



A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 38. § (2) és 39. § (1) bekezdése szerinti

2019. JANUÁR

MEGBÍZÓ:

ETYEK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELI: GARAGULY TIBOR POLGÁRMESTER

2091 ETYEK, KÖRPINCE KÖZ 4. TEL: +3622-353633

TERVEZŐK

Településrendezés

Pomsár és Társai Építész Iroda KFT

1071 Budapest, Damjanich utca 26/a

Tel: +3620 427 2745, Email: pomsart@upcmail.hu

Városov Péter

okl. építésmérnök, városépítési szakmérnök

TT/1, É1 01-2320

Czeiz Zsuzsa

okl. településmérnök

Közlekedéstervezés

Fejér Europa KFT

8000 Székesfehérvár, Ady Endre utca 26.

Tel: +3630 7409946, Email: info@fejereuropa.hu

Grosz Krisztina

okl. építőmérnök, 07-0743

**Zöldfelület,
környezetvédelem**

Drobni Mária

1021 Budapest, Húvösvölgyi út 86.

okl. táj-, és kertépítész mérnök

K-1 01-5106/05; TK-1 01-5106/12

Közművek, hírközlés

KÉSZ Tervező KFT

1116 Budapest, Naphegy utca 26.

Bíró Attila

okl. építőmérnök, 01-2556 TV-T, TE-T, TH-T

Hanczár Zsoltné

okl. gépészmérnök, városépítési szakmérnök

01-2418 TV-T, TE-T, TH-T

Csima-Takács Judit

okl. településmérnök

**A munkát irányította
A munkát koordinálta**

Garaguly Tibor polgármester

Wittek Krisztina főépítész

Bálványossy Orsolya

településfejlesztési és üzemeltetési ügyintéző

dr. Révész Zoltán

önkormányzati igazgatási csoportvezető

TARTALOMJEGYZÉK
(a HÉSZ véglegesítése után készül el)

**Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
../2019(... ..) önkormányzati rendelete**

Etyek település helyi építési szabályzatról

Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1997. évi LXXVIII. Tv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. Tv. 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41.§ (2) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörben eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítészeti Irodája, Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatala, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve, Nemzeti Közlekedési Hatóság, Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal, Nemzeti közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala, Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ, Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala, Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága, Közlekedésfejlesztési Koordinációs központ Fejér Megyei Kormányhivatal Növény és Talajvédelmi Igazgatósága, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal, Veszprém Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Állami Autópálya Kezelő Kht., Magyar Közút Állami Közútkezelő Fejlesztő Műszaki és Információs Zrt, Fejér Megyei Önkormányzat, Alcsútdoboz Település Önkormányzat, Biatorbágy Város Önkormányzata, Bicske Város Önkormányzata, Gyúró Község Önkormányzata, Herceghalom Község Önkormányzata, Mány Község Önkormányzata, Pusztazámor Községi Önkormányzat, Sósút Község Önkormányzat és a part-nerségi rendben résztvevő Fejérvíz Zrt, ÉGÉZ-DÉGÁZ Földgázelosztó Kft, EON Hungaria Észak-dunántúli Áramszolgáltató Rt, Magyar Telekom Soproni MSZK Székesfehérvári Területi Mérnökség véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános előírások

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

- (1) E rendelet hatálya Etyek Nagyközség közigazgatási területére terjed ki.
- (2) E rendelet mellékletei:
 - a) 1. melléklet: SZ-1 jelű szabályozási terv
 - b) 2. melléklet: Az építési övezetek beépítési mutatói
 - c) 3. melléklet: A beépítésre nem szánt területek övezeti mutatói

2. §

- (1) A szabályozási terv kötelező elemei kizárólag a rendelet módosításával változtathatók.
- (2) A szabályozási terv javasolt elemeitől az illeszkedési, tájképvédelmi, településképvédelmi szempontok keretein belül a rendelet módosítása nélkül el lehet térni.

3. §

(1) E rendelet a következő építési övezetekbe osztja a település beépítésre szánt területeit:

- a) Kertvárosias általános építési övezet, jelzése: LA
- b) Kertvárosias társasházias építési övezet, jelzése: LT
- c) Falusias építési övezet, jelzése: F
- d) Településközponti vegyes építési övezet, jelzése: T
- e) Intézményi vegyes építési övezet, jelzése: I
- f) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet, jelzése: G
- g) Hétfélig házas üdülő építési övezet, jelzése: Uh
- h) Különleges idegenforgalmi építési övezet, jelzése: KI
- i) Különleges kertészeti építési övezet, jelzése: KKe
- j) Különleges mezőgazdasági üzemi építési övezet, jelzése: KMü
- k) Különleges szennyvíztisztító terület: KSz

(2) E rendelet a következő övezetekbe osztja a település beépítésre nem szánt területeit:

- a) Zöldterület - közkert, jelzése: Z
- b) Zöldterület – közpark, jelzése: Zkp
- c) Közjóléti erdőterületek, jelzése: E
- d) Általános mezőgazdasági területek, jelzése: Má
- e) Kertes mezőgazdasági terület, jelzése: Mk
- f) Vízgazdálkodási terület, jelzése: V
- g) Különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület, jelzése: Kbl
- h) Különleges beépítésre nem szánt bányaterület, jelzése: KbB
- i) Különleges beépítésre nem szánt temető terület, jelzése: KbT
- j) Különleges beépítésre nem szánt pincesor terület, jelzése: KbP
- k) Különleges beépítésre nem szánt sportterület, jelzése: KbS
- l) Különleges beépítésre nem szánt parkterület, jelzése: KbZ

(3) Többféle övezetbe tartozó telek esetében

- a) az adott övezetre érvényes előírásokat az adott telekrész területére vetítve kell érvényesíteni,
- b) a kisebb beépítési százaléku területrészhöz tartozó beépítés kihasználható a nagyobb beépítési százalékkal rendelkező területrészen,
- c) a nagyobb beépítési százaléku területrészhöz tartozó beépítés nem használható fel a kisebb beépítési százalékkal rendelkező területrészen.

2. Értelmező rendelkezések

4. § E rendelet alkalmazásában:

1. Szabályozási szélesség:

A szabályozási terven meghatározott útszélesség.

2. Lapostető:

olyan tető, amelynek lejtése legfeljebb 10%.

3. Közhasználat céljára átadott magánterület:

településrendezési szerződésben rögzített szabályok szerint kialakított és üzemeltetett közlekedési vagy közművesítési célú vagy zöldfelületként kialakított terület.

4. Hírközlés:

A hírközlés fogalmába a távközlés és a műsorszórás tartozik.

5. Oromfalas homlokzatrész:

Magastetővel lefedett épület, épületrész homlokzati fala, amely lehatárolja a padlásteret vagy a beépített tetőtérteret, elmetszve a tetőgerincet vagy elérve közvetlenül a tetőszerkezetet (ereszt)

6. Terepmetszet:

A terepmetszet a terep esésvonala irányában van felvéve. Ábrázolja a meglévő és a tervezett szinteket és az eltérések szélső értékeit. A tárgyi telken kívül ábrázolja a szomszédos telkeket egy méter mélységig és a közterületi kapcsolatokat.

7. Pergola:

Oszlopokból és gerendákból álló építmény. Oldalfala, tetőfelülete nincs. Az előkertben nem létesíthető.

8. Gépkocsi beálló:

Lábon álló, oldalfalak nélküli, legfeljebb 40m²-es legfeljebb 5 fokos lejtésű tető.

9. Szolgálati lakás

A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás. A szolgálati lakás létesítése esetében annak területén belül kell kialakítani – amennyiben létesül - a lakáshoz tartozó valamennyi lakóhelyiséget, főzőhelyiséget, egészségügyi helyiséget, közlekedő helyiséget, tároló helyiséget.

10. Kerti pavilon

Tetővel, oldalfalak nélkül épített, legfeljebb 20,0 m² alapterületű könnyűszerkezetes kerti építmény, melynek lapostető esetében legmagasabb pontja legfeljebb 2,5 méter, magastető esetében legmagasabb pontja legfeljebb 3,5 méter, párkánymagassága legfeljebb 2,5 méter. Nem tárolásra szolgáló építmény.

11. Barnamezős terület

Korábban beépített, használt, a távlatban település rekonstrukcióra szánt terület.

12. Zöldmezős terület

Beépítetlen területen tervezett új felhasználás, beépítés.

13. Kialakult terület

E rendelet hatályba lépése előtt túlnyomó részben beépített, használt – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt – terület.

14. Átalakuló terület

E rendelet hatályba lépése előtt beindult, de ki nem teljesedett fejlesztés, túlnyomó részben beépítetlen terület.

15. Közüzemi vezetékes szolgáltatás rendelkezésre állása

Rendelkezésre áll valamely közüzemi vezetékes szolgáltatás, amennyiben a beépítendő ingatlantól 100 méteren belül a közüzemi vezeték elérhető.

16. Csurgótávolság

Oldalhatáron álló beépítés esetében az épület oldalhomlokzata és az építési hely melletti oldalhatár közötti távolság.

17. Kertépítészeti terv

Olyan tervfajta, mely a következőket tartalmazza:

- a) legalább 1:200-as léptékű tervrajzon
- b) a burkolatok, lépcsők, támfalak és egyéb kerti létesítmények – pergola, filagória (kerti pavilon), medence, kerti tó – tervezett helyét, anyagát és a burkolatok mintametszetét,
- c) a minimálisan kiültetésre kerülő növények helyét, a cserjefoltok magasságának (magas, közép magas, alacsony talajtakaró) megkülönböztetésével, ezek darabszámát, az ültetésre javasolt fajok megnevezésével,
- d) műszaki leírás.

18. Közösségi intézmény

Állami vagy önkormányzati feladatot ellátó intézmény.

19. Kiegészítő épület

Lakóterületen, lakóépületet kiegészítő funkciójú, tárolás, nyári konyha, műhely, kerti pavilon, gépkocsi beálló céljára szolgáló épület, mely csak lakóépület építésével egyszerre vagy az után építhető.

20. Homlokzatfelület magasság

Az OTÉK 7. § (5) bekezdés szerint egy homlokzati felületre számított mérték.

24. Pince

Terepszint alatti építmény, mely a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgál.

3. Közterületek

5. §

- (1) Településrendezési szerződés alapján közhasználat céljára átadott magánterületekre a közterületekre érvényes előírások érvényesek.
- (2) Közterületet érintő tervezés során helyet kell biztosítani a hulladékkezelés, szelektív hulladékgyűjtés számára.

4. Az épített környezet alakítása

6. §

- (1) Falusias lakóterületen, T-1 vegyes területen a gépkocsi tároló bejáratát a telek homlokvonalától legalább 5 méterre kell elhelyezni.

7. §

- (1) Lakókocsi tárolható bármely övezetben, építési övezetben az építési helyen belül, legfeljebb a létesítérendeltetési egységek számával azonos mennyiségben.

5. Kerítések

8. §

- (1) Vízgazdálkodási területen és azok határtól számított 3 méteren belül nem építhető kerítés.
- (2) Üdülőterületen, kertés mezőgazdasági területen kizárólag áttört kerítés építhető legfeljebb 1,8 méter magassággal.
- (3) Telken belül kizárólag áttört kerítés építhető legfeljebb 1,2 méter magassággal.
- (4) Az (1) – (5) bekezdések alá nem tartozó esetekben kizárólag 1,8 méter magas kerítés építhető.
- (5) Telekhatáron támfal tetejére kizárólag akkora kerítés építhető, hogy együttes magasságuk ne haladja meg a 2 métert.
- (6) Támfal tetejére 1,2 méter magasságot meg nem haladó áttört mellvéd építhető.
- (7) Kerítéskapu magassága legfeljebb 3,5 m lehet, tetővel együtt létesíthető.
- (8) Mezőgazdasági területen, erdőterületen az út tengelyétől legalább 6 méter távolságra kell a kerítést építeni.
- (9) Közterület felé néző kerítéssel egybeépítve
 - a) legfeljebb 4 m² bruttó alapterületű hulladéktartály tároló és
 - b) legfeljebb 4 m² bruttó területű bejárati tető építhető,
 - c) melyek magassága a csatlakozó terepszintnél sehol sem lehet 2,4 méternél magasabban.

6. A táj védelmét biztosító tereprendezés

9. §

- (1) A kialakult geomorfológiai formákat meg kell őrizni.
- (2) A rendezett terepnek illeszkednie kell a környező területek terepadottságaihoz.
- (3) A telek egyik részén nem lehet a feltöltés a telekhatár legmagasabb pontjánál magasabban.
- (4) A terep lejtését úgy kell kialakítani, hogy a csapadékvizet a telken belül lehessen elsikkasztani vagy tárolni.
- (5) A beépítés és a telekhatár között - a telekhatárra merőleges terepmetszetben mérve - a telekhatár szintjéig lehet az eredeti terep szintjét emelni vagy csökkenteni.
- (6) Telek oldal- és hátsó határán legfeljebb 1,2 méteres szintkülönbség támfallal kialakítható úgy, hogy a szintkülönbség fele a lejtő oldali telken bevágással, az emelkedő oldali telken feltöltéssel alakítandó ki.
- (7) A telek homlokvonalán a közterület szintjétől emelkedő telken feltöltéssel, attól lejtő telken bevágással legfeljebb 1,2 méteres szintkülönbség támfallal kialakítható.
- (8) Az épület körül legfeljebb 1,2 méter távolságban legfeljebb 0,6 méteres feltöltés, bevágás járda számára kialakítható.
- (9) Tereplépcső legfeljebb 0,6 méter feltöltéssel, bevágással kialakítható.
- (10) Legfeljebb 30 m²-es terasz legfeljebb 0,6 méteres feltöltéssel, bevágással kialakítható.
- (11) A feltöltés 60 cm-t meghaladó mértékével a megengedett épületmagasságot a 28. § (3) bekezdése szerint kell módosítani.
- (12) E bekezdés tereprendezési korlátozásaitól – 10 %-os eredeti tereplejtés felett – 30 cm-rel el lehet térni.

7. A táj védelmét biztosító támfal és támfalgarázs kialakítások

10. §

- (1) Egybefüggő támfalak, rézsűk magassága legfeljebb 1,2 méter lehet. A megszakítást növénytelepítéssel kell kialakítani.
- (2) A telekhatáron a meglévő terepszint különbség mértékéig – méretétől függően lépcsőzetes - támfal építhető.
- (3) Támfalal egybeépített gépkocsi behajtó, garázs, gyalogos bejáró és hulladéktartály tároló létesíthető.
- (4) Támfalgarázs
 - a) akkor építhető, ha a homlokzatától mért 3 méteren túl semely részén nem emelkedik 1 méternél magasabbra az eredeti terepszinthez képest,
 - b) homlokzata legfeljebb 3,20 m magas lehet,
 - c) legfeljebb 8,00 méteres homlokzathosszú szakaszban legalább 6 méter megszakítással építhető.

8. A táj védelmét biztosító bejárat, rámpa kialakítások

11. §

- (1) Bejárat, gépkocsi behajtóhoz akkor lehet a tereprendezés általános szabályaitól eltérő tereprendezést kialakítani, ha az az eredeti terepviszonyok miatt szükséges.
- (2) Bejárat, gépkocsi beálló számára – amennyiben az előkert kisebb, mint 5 méter – az oldalkertben is kialakítható feltöltés, bevágás a közterületi telekhatár szintjéig a telek homlokvonalától legfeljebb 6 méter távolságig. A szomszédos telekhatártól vagy egy méter távolságot kell a feltöltéssel tartani vagy a szomszédos telekkel összeépítve, azonos kialakítású feltöltést kell létesíteni.
- (3) Gépkocsi tároló megközelítéséhez szolgáló rámpát legfeljebb az OTÉK 6. mellékletében megállapított lejtéssel kell kialakítani.

9. Vízárvédelem

12. §

- (1) A vízárvédelmi területeken
 - a) szennyvíz kezelésre és elvezetésre kizárólag közüzemi vagy közcélú vezetékes ellátás vagy zárt rendszerű tárolás alkalmazható.

10. Zöldfelületek, környezetvédelem

13. §

- (1) Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket az épületek használatbavételéig ki kell alakítani.
- (2) A kötelező zöldfelület minden megkezdett 75 négyzetmétere után egy lombos fát kell ültetni.
- (3) A védőzöld sávok telepítésénél három szintű növényállományt kell kialakítani gyepfelülettel, 40 m²-ként ültetett legalább egy lombos fával, és legalább 12 cserjével.
- (4) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott magánterületen lévő fasor, e rendeletben előírt védőzöld sáv létesítését, fenntartását kertépítészeti kiviteli, fenntartási terv alapján kell elvégezni.
- (5) Mezőgazdasági területen való építési tevékenységgel együtt út menti fasort kell létesíteni.

- 14. §** (1) A G-1 és G-4 építési övezetben az üzemi tevékenységből eredő zajterhelés a telek határán nem haladhatja meg nappal az 50, éjjel a 40 dB értéket.
- (2) Gazdasági területek és lakóterületek határán, a szabályozási terven jelölt helyen legalább 6 méter széles háromszintes növényállománnyal kialakított összefüggő védősávot kell kialakítani.

11. Sajátos jogintézmények

15. §

- (1) A település területén nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (2) Az övezeti előírásokban meghatározott telekszélességeket változó szélességű telek esetében úgy kell biztosítani, hogy az építési helyen mérve az előírt érték teljesüljön. Az előírtnál kisebb szélességű telekrész nem tartozik bele az építési helybe.
- (3) Telekhatár-rendezés esetében a kialakuló telkek jobban megfelelnek az építésügyi előírásoknak,
 - a) ha jobban megközelíthető,
 - b) ha szélesebb,
 - c) ha szabályosabb formájú telek jön létre.

16. §

- (1) Ütemezett építést több épület esetében lehet alkalmazni. Egy épületet egy ütemben kell megvalósítani.
- (2) Többlakásos lakóépület lakásait kizárólag egybeépítve lehet megvalósítani, egymástól elválasztani gépkocsi tárolóval, lépcsőházzal lehet.
- (3) Egy épület rendeltetési egységeit egyszerre, egy terv alapján kell megvalósítani.

17. §

- (1) A meglévő, jogszerűen épült épület, ha nem felel meg valamely hatályos előírásnak,
 - a) a hatályos előírások keretén belül bővíthető, korszerűsíthető, átalakítható,
 - b) a módosítással érintett elemeit a hatályos előírások szerint kell átalakítani,
 - c) a módosítással nem érintett elemeit nem kötelező a hatályos előírások szerint átalakítani.
- (2) Amennyiben a meglévő beépítettség a megengedettnél nagyobb, az épületmagasság megengedett mértékéig az épület bővíthető.
- (3) Amennyiben a meglévő épületmagasság a megengedettnél nagyobb, bővítés kizárólag akkor végezhető, ha az új épületmagasság megfelel a hatályos előírásoknak.
- (4) Amennyiben a hátsókertben van szabálytalan épület(rész), az a bővítés esetében megtartható a legnagyobb beépítettség teljesítése mellett.

12. Közművek előírásai**18. §**

- (1) Beépítésre szánt területen részleges közművesítettség szükséges a következő esetek kivételével
 - b) közműves szennyvízelvezetés rendelkezésre állása esetében a szennyvízelvezetést azzal kell megoldani,
 - c) a KI-3 (szabadtéri színpad), KMü-1 (mezőgazdasági üzem) építési övezeteket kivéve - a szennyvízelvezetést és – tisztítást közüzemi vagy közcélú ellátással kell megoldani.
- (2) Beépítésre nem szánt területen közműves ivóvíz szolgáltatás, közműves szennyvízelvezetés rendelkezésre állása esetében, a rendelkezésre álló szolgáltatás tekintetében közüzemi vagy közcélú ellátás szükséges.
- (3) Nyílt karszt területen, vízminőségvédelmi területen lévő beépítés kizárólag közüzemi szennyvízelvezetéssel létesíthető.
- (4) Zárt szennyvíztároló kizárólag ott létesíthető, ahol megközelíthetősége megfelelő méretű és burkolatú úttal biztosított.
- (5) Energiaellátás céljára alternatív forrás igénybe vehető.
- (6) Hőszivattyú bármely övezetben létesíthető, felszíni műtárgya a telekhatártól legalább 3 méter távolságban helyezhető el.
- (7) A hidrogeológiai védőterületen a szennyvízelvezeték kiépítéséig a szennyvízelvezetés ideiglenesen kizárólag zárt szennyvíztároló építésével és igazolt, ellenőrzött működtetésével váltható ki.

19. §

(1) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket el kell bontani, funkciót vesztett vezeték-létesítmény nem maradhat sem terepszint felett, sem terepszint alatt.

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

(3) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét a végbefogadóig ellenőrizni kell 0,5 hat meghaladó telekterületű beruházás esetén (ide értve a több telekből álló fejlesztési területeket is). A többlet felszíni vizet megfelelő biztonsággal tovább kell vezetni a befogadóig.

13. Csatornázás, felszíni vízvezetés**20. §**

(1) Csatornahálózatot elválasztott rendszerben kell megvalósítani.

(2) Útépítés kizárólag csapadékvíz elvezetéssel együtt valósítható meg.

(3) Karbantartás, illetve belvíz védekezés számára szabadon hagyandó sáv:

- a) az árkok partéleitől 3 m,
- b) a folyóvizek partéleitől 3 m.

14. Villamosenergia ellátás

(1) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során kizárólag energiatakarékos lámpatesteket lehet elhelyezni.

15. Utak, közlekedés

21. §

- (1) Általános mezőgazdasági területeken külterületi önkormányzati és magán utak, mező- és erdőgazdasági üzemi utak esetén az út tengelyétől mért 10-10 m-en belül épület nem helyezhető el.
- (2) Közforgalmat bonyolító létesítmények parkolási igénye közterületen - a tulajdonos parkolómegváltási előírásainak teljesítése esetén – teljesíthető.
- (3) A közforgalmú parkolóhelyeket fásítottan kell kialakítani, úgy hogy 2-2 parkolóhelyenként 1 közepes lombkoronájú fát kell telepíteni.
- (4) Magánút csak szabályozási terv szerint alakítható ki.
- (5) Közlekedési területen üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető.
- (6) Új belterületi út építésével egyidejűleg meg kell valósítani
 - a) a közműveket,
 - b) a közművek szükséges felújítását,
 - c) a csapadékvíz elvezetését,
 - d) a közvilágítást.
- (7) A közművek építéskor a távlati összes közmű elhelyezésére területet kell biztosítani.
- (8) A közművek helyét úgy kell kijelölni, hogy az út menti fasor telepítését ne akadályozzák meg.

16. Az építési hely szabályai

22. §

- (1) Amennyiben a szabályozási terv nem jelöl ki építési helyet, oldalhatáros beépítés esetében a kialakult állapotot kell figyelembe venni. Nem egyértelmű helyzetben, valamint újonnan beépülő utca, esetében az északi irányhoz közelebb eső illetve a nyugati oldalhatárt kell építési határvonalnak tekinteni.
- (2) Oldalhatáron 14 méteres telekszélesség fölött legalább 50 cm csurgótávolságot kell tartani.
- (3) Lakóterületen a telek homlokvonalától 50 méternél mélyebben csak mezőgazdasági tárolóépület építhető kivéve
 - a) a meglévő épülethez csatlakozó keresztzárny épületrészt,
 - b) a meglévő nyúlványos telek esetét, amelyben a teleknyúlványon túl 20 méter tartozik az építési helybe.
- (4) Kialakult oldalhatáros beépítésű területen, azonos oldalhatárra is lehet építeni szomszédos telkeken,
 - a) ha nem jött létre szabályos ritmusú beépítés,
 - b) ha az azonos oldalhatárra építés a környezet kialakult beépítésének felel meg.
- (5) Kialakult oldalhatáros beépítésű területen, ahol zárt sorúan épült be a telek, a zárt sorú beépítés szabályai szerint kell az építési helyet figyelembe venni.
- (6) eépítésre nem szánt területen
 - a) a telekhatártól legalább 3 méterre és legalább az adott telekhatárra néző homlokzati felület magasságának felét kitevő távolságra kell az épületet építeni,
 - b) amennyiben az a) pont szerint a beépítés helyén az építési hely szélességére 7,0 méternél kevesebb marad, a 3 méteres távolság olyan mértékben csökkenthető, hogy a 7,0 méter széles építési hely kialakuljon,
 - c) a b) pont szerint csökkentett 3 méteres távolság esetében is legalább az épület egyik oldalán 3 méteres beépítetlen telekrészt kell biztosítani.
- (7) Az erdőövezet határától legalább 3 méterre kell az épületet építeni.
- (8) Kerti tetőt, kerti tető eresztét legalább egy méter távolságba kell építeni a szomszédos telekhatártól.
- (9) Zárt sorú beépítésű építési övezet szabadonálló beépítésű építési övezettel határos oldalkertjét az építési övezet legnagyobb megengedett épületmagasságának felében kell értelmezni.
- (10) Beépítésre szánt területen a beépítésre nem szánt terület irányában legalább 3,0 méteres sávot beépítetlenül kell hagyni.

17. Az építési vonal szabályai

23. §

- (1) Amennyiben a szabályozási terv építési vonalat jelöl, az épület homlokzatát arra kell illeszteni.
- (2) Ha az építési vonal merőleges az oldalhatárra, legalább az épület homlokzatának 50 %-a illeszkedik az építési vonalra.
- (3) Ha az építési vonal nem merőleges az oldalhatárra, az épület legalább egy pontban illeszkedik az építési vonalra.

18. Az elő- oldal- és hátsókert kialakítása

24. §

- (1) A kialakult területek előkertjét és az építési vonalat az utcában kialakult állapotnak megfelelően kell értelmezni.
- (2) Az új beépítésű területek előkertje 5 m, kivéve, ha az övezeti előírások másképp rendelkeznek.
- (3) Az előkertben kizárólag kerítés, kerítéskapu, kerítéssel egybeépített hulladékartály tároló, bejárat feletti tető, terepszint alatti építmény építhető.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében, legalább 16,0 méter széles telken az oldalkert mérete 6,0 m.
- (5) A (6) bekezdés esetét kivéve az oldalkert mérete sehol sem lehet kisebb
 - a) oldalhatáros beépítés esetében sem az oldalkertre néző homlokzati felület magasságánál, sem az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságnál,
 - b) szabadonálló és ikres beépítés esetében sem az oldalkertre néző homlokzati felület magasság felénél, sem az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság felénél, sem 3,0 méternél.
- (6) Amennyiben az építési hely szélessége nem éri el a 7,0 métert, az oldalkert vagy az előkert mérete 3,0 méterig csökkenthető.
- (7) A hátsókert 6,0 m, kivéve, ha az övezeti előírások másképp rendelkeznek.

19. Az elhelyezhető épületek és rendeltetési egységek

25. §

- (1) Falusias lakóterületen
 - a) egy telken legfeljebb két lakás építhető,
 - b) 1500 m²-es telekméret alatt egy lakóépület és egy kiegészítő épület építhető,
 - c) 1500 m²-t elérő telekméret esetében két lakóépület és egy kiegészítő épület építhető.
- (2) Kertvárosias általános lakóterületen
 - a) 1500 m²-nél kisebb telken legfeljebb egy épületépíthető,
 - b) legalább 1500 m²-es telken egy kiegészítő épület is építhető,
 - c) egy telken legfeljebb egy lakás építhető kivéve a d) pontalatti esetet,
 - d) LA-3, LA-5, LA-7, LA-9 építési övezetekben, legalább 1500 m²-es telken két lakás, két épülettömeg építhető
- (3) Kertvárosias társasház lakóterületen
 - a) legalább 3000 m² telekterület szükséges egy épület létesítéséhez,
 - b) egy épületben legfeljebb 12 lakás létesíthető,
 - c) új lakóépület csak lakásonként egy gépkocsi fedett tárolásával együtt létesíthető.
- (4) Hétfélig házas üdülőterületen egy telken legfeljebb egy épület építhető.
- (5) E rendelet hatálybalépése előtt jogszerűen végzett gazdasági tevékenység lakó- és vegyes területen is végezhető, ha a telekhatáron túl a lakó- vagy vegyes területre vonatkozó környezetterhelési normák biztosíthatók.

20. Terepszint alatti építés

26. §

- (1) Terepszint alatti építmény minden övezetben, építési övezetben elhelyezhető az (4) bekezdésben jelzett szigorítással, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik.
- (2) A terepszint alatti építmény legnagyobb mérete a telekterület 7 %-a. A megengedett legnagyobb méreten belül kell az építmény valamennyi épületszerkezetének lennie. Mezőgazdasági területen, amennyiben a beépítettség kisebb a megengedettnél a különbség terepszint alatti építmény létesítésére felhasználható a 7%-os mértéken felül.
- (3) Beépítésre szánt területen terepszint alatti építmény szabadonálló beépítési mód esetében a szomszédos építési telek határától mért legalább egy méteres távolságra, egyébként legalább két méteres távolságra helyezhető el.
- (4) Vízgazdálkodási területen terepszint alatti építmény csak vízgazdálkodási céllal létesíthető.
- (5) Beépítésre nem szánt területen terepszint alatti építmény az oldalsó és a hátsó telekhatártól mért legalább két méteres távolságra helyezhető el.
- (6)
- (7) Mezőgazdasági területen, erdőterületen egy terepszint alatti építmény bruttó területe legfeljebb 1000 m² lehet.

- (8) Terepszint alatti építményt úgy lehet létesíteni, hogy az a felszín alatti vizek áramlását ne akadályozza.
- (9) A pinceszint beépített területen túlnyúló része terepszint alatti építménynek minősül.
- (10) Terepszint alatti építményt beépítésre szánt területen kizárólag a főrendeltetésű épület építésével egyidejűleg vagy az után lehet létesíteni.

21. Épületmagasság

27. §

- (1) Egyenként legfeljebb 12,0 m²-es oromfalas homlokzatrészeket tartalmazó épület esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság annyival megnövelhető, amennyivel az oromfalakkal együtt számított épületmagasság nagyobb, mint az oromfalak helyett 45 fokban lekontyolt tetővel számított épületmagasság.
- (2) Üvegkorlát az épületmagasság számítás során figyelmen kívül hagyható
- (3) Az épület mellett kialakított, 60 cm-nél nagyobb feltöltés esetében az épületmagasság legnagyobb mértékét a feltöltés – homlokzatsíkban mért - átlagos magasságával csökkenteni kell.
- (4) Az oldalhatártól legfeljebb csurgótávolságra épült homlokzatfelület magassága nem lehet az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságnál nagyobb.

22. Épületméretek

28. §

- (1) Beépítésre szánt területen egy épület beépített alapterülete nem lehet nagyobb, mint az övezeti előírás szerinti legkisebb telek maximális beépítettségének 180 %-a. A korlátozás közzintézmény épületére nem vonatkozik.
- (2) Hétvégi házas üdülőterületen egy épület legfeljebb 100 m² beépített alapterületű lehet.
- (3) Beépítésre nem szánt területen a 100m²-nél nagyobb földszinti bruttó alapterületű épület földszinti bruttó alapterülete legfeljebb az út tengelyétől mért távolság és 10 méter szorzata lehet az alább felsorolt utak mellett:
hrsz 0108 (Biai út),
hrsz 0300 (Alcsúti út),
hrsz 0172 (Háromrózsa út),
hrsz 0237 (Csicsaki út),
hrsz 0177 (Dávid majori út),
hrsz 089 (Sóskúti út),
hrsz 0291, 026 (Gyúrói út).

II. Fejezet

A beépítésre szánt területek részletes övezeti előírásai

29. §

- (1) Üzemanyag-töltő állomás kizárólag a G-2 építési övezetben létesíthető.

23. Lakóterületeken elhelyezhető rendeltetések

30. §

- (1) Lakóterületen legfeljebb akkora lakórendeltetéstől eltérő kiegészítő rendeltetési mód létesíthető, melynek elhelyezendő személygépkocsi igénye legfeljebb 6 db és a telken belüli parkolóba a beállás közvetlenül a közterületről lehetséges.
- (2) LT kertvárosias lakóterületen kizárólag lakó rendeltetés és a rendeltetéshez szükséges tároló létesíthető.

24. LA-1 jelű építési övezet - Boti erdőalja

31. § Az LA-1 jelű építési övezetben

- (1) az előkert 5,0 m, kivéve a (2) és (3) bekezdés esetét,
- (2) az előkert 10,0 m, ha a telek mélysége legalább 50,0 m,
- (3) az előkert 4,0 m, ha a telek egyik vagy mindkét oldala 25,0 méternél kisebb,
- (4) kizárólag 2000 m²-nél nagyobb telken építhető a lakóépületen kívül kiegészítő épület legfeljebb 60 m² beépített területtel, legfeljebb 3,0 méteres épületmagassággal.

25. LA-4 jelű építési övezet – Boti volt laktanya barnamezős

32. § Az LA-4 építési övezetben

- (1) a 0237 hrsz út felé néző előkert 8,0 m.

26. LA-5 jelű építési övezet – Kápolnapark

33. § Az LA-5 építési övezetben

- (1) az épület legmagasabb pontja magastető esetén legfeljebb 177,0 m Bf, lapostető esetén 174,0 m Bf.

27. LA-8 jelű építési övezet – volt Boti laktanya családiház

34. § Az LA-8 jelű építési övezetben

- (1) a 1531 hrsz, a 0237 hrsz és a 1515 hrsz utca felé néző előkert 8,0 m,
- (2) az (1) bekezdéstől eltérő esetekben az előkert 5,0 m,
- (3) az oldalkert és a hátsó kert 4,0 m.

28. LT-2 jelű építési övezet – volt Boti laktanya társasház

35. § Az LT-2 jelű építési övezetben

- (1) a 1531 hrsz majori út felé néző előkert 8,0 m.
- (2) az (1) bekezdéstől eltérő esetekben az előkert 5,0 m.
- (3) az oldalkert és a hátsó kert 4,0 m.

29. F-2 jelű építési övezet – Présházak

36. § Az F-2 jelű építési övezetben

- (1) az oldalkert 3,0 m.

30. F-3 jelű építési övezet – Ötház utca

37. § Az F-3 jelű építési övezetben

- (1) az előkert 5,0 m, mely egyben építési vonal is. Az építési vonaltól a homlokzati sík alakítása következtében 1,0 méteres eltérés lehetséges,
- (2) az oldalkert 6,0 m.

31. F-4 jelű építési övezet – Ötház utca

38. § Az F-4 jelű építési övezetben

- 1) az előkert
 - a) 5,0 m a 12,0 méteres szélességet el nem érő utcákban,
 - b) 3,0 m a 12,0 méteres szélességet elérő utcákban,
- 2) az oldalkert 3,0 méter,
- 3) a hátsó kert 6,0 méter.

32. F-5, F-6 jelű építési övezetek – Boti út

39. § Az F-5 és F-6 jelű építési övezetekben

- 1) az előkert Boti út felé: 10,0 m,
- 2) az oldalkert 4,5 m,

33. Vegyes területeken elhelyezhető rendeltetések

40. §

- (1) A T-1 építési övezet igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, lakó főrendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A T-2 építési övezetben a magasabb rendű jogszabályban meghatározott épületek helyezhetők el.
- (3) A T-3 építési övezet igazgatási, szállás, nevelési, oktatási, egészségügyi, lakó főrendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (4) A T-4 építési övezet (CBA terület) kereskedelmi, szolgáltató főrendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (5) A T-5 építési övezet igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, kulturális főrendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (6) A T-6 építési övezet iroda, kulturális, hitéleti főrendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (7) A T-7 építési övezet iroda, nevelési, oktatási, kulturális, sport főrendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (8) A T-8 építési övezet iroda, kereskedelmi, szolgáltató, kulturális, oktatási, egészségügyi főrendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. Az épületekben 900 m² telekterületenként kiegészítő rendeltetesként egy lakás is elhelyezhető.
- (9) Az I-1 építési övezet (volt Hungarovin terület) igazgatási, szállás, kulturális, sport főrendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (10) Az I-2 építési övezet (Templomköz) egészségügyi, kereskedelmi, szolgáltató, kulturális, sport főrendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (11) Az I-4 építési övezet (Filmstúdió) kereskedelmi, szolgáltató, szállás, kulturális, közösségi szórakoztató, sport főrendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (12) Az I-5 építési övezet (Kápolnapark) egészségügyi, kereskedelmi, szállás, kulturális, közösségi szórakoztató, sport főrendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (13) Az I-6 építési övezet (Tudomány- és szabadidőpark) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, iroda, kereskedelem, szolgáltatás, szállás, kulturális, szórakoztató, hitéleti, sport, parkolóház, nem zavaró hatású gazdasági tevékenység főrendeltetésű épületek és főrendeltetésű épületen belül üzemanyagöltő elhelyezésére szolgál.
- (14) Az I-3 építési övezet (Rekreációs park) iroda, kereskedelem, szolgáltatás, szállás, kulturális, szórakoztató, sport főrendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (15) Az intézményi építési övezetekben főrendeltetésenként egy szolgálati lakás létesíthető a főrendeltetésű épületen belül.

41. § A T-2 jelű építési övezetben

- (1) az oldalkert 6,0 m,
- (2) lakás a földszinten nem létesíthető.

42. § A T-7 jelű építési övezetben

- (1) az előkert 8,0 m.
- (2) az oldalkert és a hátsókert 4,0 m.

43. § Az I-1 jelű építési övezetben

- (1) az előkert, oldalkert, hátsókert 5,0 m.

44. § Az I-2 jelű építési övezetben

- (1) az előkert 10,0 m.

45. § Az I-3 jelű építési övezetben

- (1) az előkert, oldalkert, hátsókert 6,5 m.

46. § Az I-6, I-7 jelű építési övezetekben

- (1) az előkert 10,0 m.

47. §

- (1) Üh-1 építési övezetben
 - a) az északkeleti és a délkeleti előkert 5,0 m,
 - b) az északnyugati előkert 3,0 m,
 - c) a délnyugati előkert 25,0 m, kivéve, ha a telek mélysége 40,0 méternél kisebb, mely esetben a 25,0 méteres méret oly mértékben csökkenthető, hogy az építési hely számára 10,0 méter maradjon.
- (2) Üh-1 építési övezetben a 25,0 méteres előkertben elhelyezhető pergola, gépkocsi beálló, kerti pavilon.

34. G-1 építési övezet – volt Boti laktanya**48. §** A G-1 jelű építési övezetben

- (1) az előkert 8,0 m.
- (2) az oldalkert és a hátsóker 4,0 m.

35. G-2 építési övezet – benzinkút és építőanyag telep**49. §**

- (1) Az előkert, oldalkert, hátsóker 8,0 m.
- (2) A mezőgazdasági területekkel határos telekhatár mellett háromszintes, 6 méter széles – gyp-, cserje-, lombkorona szintű - növényállományt kell létesíteni.

36. G-4 építési övezet – volt boti laktanya**50. §** A G-4 jelű építési övezetben

- (1) az előker 8,0 m.
- (2) az oldalkert és a hátsóker 4,0 m.

37. Különleges területek

51. §

- (1) KI-1 különleges idegenforgalmi területen
 - a) vendéglátást biztosító, kiszolgáló főrendeltetésű épület helyezhető el,
 - b) a 8108 jelű út mellett az előkert 10,0 méter, melyen háromszintes – gyep-, cserje-, lombkorona szintű – zöldfelületet kell létesíteni,
 - c) a terület bejáratát a 0140 hrsz (szennyvíztisztítóhoz vezető) útról kell közhasználat számára biztosított területtel kialakítani,
 - d) Az épület legmagasabb pontja magastető esetén legfeljebb 170,0 m Bf, lapostető esetén 167,0 m Bf.

- (2) KI-2 különleges idegenforgalmi területen
 - a) gyümölcs- és szőlő feldolgozó rendeltetést szolgáló főrendeltetésű épület helyezhető el,
 - b) a főrendeltetéshez kapcsolódó kereskedelmi és vendéglátó rendeltetés elhelyezhető,
 - c) a 8106 jelű út mellett az előkert 20,0 méter, melyből 15 méteres szélességben háromszintes – gyep-, cserje-, lombkorona szintű – zöldfelületet kell létesíteni,
 - d) épület a b) pontban szabályozott méret kivételével a telekhatártól legalább 6 méterre építhető.
 - e) a terület bejáratát déli irányból kell kialakítani közhasználat számára biztosított előtérrel.

- (3) KI-3 különleges idegenforgalmi területen
 - a) szabadtéri színpad kulturális, szórakoztató rendeltetés céljára helyezhető el a szükséges kiszolgáló épületekkel,
 - b) az építmények legmagasabb pontja nem haladhatja meg a hozzá legközelebb eső sziklaperemet.

- (4) KKe-1 különleges kertészeti területen
 - a) a kertészeti üzemhez szükséges gazdasági építmény, egy szolgálati lakás helyezhető el,
 - b) az előkert 10,0 m, az oldalkert, a hátsókert 6,0 m.

- (5) KMü-1 különleges mezőgazdasági üzemi területen
 - a) a mezőgazdálkodás, állattenyésztés, termékfeldolgozás építménye, egy szolgálati lakás, iroda helyezhető el,
 - b) az előkert a 089 hrsz út mellett 10,0 m.

III. Fejezet

A beépítésre nem szánt területek részletes övezeti előírásai

38. Erdőterületek

52. §

- (1) Az erdőterületeket erdőterv szerint kell fenntartani.
- (2) Az E jelű közjóléti erdőövezetben az erdőgazdálkodáshoz, a természetjáráshoz, az állattartáshoz kapcsolódó épületek, pince, egy szolgálati lakás helyezhető el.
- (3) 100000 m²-nél kisebb telek nem építhető be.

39. Mezőgazdasági területek

53. § (1) Mk-1 kertes mezőgazdasági területen telekfelosztás nem végezhető.

- (2) Mk-2 szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területen
 - a) 1000 m²-nél kisebb vagy 10 méternél keskenyebb telek nem építhető be,
 - b) 1000 m²-t elérő és legalább 10 méter széles telek beépíthető,
 - ba) ha a termőföld más célú hasznosítását engedélyező földhivatali határozatot követően legalább 80%-ban – birtokközpont esetében legalább 50%-ban – szőlőműveléssel hasznosított a telek és
 - bb) ha részlegesen közművesített és a szennyvízelvezetés és –tisztítás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik vagy
 - bc) ha részlegesen közművesített és zárt szennyvíztárolás biztosított és a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 3 m³-t és a közcatorna hálózat nem áll rendelkezésre és a szennyvízgyűjtő medence szippantókocsival történő megközelítésére megfelelő út áll rendelkezésre. A közcatornahálózat rendelkezésre állása esetén az érintett ingatlan köteles a közcatornára rákötni.
 - c) présház, pihenő, vendégfogadó és árusító helyiség, szőlő- és borfeldolgozás üzemi létesítménye, pince helyezhető el,
 - d) a parkolóhelyek nem keríthetők le az úttól,
 - e) az épületet 12 méteres vagy annál nagyobb telekszélesség esetén az egyik oldalhatártól legalább 3 méterre kell építeni..

- (3) Má-1 általános mezőgazdasági területen
- a mezőgazdálkodás, állattenyésztés építménye, egy szolgálati lakás helyezhető el,
 - 100000 m²-nél kisebb telken épület nem építhető,
 - úttal meg nem közelített telken épület nem építhető,
 - épület a telekhatártól legalább 10,0 méterre építhető.
- (4) Má-3 biogazdálkodási mezőgazdasági területen
- mezőgazdálkodás, állattenyésztés, ehhez kapcsolódó korszerű technikák alkalmazására szolgáló építmény és egy lakóépület helyezhető el,
 - épület a telekhatártól legalább 10,0 méterre építhető,
 - 25000 m²-nél kisebb telken épület nem építhető.
- (5) Má-4 általános mezőgazdasági területen
- a mezőgazdálkodás, állattenyésztés építménye, egy szolgálati lakás helyezhető el,
 - 6000 m²-nél kisebb telken épület nem építhető,
 - úttal meg nem közelített telken épület nem építhető,
 - épület az úttól legalább 10,0 méterre, a többi telekhatártól legalább 6,0 méterre építhető.
- (6) Má-5 általános szőlőgazdálkodási mezőgazdasági területen
- présház, pihenő, vendégfogadó és árusító helyiség, szőlő- és borfeldolgozás üzemi létesítménye, pince helyezhető el,
 - 20000 m²-nél kisebb telken épület nem építhető,
 - 20000 m²-t elérő telek beépíthető,
 - ba) ha a termőföld más célú hasznosítását engedélyező földhivatali határozatot követően legalább 80%-ban – birtokközpont esetében legalább 50%-ban – szőlőműveléssel hasznosított a telek és
 - cb) ha részlegesen közművesített és a szennyvízelvezetés és –tisztítás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik vagy
 - cc) ha részlegesen közművesített és zárt szennyvíztárolás biztosított és a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 3 m³-t és a közcatorna hálózat nem áll rendelkezésre és a szennyvízgyűjtő medence szippantókocsival történő megközelítésére megfelelő út áll rendelkezésre. A közcatornahálózat rendelkezésre állása esetén az érintett ingatlan köteles a közcatornára rákötni.
 - d) úttal meg nem közelített telken épület, pince nem építhető,
 - e) épület az úttól legalább 10,0 méterre, a többi telekhatártól legalább 6,0 méterre építhető.

40. Vízgazdálkodási területek

54. §

- (1) V jelű övezet 3 méteres fenntartási sávját gyepterületként kell kialakítani.

41. Különleges beépítésre nem szánt területek

55. §

- (1) KbÖ különleges beépítésre nem szánt örökségvédelmi területen
 - a) kulturális, hitéletirendeltetést lehet kialakítani a meglévő épületben,
 - b) a területen időjárás ellen védő tető, árnyékoló elhelyezhető.

- (2) Kbp-1 különleges beépítésre nem szánt pincesor területen
 - a) kizárólag pince építhető vagy újítható fel vagy bővíthető
 - b) az építési tevékenységet a meglévő, kialakult beépítés rendszerében kell folytatni,
 - c) illemhely elhelyezhető.

- (3) Kbb-1 különleges beépítésre nem szánt bánya területen
 - a) bányászati főrendeltetés épülete helyezhető el,
 - b) inert hulladékkezelés, inert hulladékhasznosításhoz szükséges épület is elhelyezhető,
 - c) épület a telekhatártól legalább 10,0 méterre építhető.

- (4) Kbt-1 különleges beépítésre nem szánt temető, kegyeleti park területen
 - a) temető és az azt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el,
 - b) bezárt temető területén a zöldterületeken elhelyezhető építmények elhelyezhetők,
 - c) épület a telekhatártól legalább 10,0 méterre építhető.

- (5) Kbs-1 különleges beépítésre nem szánt sportterületen
 - a) sportolási célú terület alakítható ki és az ahhoz szükséges kiszolgáló létesítmények helyezhetők el,
 - b) épület a telekhatártól legalább 10,0 méterre építhető.

- (6) Kbz-1 különleges beépítésre nem szánt parkterületen
 - a) szórakozás főrendeltetésű épületek helyezhetők el,
 - b) nyilvános illemhely terepszint alatti építményként elhelyezhető,
 - c) épületet, terepszint alatti építményt legalább a telekhatártól mért 6,0 méter távolságra kell telepíteni.

IV. Fejezet

Záró rendelkezések

56. §

- (1) E rendelet az elfogadását követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 27/1997. (XII.19.), 8/2006. (V.01.), 9/2006. (V.01.), 12/2006. (V.01.) számú önkormányzati rendelet.
- (3) E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépése után indult eljárásokban kell alkalmazni.

Etyek, 2019.

1. melléklet a helyi építési szabályzatról szóló .../2019 (...) önkormányzati rendelethez
SZ-1 jelű szabályozási terv

2. melléklet a helyi építési szabályzatról szóló .../2019 (...) önkormányzati rendelethez

1. táblázat - Az építési övezetek beépítési mutatói

	A.	B.	C.	D.	E.	F.	G.	H.	I.	J.
1.	Az építési övezet jele	A területfelhasználás jellege	Az építési övezet egyéb elnevezése	Az építési övezet jellege	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	A beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)
2.	lakóterületek									
3.	LA-1	kertvárosias	boti erdő	kialakult	1500	sz	20	4,5	60	20
4.	LA-2	kertvárosias	boti villák	kialakult	1000	sz	30	4,5	60	20
5.	LA-3	kertvárosias	Zölddomb	kialakult	1500	sz	20	4,5	60	28
6.	LA-4	kertvárosias	boti laktanya	barnamezős	1500	sz	20	6,5	60	
7.	LA-5	kertvárosias	Kápolna park	átalakuló	1500	sz	15	3,5	60	22
8.	LA-6	kertvárosias	boti sorház	kialakult	300	z	30	4,5	50	8
9.	LA-7	kertvárosias	boti domb+Káp.p.	átalakuló	1500	sz	15	4	60	22
10.	LA-8	kertvárosias	boti laktanya	kialakult	800	sz	20	6,5	60	20
11.	LA-9	kertvárosias	Zölddomb	kialakult	750	sz	25	4,5	60	19
12.	LT-1	kertvárosi	Aprajafalva - társasház	kialakult	3000	sz	30	4,0	50	-
13.	LT-2	kertvárosi	boti laktanya - társasház	kialakult	meglévő	sz	meglévő	me gl.	meglévő	meglévő
14.	F-1	falusias	általános	kialakult	800 ³	o	30	4,5	50	16
15.	F-2	falusias	présház	kialakult	800	o	30	3,5	50	14
16.	F-3	falusias	Ötház utca	kialakult	600	o	25	4,5	50	18
17.	F-4	falusias	Ötház utca	kialakult	600	sz	25	4,5	50	18
18.	F-5	falusias	Boti út	átalakuló	1000	o	15	3,5 ² 4,5 ²	50	16
19.	F-6	falusias	Boti út	zöldmezős	1500	o	15	4,5	60	22
20.	F-7	falusias	Szabadföld út mögött	zöldmezős	800	o	25	4,5	50	20

21.		vegyes területek								
22.	T-1	településközpont	Kossuth utca	kialakult	1000	z	30 ¹	4,5	50 ¹	-
23.	T-2	településközpont	Kápolna park	zöldmezős	2000	sz	15	7,5	60	30
24.	T-3	településközpont	Körpince utca	zöldmezős	2000	sz	40	6,5	30	-
25.	T-4	településközpont	CBA	kialakult	3000	sz	35	6,5	10	
26.	T-5	településközpont	Hősök tere	kialakult	3000	sz	30	4,5	50	
27.	T-6	településközpont	templom	kialakult	1000	k	40	4,5	30	
28.	T-7	településközpont	boti laktanya	barnamezős	2500	sz	20	6,5	60	
29.	T-8	településközpont	boti laktanya	barnamezős	1800	sz	20	6,5	50	
30.	I-1	intézményi	volt Hungarovin	barnamezős	5000	sz	35	7,5	35	-
31.	I-2	intézményi	Templomköz	zöldmezős	5000	sz	35	6,5	35	-
32.	I-3	intézményi	tud-szab park	zöldmezős	5000	sz	25	16,0	40	
33.	I-4	intézményi	filmstúdió	zöldmezős	5000	sz	30	7,5	50	
34.	I-5	intézményi	Kápolna park	zöldmezős	5000	sz	30	7,5	50	-
35.	I-6	intézményi	tud-szab park	zöldmezős	5000	sz	25	16,0	40	
36.		üdülőterület								
37.	ÜH-1	hétvégi házas	tópart	kialakult	1000	o	10	3,5	80	18
38.		gazdasági területek								
39.	G-1	keresk, szolg.	boti laktanya	barnamezős	5000	sz	20	6,5	40	
40.	G-2	keresk, szolg.	ép. anyag telep	átalakuló	3000	sz	20	7,5	20	
41.	G-3	keresk, szolg.	filmstúdió	kialakult	5000	sz	30	16,0	30	
42.	G-4	keresk, szolg.	boti laktanya	barnamezős	2500	sz	60	6,0	20	
43.		különleges területek								
44.	KI-1	idegenforgalmi	gasztró-kulturális	zöldmezős	5000	sz	20	5,0	50	
45.	KI-2	idegenforgalmi	gasztró-kulturális	zöldmezős	5000	sz	20	5,0	50	
46.	KI-3	idegenforgalmi	szabadtéri színpad	zöldmezős	5000	z	40	5,0	40	
47.	KKe-1	kertészet	-	kialakult	5000	sz	10	6,5	40	
48.	KMü-1	mg. üzem	-	kialakult	5000	sz	40	7,5	40	
49.	KSz-1	szennyvíztisztító	-	kialakult	5000	sz	25	5,5	50	

¹ oktatási intézmény telkének legnagyobb beépíthetősége 80 %, legkisebb zöldfelülete 10% a T-1 építési övezetben

² 14 méternél kisebb szélességű telken 3,5m a megengedett legnagyobb épületmagasság az F-5 építési övezetben

³ legalább két közterülettel határos, 1600 m²-nél kisebb telek (saroktelek, átmenő telek) két egyenlő részre osztható, ha legalább 450 m² és legalább 16 m széles a kialakuló telek az F-1 építési övezetben

3. melléklet a helyi építési szabályzatról szóló .../2019 (...) önkormányzati rendelethez

2. táblázat - A beépítésre nem szánt területek övezeti mutatói

	A.	B.	C.	D.	E.	F.	G.	H.
1.	Az övezet jele	A területfelhasználás jellege	Az övezet egyéb elnevezése	Az övezet jellege	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	A beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	A zöldterület legkisebb mértéke (%)
2.	KÖu	közlekedési terület	-	-	-	5	-	-
3.	Z	zöldterület	közkert	-	-	3	3,5	60
4.	Zkp	zöldterület	közpark	-	-	3	3,5	70
5.	E	közjóléti erdő	-	kialakult	10000	0,5	4,5	-
6.	Má-1	általános mezőgazdasági	-	kialakult	10000	2	4,0 ¹ ; 6,5 ²	-
7.	Má-2	korlátozott mezőgazdasági	-	kialakult	10000	0	-	-
8.	Má-3	általános biogazdálkodási	-	átalakuló	6000	3	4,5 ¹ ; 5,5 ²	-
9.	Má-4	általános mezőgazdasági	-	átalakuló	5000	3	6,0	-
10.	Má-5	általános szőlőgazdálkodási mezőgazdasági	-	kialakult	10000	3	5,5	-
11.	Mk-1	kertés mezőgazdasági	-	kialakult	X ⁵	X ³	-	-
12.	Mk-2	kertés szőlőhegyi mezőgazdasági	Öreghegy, Újhegy	átalakuló	2000	8	4,0	-
13.	V	vízgazdálkodási	vízfolyás, jelentős árok	kialakult	-	0	-	-
14.								
15.	KbÖ-1	különleges örökségvédelmi	Boti kápolna	kialakult	-	8	kialakult	-
16.	KbP-1	különleges pincesor	-	kialakult	-	0 ⁴	-	-
17.	KbB-1	különleges bányá	Csicsaki bányá	kialakult	-	2	6,5	-
18.	KbT-1	különleges temető, kegyeleti park	-	kialakult	-	2	6,5	-
19.	KbS-1	különleges sport	-	kialakult	-	2	6,5	-
20.	KbZ-1	különleges parkterület	tud és szabadidőpark	zöldmezős	1000	8	5,0	70

¹ lakóépület esetében az Má-1 és Má-3 övezetben

² gazdasági épület esetében az Má-1 és Má-3 övezetben

³ telkenként legfeljebb 20m² beépített területű tároló épület építhető az Mk-1 övezetben

⁴ illemhely létesíthető a KbP-1 övezetben

⁵ telekfelosztás nem végezhető az Mk-1 övezetben