39.	-	Sorbus rédliana
40.	budai berkenye	Sorbus semiincisa
41.	barkóca berkenye	Sorbus torminalis
42.	kislevelű hárs	Tilia cordata (T. parviflora)
43.	nagylevelű hárs	Tilia platyphyllos (T. grandifolia)
44.	ezüst hárs	Tilia tomentosa (T. argentea)

	A	B
1.	**magyar elnevezés**	**tudományos („latin”) elnevezés**
45.	hegyi szil	Ulmus glabra (Ulmus montana, Ulmus scabra)
46.	vénic szil	Ulmus laevis
47.	mezei szil	Ulmus minor (Ulmus campestris)
49.	**tűlevelű fajok (fenyők)**	
50.	jegenyefenyő	Abies alba
51.	közönséges boróka, gyalogfenyő	Juniperus communis
52.	vörösfenyő	Larix decidua
53.	lucfenyő	Picea abies (Picea excelsa)
54.	erdei fenyő	Pinus sylvestris
55.	közönséges tiszafa	Taxus baccata
57.	**lombos cserjék**	
58.	havasi éger, zöld éger	Alnus viridis
59.	közönséges fanyarka	Amelanchier ovalis
60.	törpe mandula	Amygdalus nana (Prunus tenella)
61.	sziklai üröm	Artemisia alba
62.	közönséges borbolya, sóskafa	Berberis vulgaris
63.	csarab	Calluna vulgaris (Erica vulgaris)
64.	csepleszmeggy	Cerasus fruticosa (Prunus fruticosa)
65.	erdei iszalag	Clematis vitalba
66.	pukkanó dudafürt	Colutea arborescens
67.	húsos som	Cornus mas
68.	veresgyűrű som	Cornus sanguinea
69.	-	Coronilla emerus
70.	közönséges mogyoró	Corylus avellana
71.	cserszömörce	Cotinus coggygria
72.	szirti madárbirs	Cotoneaster integerrimus (C. vulgaris)
73.	fekete madárbirs	Cotoneaster nigrum (C. melanocarpa)
74.	nagylevelű madárbirs, gyapjas madárbirs	Cotoneaster nebrodensis (C. tomentosa, C. orientalis)
75.	kétbibés galagonya	Crataegus laevigata (C. oxyacantha)
76.	egybibés galagonya	Crataegus monogyna
77.	fekete galagonya	Crataegus nigra
78.	ötbibés galagonya	Crataegus pentagyna
79.	buglyos zanót	Cytisus ausrtiacus
80.	borzas zanót	Cytisus hirsutus
81.	fürtös zanót	Cytisus nigricans
82.	-	Cytisus decumbens (C. procumbens)
83.	gombos zanót	Cytisus supinus (C. capitalus)
84.	henye boroszlán	Daphne cneorum
85.	babér boroszlán	Daphne laureola
86.	farkas boroszlán	Daphne mezereum
87.	alpesi erika, hanga	Erica carnea
88.	csíkos kecskerágó	Euonymus europaeus
89.	bibircses kecskerágó	Euonymus verrucosus
90.	kutyabenge	Frangula alnus (Rhamnus frangula)

	A	B
1.	**magyar elnevezés**	**tudományos („latin”) elnevezés**
91.	festő rekettye	Genista tinctoria
92.	közönséges borostyán	Hedera helix
93.	napvirág	Helianthemum numullarium
94.	homoktövis	Hippophae rhamnoides
95.	közönséges sárgaakác, aranyeső	Laburnum anagyroides
96.	közönséges fagyal	Ligustrum vulgare
97.	jerikói lonc	Lonicera caprifolium
98.	ükörke lonc, ükörke	Lonicera xylosteum
99.	kökény	Prunus spinosa
100.	varjútövis benge	Rhamnus catharticus
101.	havasi ribiszke	Ribes alpinum
102.	-	Ribes uva-crispa
103.	gyepűrózsa	Rosa canina
104.	kecskefűz	Salix caprea
105.	rekettyefűz, hamvas fűz	Salix cinerea
106.	ciglefűz, parti fűz	Salix eleagnos
107.	törékeny fűz csőrege fűz	Salix fragilis
108.	babérfűz	Salix pentandra
109.	csigolyafűz	Salix purpurea
110.	serevényfűz	Salix rosmarinifolia
111.	mandulalevelű fűz	Salix triandra
112.	kosárkötő fűz	Salix viminalis
113.	fekete bodza	Sambucus nigra
114.	fürtös bodza	Sambucus racemosa
115.	seprőzanót	Sarothamnus scoparius (Cytisus scoparius)
116.	szirti gyöngyvessző	Spiraea media
117.	fűzlevelű gyöngyvessző	Spiraea salicifolia
118.	mogyorós hólyagfa	Staphylea pinnata
119.	ostorménfa	Viburnum lantana
120.	kányabangita	Viburnum opulus
121.	ligeti szőlő	Vitis sylvestris

2. **A növényválasztás szempontjai a telepítés során**

2.1. Az 1. pont szerinti magyarországi őshonos fa és cserjefajokat az adott tájra jellemző társulásoknak, valamint a termőhelyi adottságoknak megfelelően kell alkalmazni.

2.2. A település díszkertjeinek fa- és cserjetelepítéseinél, az utcafásításoknál a főbb honos fásszárú fajok mellett figyelembe vehetők a helyben szokásos gyümölcs- (pl. cseresznye-, szilva-, barack-, alma- és körtefélék) és szőlőfélék fajtái is.

2.3. A jelentősebb közterületek, közterek és közparkok betelepítésénél a fentieken túl alkalmazhatók azok a díszfák és díszcserjefélék, amelyek ugyan nem őshonosak, de a településen, illetve a térségben nem idegenek, hagyománnyal rendelkeznek (pl. platánfélék, ostorfa félék, magas díszértékű exóták – magnólia, császárfa, stb.- valamint mértékkel a helyi termőhelyi viszonyoknak megfelelő örökzöld lomblevelű – pl. babérmeggy, bangita, – és tűlevelű fajok, fenyőfélék is).

10. MELLÉKLET AZ …/2026. (…) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Agresszíven gyomosító, inváziós, telepítésre nem javasolt növények jegyzéke

	A	B	C	D
1	**magyar elnevezés**	**tudományos (latin) elnevezés**	**magyar elnevezés**	***tudományos (latin) elnevezés***
2	fehér akác	*Robinia pseudoacacia*	gyalogakác	*Amorpha fructicosa*
3	bálványfa	*Ailantus altissima*	kisvirágú nebáncsvirág	*Impatiens parviflora*
4	fehér eper	*Morus alba*	bíbor nebáncsvirág	*Impatiens garndiflora*
5	ezüstfa	*Eleagnus angustifolia*	japán keserűfű-fajok	*Fallopia spp.*
6	zöld juhar	*Acer negundo*	magas aranyvessző	*Solidago gigantea*
7	amerikai kőris	*Fraxinus pennsylvanica*	kanadai aranyvessző	*Solidago canadensis*
8	kései meggy	*Prunus serotina*	selyemkóró	*Asclepias syriaca*
9	kanadai nyár	*Populus x canadensis*	ürümlevelű parlagfű	*Ambrosia artemissiiflora*
10	nyugati ostorfa	*Celtis occidentalis*	arany ribiszke	*Ribes aureum*
11	adventív szőlőfajok	*Vitis-hibridek*	perzsa medvetalp	*Heracleum persicum*
12	vadszőlőfajok	*Parthenocissus spp.*	kaukázusi medvetalp	*Heracleum mantegazzianum*
13	süntök	*Echinocystit lobata*	Sosnowsky-medvetalp	*Heracleum sosnowskyi*
14	észak-amerikai őszirózsák	*Aster novi-belgii*	hévízi gázló	*Hídrocortyle ranunculoides*
15	olasz szerbtövis	*Xanthium strumaium subsp. italicum*	fodros átokhínár	*Lagarosiphon major*
16	amerikai karmazsinbogyó	*Pytholacca esculenta*	nagyvirágú tóalma	*Ludwigia grandiflora*
17	japán komló	*Humulus japonicus*	sárgavirágú tóalma	*Ludwigia peploides*
18	átoktüske	*Cenchrus incertus*	sárga lápbuzogány	*Lysichiton americanus*
19	tündérhínár	*Cambomba caroliniana*	közönséges süllőhínár	*Myriophyllum aquaticum*
20	kanadai átokhínár	*Elodea canadensis*	felemáslevelű süllőhínár	*Myriophyllum heterophyllum*
21	aprólevelű átokhínár/vékonylevelű átokhínár	*Elodea nuttallii*	keserű hamisüröm	*Parthenium hysterophorus*
22	moszatpáfrányok	*Azolla mexicana, Azolla filicuoides*	ördögfarok keserűfű	*Persicaria perfoliata*
23	borfa, tengerparti seprűcserje	*Baccharis hamilifolia*	kuzdu nyílgyökér	*Pueraria montana*
24	kaliforniai tündérhínár	*Cambomba caroliniana*	aligátorfű	*Althernanthera philoxeroides*
25	vízijácint	*Eichhornia crassipes*	óriás rebarbara	*Gunnera tinctoria*
26	japánfű	*Microstegium vimineum*	tollborzfű	*Pennisetum setaceum*