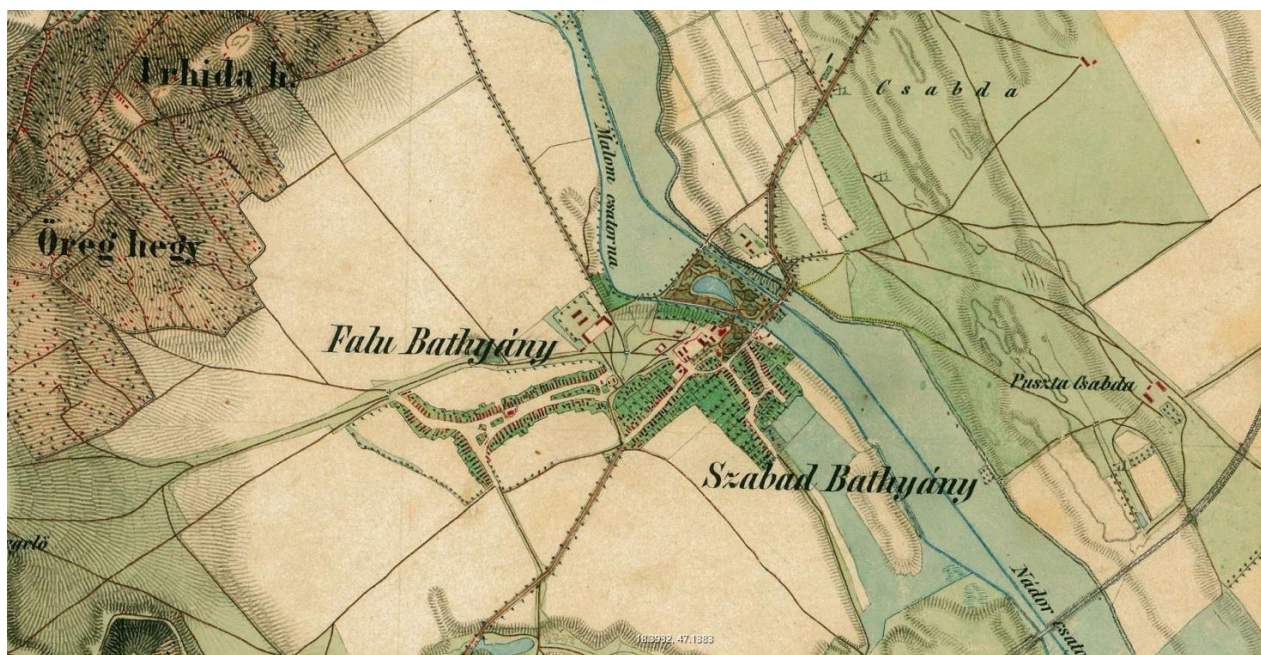


SZABADBATTYÁN NAGYKÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

a 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet 5. melléklete szerint



Szabadbattyán Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
1/2023. (I. 27.) önkormányzati rendelete
Szabadbattyán Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról

Egységes szerkezetbe foglalva a 4/2025. (I.30.), a 8/2025. (IV.29.) és
a 24/2025. (XII.18.) önkormányzati rendelettel

Hatályos 2025. december 21-től

SZABADBATTYÁN NAGYKÖZSÉG

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

a 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet 5. melléklete szerint

Tervszám: TP-3/2017

Megbízó:

**Szabadbattyán Nagyközség Önkormányzata
8151 Szabadbattyán, Csíkvár tér 1.**

SZAKTERÜLET	NÉV	VÉGZETTSÉG JOGOSULTSÁG	
Generáltervezés	Topo Plan Kft. Tóthné Pocsok Katalin	ügyvezető	Tóthné Pocsok Katalin
Településtervezés	Tóthné Pocsok Katalin	vezető településtervező TT1 01-5086	Tóthné Pocsok Katalin
	Horváth Krisztina	okl. építésmérnök okl. településmérnök településtervező TT 07-0385	Horváth Krisztina
Közlekedés	GEORÁMA'97 Bt. Bakró Nagy Tamás György	okl. építőmérnök, közlekedés- tervező KÉ-T; K1d-1	Bakró Nagy Tamás
Közművek és elektromos hírközlés	KÉSZ Tervező Kft. Hanczár Zsoltné	okl. gépészmérnök és város- rendező mérnök Mk 2418 Tre- T, TRh-T MK: 01-2418, TV-T, TH-T, TE-T	Hanczár Zsolt
Táj- és természetvédelem, zöldterületek, környezetvédelem	Tóthné Pocsok Katalin	okl. kertészmérnök (táj-és kertépítész) környezetgazdálkodási szakmérnök TK 01-5086	Tóthné Pocsok Katalin

**Szabadbattyán Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2023. (I. 27.)
önkormányzati rendelete**

Szabadbattyán Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról

Egységes szerkezetbe foglalva a 4/2025. (I.30.), a 8/2025. (IV.29.) és
a 24/2025. (XII.18.) önkormányzati rendelettel

Szabadbattyán Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében 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 38. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízügyi Hatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízvédelmi Hatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Technológiai és Ipari Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Technológiai és Ipari Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Technológiai és Ipari Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztálya, Fejér Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály, Nemzeti Földügyi Központ, Honvédelmi Minisztérium, Fejér Megyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Fejér Megyei Önkormányzati Hivatal, Székesfehérvár MJV Önkormányzata, Tác Község Önkormányzata, Sárszentmihály Községi Önkormányzat, Csór Község Önkormányzata, Iszkaszentgyörgy Község Önkormányzata, Pákozd Nagyközség Önkormányzata, Seregélyes Nagyközség Önkormányzata, Aba Város Önkormányzata, Kőszárhegy Község Önkormányzat, Polgárdi Város Önkormányzata, Úrhida Község Önkormányzat, valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 13/2017. (VII.10.) önkormányzati rendelet szerinti Partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. Fejezet *A RENDELET ALKALMAZÁSA*

1. A rendelet hatálya, alkalmazása

1. §

E rendelet hatálya Szabadbattyán Nagyközség (a továbbiakban: település) teljes közigazgatási területére terjed ki.

2. §

Az épített környezet védelméről és alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

3. §

E rendeletet együtt kell alkalmazni a településkép védelméről szóló 19/2017. (XI.29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: TKR) előírásaival.

4. §

A település közigazgatási területén területet felhasználni, telket, építési telket alakítani, továbbá építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani (a továbbiakban együtt: **építési tevékenységet végezni**) e rendelet előírásai szerint szabad.

5. §

E rendelet elválaszthatatlan részét képezik a következő mellékletek:

- a) 1. melléklet: Szabályozási terv
- b) 2. melléklet: Az építési övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékei
- c) 3. melléklet: Az övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékei

6. §

(1) A Szabályozási terv a kötelező, a más jogszabály által elrendelt, a javasolt és a tájékoztató elemeket, továbbá közművek korlátozásait tartalmazza, melyeket a Szabályozási terv jelmagyarázata sorol fel.

(2) A Szabályozási terv más jogszabály (magasabb szintű jogszabály, vagy más önkormányzati rendelet) által elrendelt elemei kötelezőek. A magasabb szintű jogszabály, vagy a más önkormányzati rendelet módosítása esetén, a Szabályozási terv módosításáig, az elrendelő jogszabályban rögzítetteket kell figyelembe venni.

(3) A Szabályozási terv javasolt szabályozási elemei nem kötelezőek, azoktól e rendelet előírásainak betartása mellett el lehet térni.

2. Értelmező rendelkezések

7. §

E rendelet alkalmazásában:

1. **Belterületbe vonható terület:** az állami alapadat szerinti belterületi fekvéshatár, és a Szabályozási terven ábrázolt belterületbe vonható területek határa között fekvő terület.
2. **Beépített, részben beépített építési övezet:** e rendelet hatálybalépésekor az építési övezet területén fekvő építési telkek minimum 60%-a beépített építési övezet.
3. **Bódé:** Egyszerű, fából, fém-, műanyag- elemekből, egyéb újrahasznosított, vegyes építőanyagból készült ideiglenes építmény.
4. **Pavilon:** könnyűszerkezetű, üvegezett, vagy üveg falú, kereskedelmi funkciójú, vagy szolgáltató, bemutató célú, ideiglenes építmény.
5. **Fejlesztési terület:** azon terület, ahol az épület elhelyezésére vonatkozó előírások még nem, vagy nem teljes körűen teljesítettek. Az épület elhelyezésére vonatkozó előírás különösen: a tervezett kiszolgáló utak (közlekedési területek, egyéb közterületek, önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánutak) telkének kialakítása, az építési telkek, vagy telek kialakítása, továbbá az építési telkeket, vagy telket kiszolgáló teljes infrastruktúra kialakítása.
6. **Főépület:** a fő rendeltetési egységet, illetve egységeket magába foglaló épület.
7. **Fő rendeltetési egység:** az építési övezetek, övezetek előírásaiban megnevezett, elhelyezhető rendeltetések.
8. **Háromszintes növényállomány:** az az OTÉK 1. számú melléklete szerinti *többszintes növényállomány*, ahol a zöldfelület területének minden 150 m²-re számítva legalább 1 db közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyeper talajtakaró kerül ültetésre.
9. **Ideiglenes építmény:** legfeljebb egy rendezvény engedélyezett időtartamáig fennálló építmény.
10. **Kialakult állapot:** e rendelet hatályba lépésekor meglévő állapot.
11. **Kialakult beépítési mód:** Az építési telken az e rendelet hatályba lépésekor meglévő beépítési mód.
12. **Kialakult beépítettség:** az építési telek, vagy telek e rendelet hatályba lépésekor meglévő, - hivatalos ingatlan-nyilvántartási alaptérképen feltüntetett, vagy hatósági bizonyítvánnyal igazolt beépített területe és az építési telek, vagy telek területének hányadosa.
13. **Kialakult épületmagasság:** az építési telken, vagy telken meglévő épület e rendelet hatályba lépésekor meglévő főépület épületmagasságának mértéke.
14. **Kialakult homlokzatmagasság:** az építési telken, vagy telken meglévő épület e rendelet hatályba lépésekor meglévő utcai homlokzatának magassága.
15. **Kialakult zöldfelület:** az építési telek, vagy telek e rendelet hatályba lépésekor meglévő állapot szerinti zöldfelület területének és az építési telek, vagy telek területének hányadosa.
16. **Konténer, konténer jellegű épület:** késztermékként az építés helyszínére szállított, vagy előre legyártott és a helyszínen összeszerelt, „zárt, dobozszerkezetű” építmény, kivéve, ha a konténer az OTÉK, e rendelet és a TKR előírásainak megfelelő homlokzati kialakítású, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épületnek kizárólag a tartószerkezetét képezi.
17. **Meglévő belterület:** a Szabályozási terven az állami alapadatok alapján ábrázolt belterületi határon belül fekvő terület.
18. **Melléképület:** Melléképítménynek nem minősülő, a fő rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő alábbi rendeltetéseket tartalmazó épületek, különösen:
 - a) gépkocsi tároló, garázs,
 - b) nyárikonyha,
 - c) fűskamra,
 - d) raktár,
 - e) szerszámtároló,

- f) barkácsműhely,
 - g) állattartó épület,
 - h) fedett úszómedence,
 - i) szauna,
 - j) sport-és fitness épület és
 - k) egyéb tároló épület.
19. **Saroktelek:** az az építési telek, mely legalább két szomszédos, egymással megközelítőleg derékszöget bezáró határvonalán közterülettel érintkezik.
20. **Telek beépítési módja (építési hely):** e rendelet alkalmazásában a telek beépítési módját (építési helyet) az építési telek beépítési módjával (építési helyével) azonosan kell értelmezni.
21. **Teljes infrastruktúra:** az e rendeletben az építési telkek, vagy telkek kiszolgálására előírt közművesítettség, szilárd burkolatú út és szükség szerint szilárd burkolatú járda, melyen a gépjárművek, a gyalogosok és kerékpárosok akadálytalan, biztonságos közlekedése biztosított és a tér-, vagy közvilágítás együttes megléte.
22. **Terepszint alatti építményrész:** olyan, szerkezetileg nem önálló építményrész, amely földdel fedve is – a bejárat felőli oldal kivételével – legfeljebb 1,00 m-rel emelkedik ki a környező (szomszédos) és a csatlakozó terepszintből.
23. **Utcasorban jellemzően kialakult állapot:** az építési tevékenységgel érintett építési telek mellett, két ellentétes irányban fekvő 5-5 darab építési telken minimum 60% arányban meglévő állapot. Amennyiben az építési tevékenységgel érintett építési telek mellett, valamely irányban 5 darab építési teleknél kevesebb helyezkedik el, a 60%-os arány számításánál az abban az irányban fekvő összes építési telket kell figyelembe venni.
24. **Újonnan beépítésre szánt terület:** e rendelet hatálybalépésekor művelés alatt álló terület.

II. Fejezet

KÖZTERÜLETEK, VALAMINT KÖZHASZNÁLAT ELŐL EL NEM ZÁRHATÓ TERÜLETEK ÉS KÖZHASZNÁLAT ELŐL EL NEM ZÁRHATÓ MAGÁNUTAK ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

3. Közterületek alakítására vonatkozó előírások

8. §

(1) Közterületen elhelyezhető:

- a) alkalmi, időszakos rendezvények ideiglenes építményei (pavilon, bódé),
- b) vendéglátó létesítményhez kapcsolódó terasz, kitelepülés,
- c) reklámra, hirdetésre szolgáló eszköz,
- d) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (legfeljebb 16,0 m² alapterületű autóbuszváró, kerékpártároló, vagy tető),
- e) köztisztasággal, közegészségüggyel, közművesítéssel kapcsolatos építmények (tárgyak),
- f) köztárgyak, különösen szobor, emlékmű, kút, szakrális elem, emlékjel, utcabútor, hulladékgyűjtő,
- g) távbeszélő fülke, továbbá
- h) park és játszótér építményei.

(2) Az (1) bekezdésben felsoroltak elhelyezése a TKR és a magasabb szintű jogszabályok előírásainak megfelelően történhet.

4. Közforgalom elől el nem zárt magánutakra vonatkozó előírások

9. §

Építési telek kiszolgálására közforgalom elől elzárt magánutat a település területén újonnan nem lehet kialakítani. Új építési telek kialakíthatósága, kiszolgálása érdekében magánút kizárólag közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki, az alábbi feltételekkel:

- a) a közforgalom elől el nem zárt magánút minimális szélessége:
 - aa) lakóterületen és vegyes területen: 12,0 m, továbbá
 - ab) az aa) pontba nem tartozó területen: 16,0 m.
- b) zsákutcás kialakítás esetén a magánút maximális hossza 200 m lehet,
- c) zsákutcás kialakítás esetén
 - ca) lakóterületeken és vegyes területen max. 8,0 m hosszú tehergépkocsi számára, továbbá
 - cb) a ca) pontba nem tartozó területen max. 15,0 m hosszú nyerges vontató számáraa visszafordulás lehetőségét a magánút telkén kell biztosítani, továbbá
- d) a Szabályozási terven jelölt, javasolt közforgalom elől el nem zárt magánutak abban az esetben is kialakíthatók, ha az a)–c) pontban foglaltaknak nem felelnek meg. Amennyiben nem a Szabályozási terven jelölt javasolt közforgalom elől el nem zárt magánút kerül kialakításra, az a) -c) pont előírásait is be kell tartani.

10. §

A közforgalom elől el nem zárt magánútról megközelíthető építési telken vagy telken építési tevékenység akkor folytatható, ha

- a) a magánút a 14. § szerint került kialakításra, és
- b) a fejlesztési területekre e rendeletben előírt kötelezettségeket az érdekelt ingatlantulajdonosok teljesítették.

11. §

A kiszolgált építési telkeken elhelyezett épületek használatbavételét megelőzően

- a) a 10,0 méter szélességet meghaladó, közforgalom elől el nem zárt magánút területén legalább egy oldali fasor, és
- b) a 12,0 m szélességet meghaladó, közforgalom elől el nem zárt magánút területén kétoldali fasor telepítése kötelező.

12. §

A közforgalom elől el nem zárt magánút szakaszosan is kialakítható.

13. §

A közforgalom elől el nem zárt magánút megszüntetése, közforgalom elől való elzárása abban az esetben lehetséges, ha a közforgalom elől el nem zárt magánútról megközelíthető, kiszolgált építési telkek megközelítésére, kiszolgálása más nyomvonalon, közútról, vagy közforgalom elől el nem zárt magánútról megoldott.

14. §

Közforgalom elől el nem zárt magánút területén kerítés nem állhat.

15. §

A közforgalom előtt nem zárt magánúton a TKR előírásainak megfelelően elhelyezhető:

- a) reklámra, hirdetésre szolgáló eszköz,
- b) köztisztasággal, közegészségüggyel kapcsolatos építmény (tárgy),
- c) közművesítéssel kapcsolatos építmény (tárgy),
- d) köztárgyak (különösen szobor, emlékmű, kút, szakrális elem, emlékjel, utcabútor, hulladékgyűjtő), továbbá
- e) közlekedéssel kapcsolatos építmény.

III. Fejezet

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

5. A belterületbe vonásra vonatkozó szabályok

16. §

Kizárólag a Szabályozási terven jelölt állami alapadatok szerinti belterületi fekvéshatár és a belterületbe vonható területek határa között, azaz a belterületbe vonható területen fekvő, a meglevő belterülethez közvetlenül csatlakozó földrészeket vonhatók belterületbe.

17. §

A belterületbe vonás nem kötelező, azaz az egyes telkek rendezettségének nem feltétele a belterületbe vonás végrehajtása.

6. A fejlesztési területekre, távlati fejlesztésekre vonatkozó előírások

18. §

Fejlesztési területen az épületek elhelyezésére vonatkozó előírások teljes körű teljesítésének kötelezettsége az érdekelt ingatlan tulajdonosokat terheli. Az épület elhelyezésére vonatkozó előírás különösen: a tervezett kiszolgáló utak (közlekedési területek, egyéb közterületek, önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánutak) telkének kialakítása, az építési telkek, vagy telkek kialakítása, továbbá az építési telkeket, vagy telket kiszolgáló teljes infrastruktúra kialakítása.

19. §

Azokon a fejlesztési területeken, melyeken az épület elhelyezésére vonatkozóan előírások nem, vagy nem teljes körűen teljesítettek, építési tevékenységet végezni, épületet elhelyezni nem lehet, kivéve, ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett településrendezési szerződésben meghatározott fejlesztő garantált vállalásai biztosítottak.

20. §

A Szabályozási terven ábrázolt tervezett új közlekedési területek esetében a kialakítás szakaszolható.

7. Telekalakításra vonatkozó általános előírások

21. §

Az új építési telkek, vagy telkek méreteit az építési övezeti, vagy övezeti előírások, és a Szabályozási terv rendelkezései szerint kell megállapítani.

22. §

A Szabályozási terven jelölt szabályozási vonal, övezeti határ, építési övezeti határ, kötelező megszüntető jel, javasolt telekhatár és javasolt megszüntető jel, továbbá akadálymentesítés érdekében történő telekalakítás esetében a telekalakítást - az előírt építési telek, vagy telek mérettől, legnagyobb beépítettségtől, legkisebb zöldfelülettől, építési helyre vonatkozó szabályoktól függetlenül - e rendelet szerint megfelelőnek kell tekinteni.

23. §

Nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik elhelyezhetősége céljából kialakítandó telek esetében

- a) az előírásoktól eltérő méretű telek kialakítása lehetséges,
- b) kizárólag e célra szolgáló ingatlanok esetén az adott övezeti előírásokat (telekméreteket, építési hely, beépítettség, zöldfelületi mutató) nem kell alkalmazni, továbbá
- c) a közműépítmények telkeinek méreteit az elhelyezendő műtárgyak helyigénye, megközelíthetősége, környezeti hatásai, védőtávolsága és a szomszédos telkek rendeltetése alapján kell meghatározni.

24. §

Nyúlványos telek a település területén újonnan nem alakítható ki, kivéve ha a Szabályozási terven erre vonatkozó javasolt telekalakítást ábrázol. E rendelet hatályba lépésekor meglévő nyúlványos telkek az előírásoknak megfelelően beépíthetők.

25. §

Újonnan beépítésre szánt területen, fejlesztési területen, vagy jelentősen átalakuló területen, telekcsoport újraosztása esetén az újonnan kialakított telekhatároknak egymással derékszöget kell bezárnia, kivéve a teljes telekcsoportot határoló, meglévő és megmaradó telekhatár által bezárt szög esetében.

26. §

Az építési telkek, telek telekalakítása során a telek határvonalain 75 foknál kisebb hegyes szög újonnan nem képezhető.

27. §

Az építési telkeket – a biztonságos megközelíthetőségük érdekében – úgy kell kialakítani, hogy a megközelítésüket szolgáló közterülettel, vagy közhasználat elől el nem zárható magánút területével legalább egy 7,0 m széles összefüggő határvonaluk legyen.

28. §

A különböző övezetben, építési övezetben fekvő szomszédos telkek, építési telkek nem vonhatók össze. Amennyiben egy telek, építési telek egyes területrészei, különböző övezetbe, építési övezetbe soroltak, a telek, építési telek rendezettségének nem feltétele azok övezeti határ mentén történő megosztása.

IV. Fejezet
A TÁJ, A TERMÉSZET, ÉS A KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

8. A táj- és a természetvédelmének előírásai

29. §

A táj- és természetvédelmi kijelölésű területeken, illetve egyéb természetvédelmi érintettségű területeken a területhasználat, építési tevékenység csak a természet védelméről szóló törvény és más a természetvédelemmel összefüggő vonatkozó jogszabályok előírásai szerint folytatható.

30. §

A település táj- és természetvédelmi kijelölésű területeit, természeti értékeit a Szabályozási terv jelöli.

31. §

Területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse. A területfelhasználás során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosók megmaradását.

32. §

A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációt, a természetes élőhelyek védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell.

33. §

A területhasználat, az építés során a meglévő fás növényzet megóvásáról gondoskodni kell. Fát kivágni csak rendkívül indokolt esetben, a fás szárú növények védelméről szóló Kormányrendelet és a vonatkozó önkormányzati rendelet előírásai alapján lehet.

9. Föld- és talajvédelem

34. §

Az építéssel érintett területen lévő talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről, tárolásáról és az újrahasznosításáról az építtető köteles gondoskodni.

35. §

Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni, azon építési tevékenységet végezni csak a jogszabályban előírt kármentesítést követően, környezetvédelmi engedély alapján szabad.

36. §

Építési tevékenység végezni, építményt és területet használni, abban tevékenységet folytatni a talajszennyezés legkisebb kockázatával szabad.

37. §

A telkek, vagy építési telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a terepfelszín erózióvédelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telkek, vagy építési telkek területén belül rendezetten biztosítható legyen.

10. Levegőtisztaság-védelem

38. §

A levegő tisztaságának védelme érdekében a vonatkozó jogszabályokban meghatározott területi immissziós határértékeket, illetve a tevékenység környezetvédelmi engedélyében előírt egyedi kibocsátási (emissziós) határértéket meghaladó környezetterheléssel járó

- a) építési tevékenységet végezni, és
 - b) új építményt elhelyezni, építményben tevékenységet folytatni, illetve meglévő rendeltetési módot megváltoztatni
- nem szabad.

39. §

A huzamos emberi tartózkodásra hasznosított területeket bűzzel zavaró, légszennyező anyag kibocsátási határértéket meghaladó mértékű diffúz légszennyezést okozó területhasználat, építési tevékenység, illetve építményben végzett tevékenység nem folytatható. Meglévő létesítmény tevékenysége korlátozható, vagy betiltható, amennyiben a közegészségügyi hatóság az onnan származó bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.

11. Felszíni- és felszín alatti vizek védelme

40. §

A vízfolyások, a felszíni, illetve felszín alatti vizek védelme érdekében, a vízmedrek természetes állapotát vagy funkcionális működését kedvezőtlenül befolyásoló, a vizek szennyeződését, illetve a vízmedrek nem kívánatos feltöltődését, vagy lefedését eredményező területhasználat és építési tevékenység nem folytatható.

41. §

A felszíni vízelvezető rendszer elemeit a felszíni vízelvezetésre vonatkozó jogszabályok előírásai mellett jelen rendelet kiegészítő előírásai szerint kell kiépíteni.

42. §

Az összegyűjtött csapadékvíz a befogadóba csak tisztán, vagy a környezetvédelmi vagy vízjogi engedélyben előírt minőségben vezethető. A csapadékvíz környezetvédelmi érdekű helyben tartására, illetve visszatartására alkalmas műtárgyakat a vonatkozó jogszabályok és e rendelet vízelvezetésre vonatkozó előírásai szerint kell kiépíteni.

43. §

Szabadbattyán a felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozottan, illetve kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen lévő település. Az országos vízminőség-védelmi területtel érintett, a fokozottan érzékeny üzemelő és távlati ivóvízbázisok, ásványi- és gyógyvízhasznosítást szolgáló vízkivételek, a Kőszárhegy kistérségi vízmű vízbázisának a 24.209/2003. számú határozattal kijelölt hidrogeológiai védőterületén belül, a sérülékeny földtani környezetben levő vízbázis védelme

érdekében, a felszín alatti vizek és a földtani közeg védelme érdekében a vonatkozó jogszabályok, valamint a vízbázis védőövezeteinek kijelöléséről szóló határozatba foglalt környezetvédelmi előírások és intézkedések szerint, valamint a vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírások szerint kell eljárni.

12. Zaj- és rezgés elleni védelem

44. §

Bármely zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó területhasználat, építési tevékenység, építmény elhelyezése, illetve építményben végzett tevékenység a vonatkozó jogszabályban és a helyi zajvédelmi rendeletben megállapított környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek betartásával folytatható.

V. Fejezet

TILALMAK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK ÉS KORLÁTOZÁSOK

13. Közlekedési létesítmények védőterületei

45. §

A közutak, és a közutak melletti ingatlanok használata csak az útügyi jogszabályokban előírtak szerint, a szükséges védőtávolságok betartásával történhet.

14. Egyéb védőterületek, védőtávolságok

46. §

(1) A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül haszonállat tartására céljára szolgáló - kivéve a saját fogyasztásra tartott baromfi számára a 10 m²-t meg nem haladó - épület, épületrész, építmény (pl.: istálló, trágyatároló) nem létesíthető.

(2) A belterületen haszonállat tartására szolgáló épület, épületrész és trágyatároló a lakóépülettől biztosított legalább 15 m-es védőtávolság (25 m mély lakóudvar) megtartásával építhető, abban az esetben, ha az nem korlátozza a szomszédos telek lakóépülettel történő beépíthetőségét.

(3) Légszennyező források és létesítmények védőtávolsága, védőterülete a nagy állatlétszámú, üzemi állattartás kapcsán: az állattartó épületek, állattartó építmények és a trágya, valamint egyéb bűzös hulladék kezeléséhez szükséges építmények, felületek a belterület határától mért legalább 300 m, a belterületen kívüli egyéb lakott telkek körüli 300 méteres távolságon belül nem helyezhetők el. A védőtávolságon belül védendő funkciójú, rendeltetésű új épület nem, vagy csak a légszennyező bűzhatás megszüntetése mellett helyezhető el.

15. Közműlétesítmények védőterületei

47. §

(1) A közművezetékek hálózatának és műtárgyainak a vonatkozó szakági jogszabályokban előírt védőterületeit és biztonsági övezeteinek helyigényét biztosítani kell.

(2) Az állami tulajdonú vízfolyás mindkét oldalán 6 m széles karbantartó sáv, az egyéb tulajdonú csatorna, árok mentén mindkét oldalon 3 m széles karbantartó sáv biztosítandó.

(3) Vezetékek védőtávolsága: a szabályozási tervlapokon feltüntetett, szakági előírások szerinti érték.

16. Egyéb védelmek, korlátozások

48. §

(1) A környezetét terhelő tevékenység esetén a környezetterhelő tevékenységet folytató telephelye környezetében lévő védendő területhasználatú területekre, a védendő rendeltetésű építményekre vonatkozó környezeti határértékeknek teljesülnie kell.

(2) A védőtávolság, vagy védőterület kijelölése biztosítja a környezetét terhelő tevékenység kockázatmentes működését, valamint a környezetében előírt zaj elleni védelem és levegőtisztaság-védelmi szempontból előírt határértékek teljesülését.

(3) A környezetét terhelő tevékenység esetén kijelölt védőterületen, vagy védőtávolságon belül a védelmet nem igénylő területfelhasználás, rendeltetés megengedett.

(4) Helyi védelem alatt álló természetvédelmi területekkel határos telken, építési telken szükség esetén a természeti értékek megmaradása, zavartalansága érdekében a közös telekhatár mentén beültetési kötelezettséget jelöl a Szabályozási terv.

(5) Belvízzel mérsékeltten veszélyeztetett területen a mértékadó belvízszint értéke: 101,09 mBf., amelyet a beépítések tervezése, a rendezett terep és az épületek kialakítása során figyelembe kell venni.

(6)¹ Az M200 gyorsforgalmi út tengelyétől számított 50 méteren belül nem lehet és nem helyezhető el lakóépület, üdülőépület, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális és igazgatási épület, kivéve a gyorsforgalmi út működésével összefüggő építményt.

VI. Fejezet

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

17. Kisajátítás

49. §

(1) A Szabályozási terven közterületbe sorolt területek kisajátítása az elkészült ágazati engedélyezési, kiviteli tervek alapján részlegesen is történhet, amennyiben a beruházás megvalósításához nem indokolt a tervezett közterület egészének kisajátítása, azaz a beruházás a magántulajdon kisebb elvonásával is megvalósítható.

(2) A Szabályozási terven közterületbe sorolt területek kisajátítása ütemezetten is történhet, a közérdekű beruházás adott megvalósítási szakaszához igazodóan.

(3) Amennyiben az érintett ingatlan tulajdonosa és az önkormányzat között a tervezett közterületre vonatkozóan megállapodás jön létre, azaz nem szükséges a kisajátítási eljárás lefolytatása, az (1) és (2) bekezdésben foglaltak a megvásárlás esetében is alkalmazhatók.

¹ Beiktatta a 24/2025. (XII. 18) önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályos 2025. december 21-től, rendelkezéseit a folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell.

18. Beültetési kötelezettség

50. §

A szabályozási terven jelölt, vagy az építési övezeti, vagy övezeti előírásokban rögzített beültetési kötelezettség esetén háromszintes növényállomány telepítendő, mely az előírt legkisebb zöldfelület területébe beleszámít. A beültetési kötelezettség területén épület nem helyezhető el. A beültetési kötelezettség az építési telek megközelíthetősége, és a közmű-becsatlakozás érdekében megszakítható.

VII. Fejezet KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

19. A közműellátás mértéke és módja, épületek elhelyezésének feltételei

51. §

(1) Belterületen és belterületbe vonható területen fekvő, beépítésre szánt terület építési övezetében épület akkor helyezhető el, ha az építési telek

- a) teljesen közművesített, azaz
 - aa) az energia (villamos energia, gáz vagy távhő),
 - ab) az ivóvíz,
 - ac) a szennyvízelvezetés, valamint
 - ad) a közterületi csapadékvíz-elvezetésegyüttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik, kivéve az aa) alpontot, melyek egyedi, a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel is teljesíthetők. Az ab)–ac) alpontok egyedi módon nem teljesíthetők,
- b) e rendelet csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek, és
- c) az építés helye vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

(2) Belterületen és belterületbe vonható területen fekvő, beépítésre nem szánt terület övezetében huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmazó épület akkor helyezhető el, ha a telek

- a) teljesen közművesített, azaz
 - aa) az energia (villamos energia, gáz vagy távhő),
 - ab) az ivóvíz,
 - ac) a szennyvízelvezetés, valamint
 - ad) a közterületi csapadékvíz-elvezetésegyüttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik, kivéve az aa) alpontot, melyek egyedi, a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel is teljesíthetők. Az ab)–ac) alpontok egyedi módon nem teljesíthetők,
- b) e rendelet csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek, és
- c) az építés helye vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

(3) Belterületen és belterületbe vonható területen a (1) és (2) bekezdéstől eltérően, ha az elhelyezni kívánt épület nem tartalmaz huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget, akkor az épület elhelyezésének feltétele, hogy az építési telek, vagy telek

- a) hiányosan közművesített legyen, azaz
 - aa) a villamos energia ellátás és
 - ab) a közterületi csapadékvíz-elvezetésmegoldott legyen,
- b) e rendelet szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek, és
- c) az építés helye vízelöntéssel, tartós vízállással ne legyen veszélyeztetett.

52. §

(1) Belterületen és beleterületbe vonható területen kívül fekvő telken, vagy építési telken huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmazó épület akkor helyezhető el, ha a telek, vagy építési telek

- a) hiányosan közművesített, azaz
 - aa) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás, és
 - ab) a villamosenergia-ellátás megoldott,
- b) e rendelet szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek, és
- c) az építési helye vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

(2) Belterületen és beleterületbe vonható területen kívül fekvő telken, vagy építési telken olyan épület elhelyezése esetén, mely nem tartalmaz huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget, a telek, vagy építési telek közművesítetlen maradhat, amennyiben

- a) e rendelet szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek, és
- b) az építés helye vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

53. §

Az 51. §-tól eltérően a Seuso ipari park területén fekvő építési telken huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmazó épület akkor helyezhető el, ha az építési telek

- a) hiányosan közművesített, azaz
 - aa) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás, és
 - ab) az energia-ellátás környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel, közüzemi szolgáltatással, vagy egyedi módon megoldott,
- b) az 56. § (3) bekezdés szennyvízre vonatkozó előírások teljesülnek,
- c) e rendelet csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek, és
- d) az építés helye vízelöntéssel, tartós vízállással ne legyen veszélyeztetett.

20. Közművek általános előírásai

54. §

(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 telkenként, vagy építési telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőség figyelemmel kell lenni.

(3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:

- a) közforgalmú út esetén
 - aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - ac) a csapadékvizek elvezetéséről, és
 - ad) meglévő belterületen és belterületbe vonható területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell,
- b) közforgalom elől elzárt és el nem zárt magánút esetén
 - ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni,
 - bb) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni, és

bc) meglévő belterületen és belterületbe vonható területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni.

(4) A közforgalmú utak, és a közforgalom elől el nem zárt magánutak szakaszos kialakítása esetében a közműveket az út tervezett teljes hosszán kiszolgáló építési telkek kapacitásigényére kell megtervezni és kiépíteni.

(5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor

- a)* a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani, és
- 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)* belterületen és belterületbe vonható területen a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - aa)* a 10 m-t meghaladó, 12 m szélességet, el nem érő utcákban legalább egyoldali, továbbá
 - ab)* a 12 m szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg, továbbá
- b)* a 8 m-nél kisebb szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcatorna építésével kell megoldani.

21. Vízi közművek előírásai

55. §

(1) Új közüzemű vízhálózat csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

(2) Kijelölt hidrogeológiai védőterülettel nem rendelkező kút körül 10 m-es sugarú körterületet belső védőidomként kell kezelni.

56. §

(1) A vízbázis, a felszín alatti vizek védelme érdekében sem a szennyvíz, sem a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén nem megengedett.

(2) Ha a telken vagy építési telken nem keletkezik szennyvíz, akkor a szennyvízelvezetésre vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni.

(3) **Belterületen és belterületbe vonható területen kívüli területeken, az országos vízminőség védelmi területen, vízbázis védelmi területen fekvő, valamint a Seuso ipari park területén** létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha

- a)* a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül,
- b)* a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, akkor a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállítani,
- c)* a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t és 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezést kell alkalmazni, az alábbi követelményeknek megfelelően:
 - ca)* a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani),
 - cb)* az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - cc)* a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken, és

- cd)* a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz, továbbá
- d)* a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t és 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsonna hálózat, de bármely illetékes szakhatóság megtagadja a hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsonna csatlakozást az bármekkora távolsággal érhető el.

(4) Belterületen és belterületbe vonható területen kívüli területeken létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:

- a)* a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni,
- b)* a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezést kell alkalmazni, az alábbi követelményeknek megfelelően:
- ba)* a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani),
- bb)* az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
- bc)* a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken, és
- bd)* a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz, továbbá
- c)* a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t és bármely illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsonna csatlakozást.

(5) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) útkapcsolat biztosított.

(6) Szennyvízátemelő létesítése és üzemeltetése csak védendő területhasználatú terület, illetve védendő funkciójú épület használatát a környezeti kibocsátásával nem korlátozó technológia alkalmazásával történhet.

57. §

(1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (tavak, árkok, vízfolyások) közlekedési, vagy egyéb építési célú hasznosítása csak vízjogi engedély alapján lehetséges, még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.

(2) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali helyét kell figyelembe venni.

(3) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a partvonalától kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A partvonal kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára.

(4) A meglévő belterületen és belterületbe vonható területen kívüli területeken is legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert ki kell építeni.

(5) Ha az építési telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet

csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m^2 burkolt felület után min. 1 m^3 helyi záportározó térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízelvezető hálózat üzemeltetője nem kéri) és a záportározó túlfolyójából a csapadékvíz csak késleltetve lehet, a felszíni vízelvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni.

(6) A záportározót egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tárolóként) hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.

(7) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy

- a) a kocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
- b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető, saroktelek, valamint két utcára nyíló kivételével, továbbá
- c) a vízszállítás akadálymentes legyen.

(8) A telekhatárra épített épületek ereszcsonatjait, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni.

(9) A magas talajvízállású településrészekben a terepszint alatti építkezéseknél a víz áramlás útját nem szabad elzárni, a talaj- illetve rétegvizek tovább vezetési lehetőségét meg kell oldani.

22. Villamosenergia ellátás előírásai

58. §

(1) Újonnan 132 kV-nál kisebb feszültségű elosztó hálózati és közvilágítási elosztó hálózati vezeték meglévő és belterületbe vonható területen kizárólag földkábelrel létesíthető.

(2) Meglévő belterületen és belterületbe vonható területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója TKR-ben előírtak szerint lehetséges.

(3) Meglévő belterületen és belterületbe vonható területen kívül fekvő területen új hálózati elem, illetve meglévő hálózat rekonstrukciója a TKR-ben előírtak szerint lehetséges.

23. Földgáz és távhőellátás előírásai

59. §

Földgáz- és távhőellátás vezetékeinek elhelyezése a TKR-ben előírtak szerint lehetséges.

24. Megújuló energiatermelő létesítmények előírásai

60. §

(1) Szélerőmű – a háztartási méretű kiserőmű kivételével – a település közigazgatási területén nem helyezhető el.

(2) A település közigazgatási területen – a háztartási méretű kiserőművek kivételével - naperőmű kizárólag a beépítésre nem szánt különleges terület - napelemparkok területén, „Kb-En-...” jelű övezetben helyezhető el.

(3) Háztartási méretű szélenergia kizárólag a meglévő belterületen és belterületbe vonható területen kívüli területen helyezhető el, a TKR előírásai és az alábbiak betartásával:

- a) a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített építmény magasságát max. 3 m-en túl nem haladhatja meg, továbbá a dőlés-távolsága minden irányban saját telken belülre kell esnie, továbbá
- b) országos és helyi művi-, természeti védelem alatt álló területen, műemlék telken nem helyezhető el.

61. §

Napenergia hasznosító berendezés (napelem, napkollektor) kizárólag TKR előírásai szerint helyezhető el.

25. Elektronikus hírközlés előírásai

62. §

Vezetékes elektronikus hírközlés hálózat rekonstrukciója, új hálózat építése a TKR-ben előírtak szerint lehetséges.

63. §

A vezetékek nélküli szolgáltatás hálózatainak és létesítményeinek elhelyezési TKR-ben előírtak szerint lehetséges.

VIII. Fejezet

KATASZTRÓFAVÉDELMI OSZTÁLYBA SOROLÁS ALAPJÁN MEGHATÁROZOTT ELÉGSÉGES VÉDELMI SZINT KÖVETELMÉNYEI

64. §

A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló BM rendelet alapján Szabadbattyán Nagyközség területe az II. katasztrófavédelmi osztályba tartozik.

65. §

Elégséges védelmi szintnek minősül:

- a) a riasztás tekintetében a lakosság központi riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatása feltételeinek biztosítása,
- b) a lakosságvédelmi módszerek tekintetében a kockázatbecslésben megállapítottaknak megfelelően, elsősorban elzárkózás, indokolt esetben kitelepítés,
- c) a felkészítés tekintetében
 - ca) a lakosság évente történő aktív tájékoztatása,
 - cb) a lakosság passzív tájékoztatása nyomtatott és elektronikusan elérhető információs anyagok biztosításával, és
 - cc) a lakosság felkészítése a riasztás módszerének és jelének felismerésére, valamint az annak megfelelő magatartási szabályokra,
- d) a védekezés tekintetében

- da) különleges felszerelések és kiképzett szakértők (önkéntes mentőszervezetek) bevonásának tervezése és begyakoroltatása,
 - db) a kockázatbecslésnek megfelelően a polgári védelmi szervezetek megalakítása, és
 - dc) a karitatív és más önkéntes, humanitárius feladatot ellátó szervek bevonásának tervezése és begyakoroltatása, továbbá
- e) az induló katasztrófavédelmi készlet tekintetében a teljes induló katasztrófavédelmi készlet megléte.

IX. Fejezet *ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI*

26. Járművek elhelyezése

66. §

Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához az OTÉK -ban előírt mennyiségű és fajtájú járművek elhelyezését kell biztosítani.

67. §

Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről az OTÉK-ban előírtaknak megfelelően kell gondoskodni.

68. §

Az egyes építési telkek, vagy telkek és építmények rendeltetésszerű használatához az előírt mennyiségű és fajtájú járművek elhelyezését az építési telken, vagy telken belül kell biztosítani.

69. §

10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² szabad földterület biztosításával, amely 1 m² alatti területei a telkek zöldfelületébe nem számíthatók be.

27. Egyes építményekre vonatkozó előírások

70. §

(1) A terepszint alatti építmény, terepszint alatti építményrész esetében a terepszint alatti építés mértékét az építési övezeti, övezeti előírások tartalmazzák.

(2) A terepszint alatti építmény, terepszint alatti építményrész az építési telek, vagy telek bármely részén elhelyezhető, ahol

- a) más építményeket és nyomvonalas létesítményeket,
- b) védett vagy értékes növényállományt, és

c) örökségvédelmi értéket
nem veszélyeztet.

(3) A terepszint alatti építmény, terepszint alatti építményrész kizárólag az építési helyen belül emelkedhet ki a környező (szomszédos) és a csatlakozó terepszintből.

71. §

A település területén bódé, konténer, konténer jellegű épület kizárólag ideiglenesen, felvonulási építményként helyezhető el, kivéve ha az építési övezetek, övezetek általános, vagy részletes előírásai másképp rendelkeznek.

72. §

Nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik valamennyi építési övezetben, illetve övezetben elhelyezhetők.

73. §

Felszín feletti gáztartályok - az üzemanyag-töltő állomások kivételével – kizárólag gazdasági területeken telepíthetők.

74. §

(1) Alkalmi jellegű, önálló sátor, vagy ponyva építmény – kivéve az önkormányzati rendezvényeket kiszolgáló építményt – legfeljebb évi két alkalommal, és legfeljebb 30 napos időtartamra állítható fel, ha az építési övezeti, vagy övezeti előírások nem tiltják.

(2) Nem alkalmi jellegű, önálló sátor vagy ponyva építmény kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági, tárolási célra, továbbá sportlétesítmények, sportpályák lefedése céljából a település területén nem helyezhető el, kivéve, ha az építési övezeti előírások ettől eltérően rendelkeznek. Amennyiben az építési övezeti előírások megengedik önálló sátor, vagy ponyvaépítmény elhelyezését, akkor az építési övezetekben előírtakon felül a következő feltételeknek kell megfelelni:

- a) kereskedelmi, szolgáltató célú önálló sátor, vagy ponyvaépítmény
 - aa) kizárólag az építési helyen belül, a főépület homlokzatának vonalán belül, - az építési övezeti előírások keretei között létesíthető,
 - ab) egy telken, vagy építési telken legfeljebb 2 db, és összesen legfeljebb 600 m² beépített alapterületű helyezhető el,
 - ac) utólagos elhelyezésénél is figyelembe kell venni, hogy a közlekedési utak használatát, a beláthatóságot nem zavarhatja, és
 - ad) elhelyezésekor el kell végezni az adott létesítményhez szükséges parkolószám ellenőrzését, továbbá
- b) gazdasági, ipari célú önálló sátor vagy ponyvaépítmény
 - ba) kizárólag az építési helyen belül, a főépület homlokzatának vonalán belül, - az egyéb övezeti előírások keretei között létesíthető, és
 - bb) utólagos elhelyezésénél is figyelembe kell venni, hogy a közlekedési utak használatát, a beláthatóságot nem zavarhatja.

75. §

(1) Melléképület főépület nélkül nem létesíthető.

- (2) A melléképület több rendeltetést, funkciót foglalhat magában, de mivel nem minősül fő rendeltetési egységnek, az elhelyezhető fő rendeltetési egységek számába nem számítandó bele.
- (3) Az előkertben, az oldalkertben és a hátsókertben melléképület nem helyezhető el.
- (4) A melléképületet az építési helyen belül, az építési hely hátsókert felé eső részén a védőtávolságok megtartásával lehet elhelyezni.
- (5) Melléképület a telek közterületi utcafrontjáról nézve a főépület takarásában helyezhető el, kivéve saroktelek és két utcára nyíló építési telek esetében.
- (6) A melléképület csak a főépület szerkezeteitől független, önálló határoló falakkal rendelkező épület lehet.
- (7) A melléképület épületmagassága legfeljebb 3,5 méter lehet, de nem haladhatja meg a főépület épületmagasságát.
- (8) Állattartásra szolgáló melléképület a közterületi telehatártól mért 30 méteren belül nem helyezhető el, és az alapterülete nem haladhatja meg az építési telek területének 3 százalékát.

76. §

Melléképítmények kizárólag építési helyen belül helyezhetők el, kivéve közmű-becsatlakozási műtárgyakat, melyek a telken, vagy építési telken bárhol elhelyezhetők, és a kerti építményeket, melyek a hátsókertben is elhelyezhetők.

77. §

Épített kerítés esetében a TKR előírásait kell betartani.

78. §

A technológiai berendezések, építmények (különösen kémények, tornyok, harangtornyok, tároló tartályok, silók) - ahol ezek létesítése az övezeti előírások szerint nem tiltott - magasságát az épületmagasság számításánál nem kell figyelembe venni.

MÁSODIK RÉSZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

X. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETINEK ELŐÍRÁSAI

28. Beépítésre szánt területek tagolódása

79. §

A közigazgatási terület beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbiakra tagolódnak:

- a) lakóterület
 - aa) „Lk” - kisvárosias lakóterület
 - ab) „Lke” - kertvárosias lakóterület

- ac) „Lf” - falusias lakóterület
- b) vegyes terület
 - ba) „Vt” - településközpont terület
 - bb) „Vi” - intézmény terület
- c) ² gazdasági terület
 - ca) „Gksz” - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
 - cb) „Gá” – általános gazdasági terület
- d) különleges beépítésre szánt terület
 - da) „K-Hull” - hulladékkezelők, -lerakók területe
 - db) „K-Közm” - közműépítmények területe
 - dc) „K-Mü” - mezőgazdasági üzemek területe
 - dd) „K-Sp” - sport terület
 - de) „K-T” - temetők, kegyeleti parkok területe
 - df) „K-Tur” - turisztikai és kulturális célú terület

29. Építési övezetekre vonatkozó általános előírások

80. §

Az építési övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékeit a 2. melléklet tartalmazza.

81. §

(1) A kialakítható építési telek legkisebb méreteire (legkisebb terület, szélesség, mélység) vonatkozó szabályok:

- a) a 2. mellékletben rögzített határértékek építési övezetben kialakítandó építési telkekre vonatkoznak, ezért telek (különösen a közhasználat elől el nem zárt magánút telke) kialakításakor nem kell figyelembe venni,
- b) az építési telek legkisebb szélességét a telek oldalhatárai között, a legkisebb mélységét pedig az építési telek közterületi, vagy közhasználat elől el nem zárt magánúttal közös és hátsó telekhatára között mért legkisebb távolságként kell értelmezni,
- c) „K” jelű, azaz kialakult legkisebb telekterület esetében telekalakítás kizárólag akadálymentesítés céljából történhet, illetve
- d) „SZT” jelölés esetében az építési övezetben telekösszevonás, telekhatár-rendezés továbbá a Szabályozási terven jelölt rendezés lehetséges.

(2) A beépítési módra vonatkozó szabályok:

- a) Az építési övezeti előírásban szereplő betűjelek értelmezése a következő:
 - aa) K: kialakult
 - ab) SZ: szabadonálló
 - ac) O: oldalhatáron álló
- b) *beépített, részben beépített építési övezetben a beépítési módot az utcasorban jellemzően kialakult állapotnak megfelelően kell megállapítani. Amennyiben nem állapítható meg az utcasorban jellemzően kialakult állapot, akkor az építési övezeti előírás szerinti beépítési módot kell alkalmazni,*
- c) *nem beépített, részben beépített építési övezetben az építési övezeti előírás szerinti beépítési módot kell alkalmazni, továbbá*
- d) „K”, azaz kialakult jelölés esetében az építési telek kialakult beépítési módját kell alkalmazni a beépítési mód meghatározásánál.

² Módosította a 4/2025. (I.30.) önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályos 2025. január 31-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(3) Az építési helyet meghatározó elő-, oldal-, és hátsókert méretet az alábbiak szerint kell megállapítani kivéve, ha e rendelet részletes építési övezeti előírásai, vagy a Szabályozási terv eltérően rögzítik:

- a) az előkert mérete: az előkert mérete: 5,0 m, kivéve, ha az utcasorban jellemzően kialakult állapot szerinti méret kisebb, mint 5,0 méter, ez esetben az utcasorban jellemzően kialakult állapot szerinti előkert méretet kell alkalmazni,
- b) az oldalkert mérete:
 - ba) oldalhatáron álló mód esetében az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értéke, kivéve a bb) és bc) pont esetében, de nem lehet kisebb 4,0 méternél.
 - bb) *beépített, részben beépített építési övezetben*, oldalhatáron álló beépítési mód esetében, ha az előírt legnagyobb épületmagasság kevesebb, mint 7,0 méter, és az utcasorban jellemzően kialakult állapot szerinti oldalkert méret kisebb a legnagyobb épületmagasság értékénél, az oldalkert méretét az utcasorban jellemzően kialakult állapot szerinti kell megállapítani, de nem lehet kisebb 4,0 méternél.
 - bc) *beépített, részben beépített építési övezetben*, oldalhatáron álló beépítési mód esetében, ha az előírt legnagyobb épületmagasság 7,0 méter, vagy annál nagyobb, és az utcasorban jellemzően kialakult állapot szerinti oldalkert méret kisebb, mint a legnagyobb épületmagasság értéke, akkor az oldalkert méretét az utcasorban jellemzően kialakult állapot szerint kell megállapítani, de nem lehet kisebb az előírt épületmagasság mínusz 3,0 méternél
 - bd) szabadonálló beépítési mód esetében az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékének a fele.
- c) A hátsókert mérete: nem lehet kisebb sem 6,0 m-nél, sem az épület hátsókertre néző tényleges homlokzatmagasságának mértékénél, kivéve ha az építési telken kialakult állapot szerinti méret ennél kisebb, ez esetben a kialakult állapot szerinti hátsókert méretet kell alkalmazni.

(4) A megengedett legkisebb-legnagyobb épületmagasságra vonatkozó szabályok: a megengedett legnagyobb épületmagasságot az építési övezeti előírásokban rögzített értékek szerint kell megállapítani.

(5) Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:

- a) Az egyes építési telkek legnagyobb beépítettségét az építési övezeti előírásokban rögzített értékek szerint kell megállapítani.
- b) „K” jelölés, azaz kialakult beépítettség esetében a beépítettség növelése, kizárólag akadálymentesítés céljából történhet. Bontás esetén az építési telek a bontás előtti kialakult beépítettség mértékéig építhető be.

(6) Legkisebb zöldfelület mértékére vonatkozó szabályok:

- a) Az egyes építési telkek legkisebb zöldfelületét az építési övezeti előírásokban rögzített értékek szerint kell megállapítani.
- b) „K” jelölés, azaz kialakult zöldfelületi mutató esetében a zöldfelület csökkentése kizárólag akadálymentesítés céljából történhet.

82. §

Amennyiben az építési telket építési övezethatár vagy övezeti határ osztja meg, akkor

- a) az elő-, oldal-, hátsókert,
 - b) a megengedett legnagyobb beépítettség és
 - c) a legkisebb zöldfelület
- megállapításánál az építési övezeti határt vagy övezeti határt telekhatárnak kell tekinteni.

83. §

Ha az e rendelet hatálya lépésekor meglévő építési telek, építmények jellemzői az építési övezet előírásainak nem felelnek meg, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési tevékenységet végezni:

- a) függetlenül az építési övezeti előírásoknak való megfeleléstől felújítás, átalakítás végezhető,
- b) ha az építési telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az előírásoknak, a beépítettség, és az épületmagasság növelése kizárólag akadálymentesítés céljából megengedett,
- c) ha az építési telek méretei a 2. mellékletben rögzített határértékeknek nem felel meg, az építési telek e rendelet és a magasabb szintű jogszabályok előírásainak betartásával beépíthetők,
- d) ha a meglévő épület építési helyen kívül áll, akkor az építési helyen kívül álló épület, vagy épületrész megtartható, felújítható, átalakítható. Az építési helyen kívül álló épület, vagy épületrész magassága nem növelhető. Bővítés és új építés kizárólag az építési helyen belül lehetséges,
- e) ha az építési telken az e rendelet hatálya lépésekor meglévő épület magassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő épületek bővíthetők, de a bővítményekre számított épületmagasság az építési övezeti előírásnak meg kell felelnie, továbbá
- f) a nem lakóterületen lévő, már meglévő közforgalom elől elzárt magánútról nyíló ingatlanok is beépíthetők, ha a megközelítésük gépjárművel közvetlenül biztosított és az érintett magánút a vonatkozó jogszabályi, hatósági előírásokban rögzített minden egyéb feltételnek is megfelel.

30. Kisvárosias lakóterület –„Lk-...” jelű építési övezetek általános előírásai

84. §

(1) Kisvárosias lakóterületen elsősorban lakó rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) Az elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás,
- e) igazgatási, iroda és
- f) sport,

rendeltetést tartalmazhat, amennyiben a lakó rendeltetési egységek használatát nem zavarják, és nem korlátozzák.

(3) Egy építési telken 1db melléképület helyezhető el, mely több funkciót is tartalmazhat.

(4) Terepszint alatti építmény, építményrész - az építéshidrológiai, mérnökgeológiai, geotechnikai adottságok figyelembe vételével - az építési telek területének akkora részét veheti igénybe, hogy az előírt legkisebb zöldfelületre vonatkozó előírás teljesüljön.

85. §

Az „Lk-...” jelű építési övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékeit a 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.

31. Kertvárosias lakóterület –„Lke-...” jelű építési övezetek általános előírásai

86. §

(1) Kertvárosias lakóterületen elsősorban lakó rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) Az elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,

- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) sport és
- e) szállás

rendeltetést tartalmazhat, amennyiben a lakó rendeltetési egységek használatát nem zavarja, és nem korlátozza.

(3) 750 m²-nél kisebb telken legfeljebb 1 db fő rendeltetési egység helyezhető el. 750 m²-nél nagyobb telken 1 db +(telekterület - 750 m²) / 750 m² számú, de legfeljebb 4 db fő rendeltetési egység helyezhető el.

(3a)³ A (3) bekezdéstől eltérően az Lke-4 jelű építési övezetben 500 m²-nél kisebb telken legfeljebb 1 db fő rendeltetési egység helyezhető el. 500 m²-nél nagyobb telken 1 db +(telekterület - 500 m²) / 500 m² számú, de legfeljebb 4 db fő rendeltetési egység helyezhető el.

(4) Terepszint alatti építmény, építményrész - az építéshidrológiai, mérnökgeológiai, geotechnikai adottságok figyelembevételével - az építési telek építési helyének akkora részét veheti igénybe, hogy az előírt legkisebb zöldfelületre vonatkozó előírás teljesüljön.

87. §

Az „Lke-...” jelű építési övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékeit a 2. melléklet 2. pontja tartalmazza.

32. Falusias lakóterület –„Lf-...” jelű építési övezetek általános előírásai

88. §

(1) Falusias lakóterületen elsősorban lakó rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) Az elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) sport,
- e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
- f) szállás,
- g) igazgatási, iroda és
- h) termelő kertészeti építmény

rendeltetést tartalmazhat, amennyiben a lakó rendeltetési egységek használatát nem zavarja, és nem korlátozza.

(3) 1000 m²-nél kisebb telken legfeljebb 1 db fő rendeltetési egység helyezhető el. 1000 m²-nél nagyobb telken 1 db +(telekterület - 1000 m²) / 1000 m² számú, de legfeljebb 4 db fő rendeltetési egység helyezhető el.

(4) Terepszint alatti építmény, építményrész - az építéshidrológiai, mérnökgeológiai, geotechnikai adottságok figyelembevételével - az építési telek építési helyének akkora részét veheti igénybe, hogy az előírt legkisebb zöldfelületre vonatkozó előírás teljesüljön.

³ Beiktatta a 4/2025. (I.30.) önkormányzati rendelet 2.§-a. Hatályos 2025. január 31-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

89. §

Az „Lf-...” jelű építési övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékeit a 2. melléklet 3. pontja tartalmazza.

33. Településközpont terület–„Vt-...”jelű építési övezetek általános előírásai

90. §

(1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Az építési övezetek részletes előírásaiban rögzített kötöttségekkel az elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális,
- e) sport,
- f) nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület, és
- g) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,

rendeltetést tartalmazhat, amennyiben a lakó rendeltetési egységek használatát nem zavarja, és nem korlátozza.

(3) Terepszint alatti építmény, építményrész - az építéshidrológiai, mérnökgeológiai, geotechnikai adottságok figyelembevételével - az építési telek területének akkora részét veheti igénybe, hogy az előírt legkisebb zöldfelületre vonatkozó előírás teljesüljön

91. §

Az „Vt-...” jelű építési övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékeit a 2. melléklet 4. pontja tartalmazza.

34. Intézmény terület – „Vi-...” jelű építési övezetek általános előírásai

92. §

(1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt rendeltetéseken kívül az épület

- a) iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A (2) bekezdés a)–e) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezhető, az épület bármely épületszintjén.

(4) Más lakás, azaz nem a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás legfeljebb 4 darab helyezhető el, azzal, hogy vegyes rendeltetésű épületben a földszinti épület szinten más lakás nem helyezhető el.

(5) Terepszint alatti építmény, építményrész - az építéshidrológiai, mérnökgeológiai, geotechnikai adottságok figyelembevételével - az építési telek területének akkora részét veheti igénybe, hogy az előírt legkisebb zöldfelületre vonatkozó előírás teljesüljön.

93. §

A „Vi-...” jelű építési övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékeit a 2. melléklet 5. pontja tartalmazza.

35. Kereskedelmi, szolgáltató terület – „Gksz-...” jelű építési övezetek általános előírásai

94. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató területeken elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató gazdasági rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt rendeltetéseken kívül az épület

- a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló egyéb gazdasági tevékenységi célú és
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,

rendeltetést tartalmazhat, amennyiben az (1) bekezdésben foglalt rendeltetési egységek használatát nem zavarja, és nem korlátozza, illetve attól védelmet nem igényel.

(3) Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági célú önálló sátor, vagy ponyvaépítmény elhelyezhető e rendelet és a TKR előírásai szerint.

(4) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek lakóterülettel, vegyes területtel és különleges területtel érintkező telekhatárai mentén fekvő 5,0 méter széles területsávot beültetési kötelezettség terheli.

(5) Terepszint alatti építmény, építményrész - az építéshidrológiai, mérnökgeológiai, geotechnikai adottságok figyelembevételével - az építési telek akkora részét veheti igénybe, hogy az előírt legkisebb zöldfelületre vonatkozó előírás teljesüljön.

35/A.⁴ Általános gazdasági terület – „Gá-...” jelű építési övezetek előírásai

94/A.§⁵

(1) Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A 9.§ előírásaitól eltérően, a Seuso Ipari Park területén építési telek kiszolgálására közforgalom elől elzárt magánút kialakítható, az alábbi feltételekkel:

- a) a közforgalom elől elzárt magánút telkének minimális szélessége: 16,0 méter

⁴ Az alcímet beiktatta a 4/2025. (I.30.) önkormányzati rendelet 3.§-a. Hatályos 2025. január 31-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

⁵ Beiktatta a 4/2025. (I.30.) önkormányzati rendelet 4.§-a. Hatályos 2025. január 31-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

- b) zsákutcs kialakítás esetén a magánút maximális hossza 2000 m lehet, és
 - c) zsákutcs kialakítás esetén minimum 15,0 m hosszú nyerges vontató számára a visszafordulás lehetőségét a magánút telkén kell biztosítani.
- (3) Az építési övezetekben az előírt zöldfelület területén háromszintes növényállomány, azaz gyepek és 40 db cserje/150 m² továbbá 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m² telepítése kötelező.
- (4) A Gá-1 jelű építési övezetben, a 7. számú főút és annak csomóponti ága felőli telekhatárok mentén nagy lombkoronájú fasor telepítése kötelező, mely beleszámítandó a (3) bekezdés szerinti háromszintes növényállományba.
- (5) A Gá-1 és Gá-2 jelű építési övezetben az oldalkert nagysága szabadonálló beépítési mód esetében nem lehet kisebb sem 5,0 m-nél, sem az épület oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasságának felénél.

94/B.§⁶

„Az „Gá-...” jelű építési övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékeit a 2.melléklet 6.a pontja tartalmazza.

95. §

Az „Gksz-...” jelű építési övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékeit a 2.melléklet 6. pontja tartalmazza.

36. Különleges beépítésre szánt terület – „K-...” jelű építési övezetek előírásai

96. §

A „K-Hull” jelű, különleges beépítésre szánt hulladékkezelők, -lerakók területe építési övezetbe sorolt a szennyvíztisztító telep területe, ahol elhelyezhetők a szennyvíztisztítás építményei, és az ahhoz kapcsolódó építmények.

97. §

A „K-Közm” jelű, különleges beépítésre szánt közműépítmények területe építési övezetben elhelyezhető:

- a) a közműszolgáltatás építményei,
- b) iroda és szociális épület a közműszolgáltató személyzet számára.

98. §

(1) A „K-Mü” jelű, különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemek területek építési övezete a mezőgazdasági üzemi tevékenységek (állattartás, takarmánytárolás, géptelep, terményfeldolgozás és tárolás, stb.) épületeinek és építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A K-Mü jelű mezőgazdasági üzemi területek építési övezetében elhelyezhető:

- a) a növénytermesztés,
- b) az állattenyésztés, továbbá
- c) az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei,

⁶ Beiktatta a 4/2025. (I.30.) önkormányzati rendelet 4.§-a. Hatályos 2025. január 31-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

- d) az ezekkel kapcsolatos kereskedelmi-szolgáltató épület,
- e) szolgálati lakás.
- f) önálló sátor, vagy ponyvaépítmény elhelyezhető e rendelet és a TKR előírásai szerint.

(3) A telek kötelező zöldfelületének egy részét a beépített területnek az elhatárolása érdekében, a telekhatárokon legalább 10 m széles, háromszintes zöldfelületként kell kialakítani.

99. §

(1) A **K-Sp** jelű, különleges beépítésre szánt nagy zöldfelületű sportterületek építési övezete a sportolást, a szabadidő eltöltését célzó létesítmények elhelyezésére szolgáló területek (sport-, szabadidős területek).

(2) A K-Sp jelű sportterület építési övezetében elhelyezhető:

- a) sportépítmény,
- b) a pihenést, testedzést szolgáló építmény, szociális épület,
- c) kereskedelmi szálláshely-szolgáltató épület,
- d) szolgálati lakás, valamint
- e) kizárólag a működéshez szükséges gazdasági célú épület.

100. §

A „**K-T**” jelű, különleges beépítésre szánt temetők és a kegyeleti parkok területének építési övezetében elhelyezhető:

- a) a kegyeleti és egyházi rendeltetésű épületek, valamint
- b) kizárólag a működéshez szükséges gazdasági és szociális épületek.

101. §

(1) A „**K-Tur**” jelű, különleges beépítésre szánt jelű turisztikai és kulturális célú terület építési övezete a turisztikai attrakciók és szolgáltatások számára kijelölt terület.

(2) A K-Tur jelű turisztikai és kulturális célú terület építési övezetében elhelyezhető:

- a) a turizmust szolgáló szociális épületek és építmények (pl.: kerékpáros pihenő),
- b) a vendéglátást, a szórakoztatást, a kulturális szolgáltatást, az idegenforgalmat szolgáló kereskedelem épületei, valamint
- c) információs épület.

102. §

A különleges beépítésre szánt terület építési övezeteiben a terepszint alatti építmény, építményrész - az építéshidrológiai, mérnökgeológiai, geotechnikai adottságok figyelembevételével - az építési telek 10 %-át veheti igénybe.

103. §

Az „K-...” jelű építési övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékeit a 2.melléklet 7. pontja tartalmazza.

XI. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

37. Beépítésre nem szánt területek tagozódása

104. §

A közigazgatási terület beépítésre nem szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területekre tagolódnak

- a) közlekedési- és közműelhelyezési terület
 - aa) „**KÖu**” - általános közlekedési terület
 - ab) „**KÖk**” - kötöttpályás közlekedési terület
- b) zöldterületek
 - ba) „**Zkp**” - közparkok területe
 - bb) „**Zkk**” - közkertek területe
- c) erdőterületek
 - ca) „**Ev**” - védelmi erdőterület
 - cb) „**Eg**” - gazdasági erdőterület
 - cc) „**Ek**” - közjóléti erdőterület
- d) mezőgazdasági területek
 - da) „**Mk**” - kertes mezőgazdasági terület
 - db) „**Má**” - általános mezőgazdasági terület
- e) „**V**” - vízgazdálkodási terület
- f) „**Tk**” - természetközeli terület
- g) különleges beépítésre nem szánt terület
 - ga) „**Kb-B**” - nyersanyag-kitermelés (bánya) terület
 - gb) „**Kb-En**” - napelemparkok területe
 - gc) „**Kb-Hull**” - hulladékkezelők, lerakók területe
 - gd) „**Kb-R**” - régészeti park területe
 - ge) „**Kb-Re**” - rekreációs terület

38. Övezetekre vonatkozó általános előírások

105. §

Az övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

106. §

Az övezeti határértékeket, jeleket az építési övezeteknél rögzítettekkel megegyezően kell értelmezni.

39. Közlekedési- és közműelhelyezési területek - „KÖu-...”, „KÖk” jelű övezetek előírásai

107. §

(1) A Szabályozási terv a közlekedési területeket a következő övezetekre bontja:

- a) általános közlekedési terület övezetei:
 - aa) „KÖu-1” jelű övezetbe soroltak a gyorsforgalmi út (autópálya),
 - ab) „KÖu-2” jelű övezetbe soroltak országos főutak,
 - ac) „KÖu-3” jelű övezetbe soroltak az országos mellékutak
 - ad) „KÖu-4” jelű övezetbe soroltak helyi gyűjtőutak,
 - ae) „KÖu-5” jelű övezetbe soroltak a kiszolgáló utak, önálló kerékpár- és gyalogutak, továbbá
- b) kötöttpályás közlekedési terület „KÖk” jelű övezet.

(2) A közlekedési hálózat elemei számára a Szabályozási terven jelölt területet kell biztosítani.

(3) A közlekedési terület övezeteinek határértékeit a 3. melléklet 1. pontja tartalmazza.

(4) ⁷Az M7 autópálya melletti pihenőhelyek területén az épületek, előtetők és a parkolók lefedésére szolgáló napenergia-hasznosító létesítmények az ingatlanok telekhatárára is építhetők.

108. §

(1) A „KÖu-...” jelű általános közlekedési terület valamennyi övezetében, a közlekedésbiztonsági előírások betartásával elhelyezhetők a közterületen elhelyezhető építmények, tárgyak.

(2) A „KÖu-1” és „KÖu-2” övezetben elhelyezhetők a közlekedést kiszolgáló

- a) közlekedési építmények,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás épület,
- c) igazgatási épület és
- d) üzemanyagtöltő állomás.

109. §

A „KÖk” jelű övezetben elhelyezhetők a vasúti közlekedést kiszolgáló

- a) közlekedési építmények,
- b) üzemi és utasforgalmi épületek
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás épület,
- d) igazgatási épület, és
- e) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

40. Zöldterület - „Zkp-...” és „Zkk-...” jelű övezetek előírásai

110. §

(1) „Zkp” jelű zöldterület (közpark) övezetbe soroltak a további, települési jelentőségű, 1 ha-nál nagyobb területű zöldterületek. Az övezetekben elhelyezhetők:

- a) az e rendeletben felsorolt, közterületen elhelyezhető építmények,
- b) a pihenést, rekreációt, testedzést szolgáló építmények,
- c) szolgáltató-, vendéglátó-, turisztikai épületek,
- d) a terület fenntartásához és használatához szükséges építmények és
- e) a terület használói számára kialakított parkolók, gyalogos- és kerékpárutak.

(2) „Zkk” jelű zöldterület (közkert) övezetbe soroltak azok a jelentősebb közterületi zöldterületek, melyek területnagysága nem éri el az 1 hektárt. Az övezetekben elhelyezhetők:

- a) az e rendeletben felsorolt, közterületen elhelyezhető építmények,
- b) a pihenést, rekreációt, testedzést szolgáló építmények,
- c) a terület fenntartásához és használatához szükséges építmények és
- d) a terület használói számára kialakított parkolók, gyalogos- és kerékpárutak.

111. §

A zöldterület övezeteinek határértékeit a 3. melléklet 2. pontja tartalmazza.

112. §

⁷ Beiktatta a 8/2025. (IV.29.) önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályos 2025. április 30-tól, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Terepszint alatti építmény, építményrész - az építéshidrologiai, mérnökgeológiai, geotechnikai adottságok figyelembevételével – a telek akkora részét veheti igénybe, hogy az előírt legkisebb zöldfelületre vonatkozó előírás teljesüljön.

41. Erdőterület- „Ev”, „Eg” és „Ek” jelű övezetek előírásai

113. §

- (1) Az erdőterület az erdőgazdálkodás céljára szolgáló terület.
- (2) Az erdőterület a területfelhasználási célja szerint, az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény alapján:
 - a) „Ev” jelű védelmi rendeltetésű erdőterület övezetei településvédelmi vagy erózió ellen védő erdőterületek,
 - b) „Eg” jelű gazdasági rendeltetésű erdőterület övezete,
 - c) „Ek” jelű közjóléti erdő olyan erdőterület sport, turisztika, üdülés, oktatási tevékenység, vadaspark céljára kialakítható erdők övezete.
- (3) Erdőterületen épületet, építményt elhelyezni az erdők elsődleges rendeltetésével összefüggésben lehet.
- (4) Az erdőterületek azon övezeteiben, ahol épület elhelyezését az előírások lehetővé teszik. A közterületi telekhatártól, illetve az eltérő területhasználatú szomszédos telek határától számított 10,0 m-es sávban épületet elhelyezni nem lehet.
- (5) Erdőterületen kerítés kizárólag természetvédelmi, vadgazdálkodási vagy erdőgazdálkodási célból helyezhető el.
- (6) Az előírásoknak nem megfelelő meglévő épület fenntartható, felújítható, de nem bővíthető.

114. §

- (1) Az „Ev” jelű védelmi rendeltetésű erdőövezetben:
 - a) Az Ev jelű védelmi erdőterület övezet telkén a területfelhasználási céljának, az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény alapján meghatározott elsődleges rendeltetésének megfelelően, az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek kivételével – épületet elhelyezni nem lehet,
 - b) elhelyezhetők
 - ba) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak, beleértve a turisztikai használatot is szolgáló kerékpár- és gyalogutakat,
 - bb) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények és
 - bc) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak
- (2) Az „Eg” jelű gazdasági rendeltetésű övezetben elhelyezhetők
 - a) az erdő- és vadgazdálkodás kiszolgáló építményei (különösen farakodó építményei, erdészház, vadászház, állattetők) és
 - b) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak, beleértve a turisztikai használatot is szolgáló kerékpár- és gyalogutakat.
- (3) Az „Ek” jelű közjóléti rendeltetésű övezetben elhelyezhetők
 - a) az erdei turizmust szolgáló építmények (jellemzően turistaút, erdei pihenő, erdei tornapálya, tűzrakó, esőbeállók, kilátó, parkolók) és
 - b) az erdő fenntartásához szükséges létesítmények (különösen erdőgazdasági fenntartó utak, erdészház).

115. §

Az erdőterületek övezeteinek határértékeit a 3. melléklet 3. pontja tartalmazza, ahol

- a) a beépíthető terület számításánál a telek 1 ha feletti területrészenek a 10 %-a vehető figyelembe, továbbá
- b) az övezetben a közterület, közlekedési és közműterület céljára történő telekalakítás, telekfelosztás esetén a visszamaradó telek nagysága a táblázatban megadott legkisebb értéknél kevesebb is lehet.

42. Általános mezőgazdasági terület - „Má-...” jelű övezetek előírásai

116. §

Az „**Má-0**” jelű általános mezőgazdasági terület övezetében, mely a természeti területek mezőgazdasági övezete és ahol a kímélő gyepgazdálkodás a jellemző, nem helyezhető el épület.

117. §

(1) Az „**Má-1**” jelű általános mezőgazdasági terület övezetében, ahol az üzemszerű szántóföldi és gyep- (rét, legelő) művelés a jellemző, elhelyezhető:

- a) a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges gazdasági célú építmények (különösen állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók), továbbá
- b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület, illetve lakás.

(2) Az Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület övezeteiben nem helyezhető el birtokközpont.

118. §

Az „**Má-2**” jelű általános mezőgazdasági terület övezetében, mely a tervezett beépítésre szánt területeket, távlati fejlesztési területeket foglalja magában, nem helyezhető el épület.

119. §

Az általános mezőgazdasági terület övezeteinek határértékeit a 3. melléklet 4. pontja tartalmazza, ahol

- a) a beépíthető terület számításánál a telek 1 ha feletti területrészenek a 10 %-a vehető figyelembe,
- b) amennyiben lakóépület elhelyezhető, annak bruttó alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 1,5%-át, továbbá
- c) az övezetben a közterület, közlekedési és közműterület céljára történő telekalakítás, telekfelosztás esetén a visszamaradó telek nagysága a táblázatban megadott legkisebb értéknél kevesebb is lehet.

43. Kertes mezőgazdasági terület - „Mk-...” jelű övezetek előírásai

120. §

Az „Mk-0” jelű kertes mezőgazdasági terület övezetében, mely a természeti területek kertes mezőgazdasági övezete és ahol a kímélő gyepgazdálkodás a jellemző, nem helyezhető el épület.

121. §

(1) Az „Mk-1” és „Mk-2” jelű hagyományos kertes mezőgazdasági terület övezeteiben a kert, szőlő, gyümölcsös művelési ág, illetve az intenzív kertészeti hasznosítás a jellemző.

(2) Az „Mk-1” és „Mk-2” jelű hagyományos kertes mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető:

- a) a szőlő- és gyümölcstermesztéshez, kertműveléshez szükséges gazdasági építmények (különösen pince, présház, gyümölcs- és szerszámtárolók),
- b) a saját fogyasztást szolgáló kisállat-tartás gazdasági építményei, továbbá

(3) Az „Mk-1” „Mk-2” jelű hagyományos kertes mezőgazdasági terület övezeteiben nem helyezhető el:

- a) lakóépület, illetve lakás
- b) birtokközpont,
- c) föld feletti gáztartály,
- d) lakókocsi, konténerház,
- e) a 3,5t összsúlyt meghaladó szállító járművek, földmunkagépek tárolására épület.

44. Vízgazdálkodási terület - „V” jelű övezet előírásai

122. §

(1) Vízgazdálkodási területen „V” jelű övezetében építményt elhelyezni, jelentős földmunkát végezni, művelési ágot változtatni a vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembevételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás

- a) a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja,
- b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakokra való visszatartását, és
- c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

(2) A vízfolyások felett gépjármű, kerékpáros és gyalogos híd létesíthető.

(3) A vízmedrek partja mentén a karbantartási munkálatok elvégezhetősége érdekében a jogszabályokban előírt szélességű biztonsági sávokat szabadon kell hagyni, kerítés és egyéb építmény nem helyezhető el, fás növényzet nem telepíthető. A vízmedrek parti sávját a hatályos rendelkezések előírásainak megfelelően biztosítani kell.

45. Természetközeli terület - „Tk” jelű övezet előírásai

123. §

(1) A Tk jelű Természetközeli terület övezetében nem helyezhető épület, továbbá olyan építmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

(2) A természetközeli területeken kizárólag az ismeretterjesztést szolgáló nem épületnek minősülő alábbi építmények helyezhetők el:

- a) a legeltetési állattartáshoz szükséges tájba illő építmény,
- b) a természetkímélő gazdálkodási módok és a terület természeti értékeinek bemutatására szolgáló, ismeretterjesztési célt szolgáló építmény,
- c) karámkerítés

d) vizes élőhely, tó

46. Különleges beépítésre nem szánt terület- „Kb-...” jelű övezetek előírásai

124. §

A **Kb-B** jelű, különleges beépítésre nem szánt nyersanyag-kitermelés (bánya) terület övezetébe sorolt a működő nyersanyag-kitermelés (bánya) területe, melyben kizárólag a bánya üzemeléséhez szükséges építmények (porta és mérlegépület, -építmény, rakodó) helyezhetők el. Az övezet területén a mezőgazdasági járművek közlekedésére alkalmas út akkor szüntethető meg, ha az az övezet területén, más nyomvonalon és legalább 4 méter széles közhasználat elől el nem zárt magánútként kialakításra került.

125. §

A **„Kb-En-...”** jelű, különleges beépítésre nem szánt a napelemparkok megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területének övezetében elhelyezhetők a napelemek építményei, az energiatermeléssel és továbbítással összefüggésben lévő építmények (transzformátorok), az alábbiak szerint:

- a) a „Kb-En-1” jelű övezet területén kizárólag 5,0 MW-nál kisebb névleges teljesítőképességű erőmű létesíthető,
- b) a „Kb-En-2” jelű övezet területén 5,0 – 50 MW névleges teljesítőképességű erőmű létesíthető, és
- c) a „Kb-En-3” jelű övezet területén az e rendelet hatályba lépésekor meglévő erőmű működése, bővítése lehetséges.

126. §

A **„Kb-Hull”** jelű, különleges beépítésre nem szánt hulladéklerakók, kezelők területének övezetében

- a) az üzemeltetéshez szükséges irodai és szociális kiszolgáló épületek,
- b) porta és mérleg épület, és
- c) a lerakásra kerülő inert hulladék kezeléséhez (aprítás, osztályozás, rakodás, stb.) szükséges építmények.

helyezhetők el.

127. §

A **„Kb-R”** jelű, különleges beépítésre nem szánt régészeti park területének övezetében a régészeti park üzemeltetéséhez szükséges rendeltetésű épületek, építmények (porta, iroda és szociális épület, fedett bemutató tér) helyezhetők el.

128. §

„A **Kb-Re**” jelű, különleges beépítésre nem szánt területen rekreációs, sport és idegenforgalmi rendeltetésű épületek, építmények és az azokat kiszolgáló vendéglátó, szociális és tároló épületek helyezhetők el.

129. §

A különleges beépítésre nem szánt területek övezeteinek határértékeit a 3. melléklet 6. pontja tartalmazza.

HARMADIK RÉSZ
Záró rendelkezések

130. §

Ez a rendelet 2023. március 1-jén lép hatályba.

131. §

Hatályát veszti a Szabadbattyán építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 14/2010. (IX.28.) önkormányzati rendelet.

132. §⁸

A Szabadbattyán Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2023. (I. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 24/2025. (XII.18.) önkormányzati rendelettel kiegészített 48.§ (6) bekezdését és a módosított 1. és 2. mellékletet a folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell.

Szabó Ildikó s.k.
polgármester

Dornyai Sándor s.k.
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendeletet a Szabadbattyáni Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján kifüggesztéssel kihirdettem.

Szabó Ildikó s.k.
polgármester

Dornyai Sándor s.k.
jegyző

Szabadbattyán, 2023. január 27.

Egységes szerkezetbe foglalva 2025. december 21-én.

Kovács Péter s.k.
polgármester

Magyar Zoltán s.k.
jegyző

⁸ Beiktatta a 24/2025. (XII. 18) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2025. december 21-től.

1. melléklet a 1/2023. (I. 27.) önkormányzati rendelethez^{9,10,11}

SZABÁLYOZÁSI TERV

⁹ Módosította a 4/2025. (I.30.) önkormányzati rendelet 5.§ (1) bekezdése. Hatályos 2025. január 31-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

¹⁰ Módosította a 8/2025. (IV.29.) önkormányzati rendelet 2.§ (1) bekezdése. Hatályos 2025. április 30-tól, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

¹¹ Módosította a 24/2025. (XII. 18) önkormányzati rendelet 3.§ (1) bekezdése.. Hatályos 2025. december 21-től, rendelkezéseit a folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell.

SZABÁLYOZÁSI TERV JELMAGYARÁZATA

TELEPÜLÉS- ÉS FEKVÉSHATÁR

- KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
- BELTERÜLET HATÁRA
- ZÁRTKERT HATÁRA

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

- BELTERÜLET JAVASOLT HATÁRA
BELTERÜLETBE VONHATÓ TERÜLETEK HATÁRA
- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
- SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG, KÓTA
- ÉPÍTÉSI HELY

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

LAKÓTERÜLET

- Lk-... KISVÁROISAS LAKÓTERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI
- Lke-... KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI
- Lf-... FALUSIAS LAKÓTERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

VEGYES TERÜLET

- Vt-... TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI
- Vi-... INTÉZMÉNYTERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

GAZDASÁGI TERÜLET

- Gksz-... KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI
- Gá-... ÁLTALÁNOS GAZDASÁGI TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

- K-Hull HULLADÉKKEZELŐK, -LERAKÓK TERÜLETÉNEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETE
- K-Közm KÖZMŰÉPÍTMÉNYEK TERÜLETÉNEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETE
- K-Mű MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMEK TERÜLETÉNEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETE
- K-Sp SPORT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETE
- K-T TEMETŐK, KEGYELETI PARKOK TERÜLETÉNEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETE
- K-Tur-... TURISZTIKAI, KULTURÁLIS TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETE

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI

KÖZLEKEDÉSI- ÉS KÖZMŰELHELYEZÉSI TERÜLET

- KÖu-1 /2 ÁLTALÁNOS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - AUTÓPÁLYA, ORSZÁGOS FŐÚT ÖVEZETE
- KÖu-3 ÁLTALÁNOS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - ORSZÁGOS MELLÉKÚT ÖVEZETE
- KÖu-4 ÁLTALÁNOS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - HELYI GYÚJTÓÚT ÖVEZETE
- KÖu-5 ÁLTALÁNOS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - KISZOLGÁLÓ ÚT ÖVEZETE
- KÖk KÖTŐTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI (VASÚT) TERÜLET ÖVEZETE

ZÖLDTERÜLET

- Zkp KÖZPARKOK ÖVEZETE
- Zkk KÖZKERTEK ÖVEZETE

ERDŐTERÜLET

- Ev VÉDELMI ERDŐTERÜLET ÖVEZETE
- Eg GAZDASÁGI ERDŐTERÜLET ÖVEZETE
- Ek KÖZJÓLÉTI ERDŐTERÜLET ÖVEZETE

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- Má-... ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (SZÁNTÓ) ÖVEZETE
- Mk-... KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETE

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

- V VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÖVEZETE

TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

- Tk TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

- Kb-B NYERSANYAG-KITERMELÉS (BÁNYA) TERÜLET ÖVEZETE
- Kb-En-... MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK HASZN. CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ TERÜLET ÖVEZETE
- Kb-Hull HULLADÉKKEZELŐ, -LERAKÓ TERÜLETÉNEK ÖVEZETE
- Kb-R RÉGÉSZETI PARK TERÜLETÉNEK ÖVEZETE
- Kb-Re REKREÁCIÓS TERÜLET ÖVEZETE

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

- KÖZFORGALOM ELŐL EL NEM ZÁRT MAGÁNÚT
- JAVASOLT TELEKHATÁR
- JAVASOLT MEGSZÜNTETŐ JEL

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELT ELEMEEK

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

- MŰEMLEKI KÖRNYEZET HATÁRA
- RÉGÉSZETI LELŐHELY HATÁRA
- MŰEMLEK
- VÉDETT HELYI MŰVI ÉRTÉK

TÁJ - ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET
- ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ
- TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
- HELYI JELENŐSÉGÜ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET

KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

- ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET
- BELVÍZZEL MÉSÉRKELTEN VESZÉLYEZTETETT TERÜLET
- HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐÖVEZET KÜLSŐ, FELSZÍNI
- HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐÖVEZET KÜLSŐ, RÉTEGBELI
- HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐÖVEZET "A" ZÓNA, FELSZÍNI
- HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐÖVEZET "A" ZÓNA, RÉTEGBELI
- HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐÖVEZET "B" ZÓNA, FELSZÍNI
- HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐÖVEZET "B" ZÓNA, RÉTEGBELI
- HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐÖVEZET "C" ZÓNA, FELSZÍNI
- BÁNYATELEK
- ORSZÁGOS EMELT SEBESSÉGŰ FŐÚT TERVEZETT NYOMVONALA
- KÖZUTAK, VASUTAK VÉDŐSÁVJA
- TELEPEK VÉDŐTÁVOLSÁGA

KÖZMŰVEK, HIRADÁS

- MEGLÉVŐ TERVEZETT
- 132 KV-OS VILLAMOSENERGIA HÁLÓZAT ÉS BIZTONSÁGI ÖVEZETE
- 22 KV-OS VILLAMOSENERGIA VEZETÉK ÉS BIZTONSÁGI ÖVEZETE
- TRANSZFORMÁTOR
- ORSZÁGOS OPTIKAI GERINCHÁLÓZAT
- ANTENNA
- NAGYNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK
- NAGY-KÖZÉPNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK
- GÁZÁTADÓ ÁLLOMÁS
- TERMÉKVEZETÉK
- VÍZMŰKÚT
- ÁSVÁNYVÍZ KÚT
- SZENNYVÍZÁTEMELŐ

EGYÉB ELEMEEK

- MEGLÉVŐ TERVEZETT
- ORSZÁGOS KERÉKPÁRÚT
- VASÚTVONAL

Topo Plan Tervezőiroda Kft.

2040 Budaörs, Patkó utca 1.

SZABADBATTYÁN NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

1. melléklet 1. pontja az 1/2023. (I. 27.) önkormányzati rendelethez

SZABÁLYOZÁSI TERV - JELMAGYARÁZAT

Tóthné Pocsok Katalin

Településtervezés

Tóthné Pocsok Katalin

MÉK TT/1-01-5086

Bakró Nagy Tamás

Közlekedés

Bakró Nagy Tamás

MKK Tko/07-53720

Károlyi Zoltán

Energiaközm. és elekt.hálókész.

Hanczár Zsolt

MKK TE, TH 01-2418

Bíró Attila

Vízi közművek

Bíró Attila

MKK TV 01-55661

Tóthné Pocsok Katalin

Zöldterületek, környezetvédelem

Tóthné Pocsok Katalin

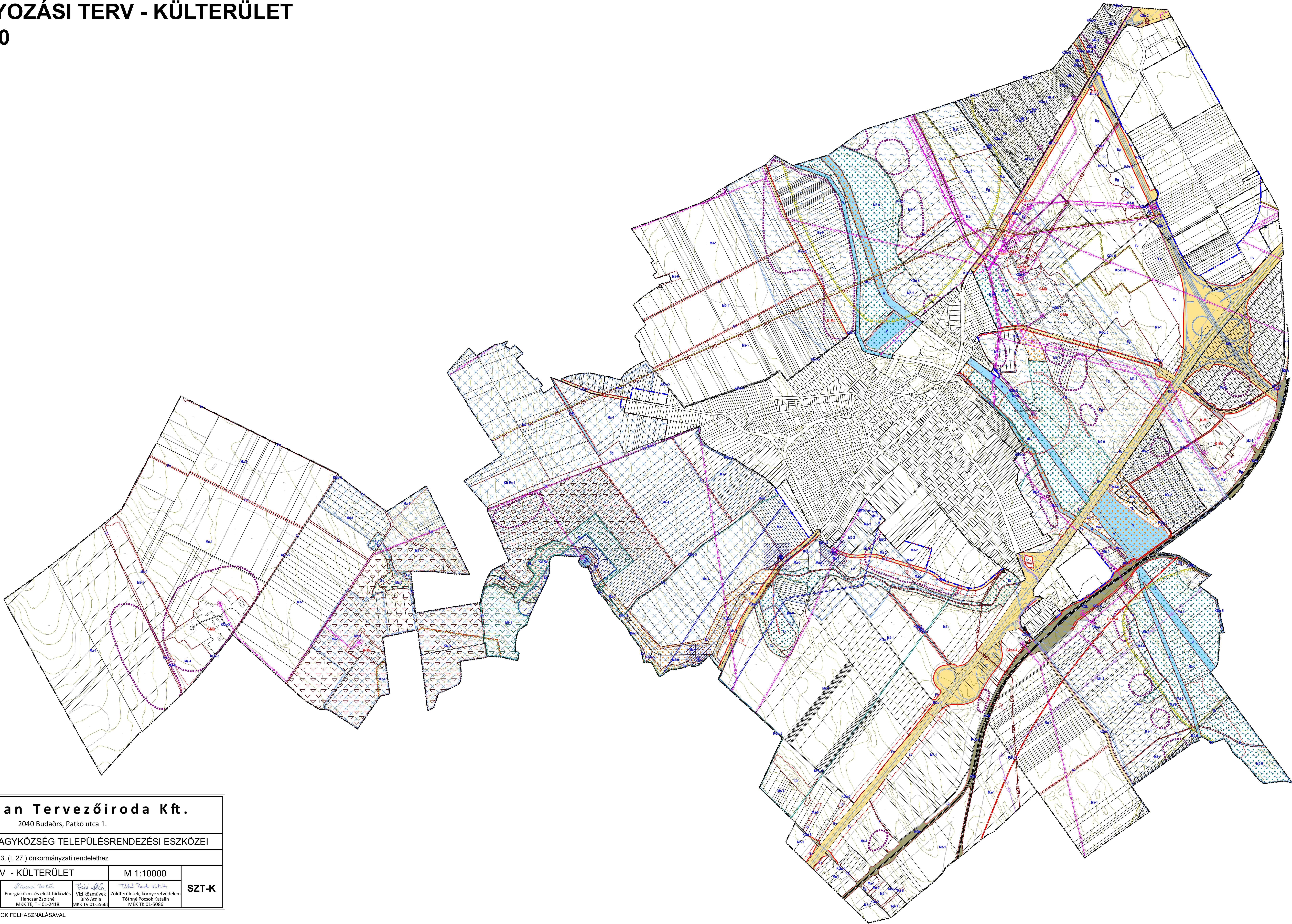
MÉK TK 01-5086

SZT-J

SZABADBATTYÁN NAGYKÖZSÉG

SZABÁLYOZÁSI TERV - KÜLTERÜLET

M 1:10000

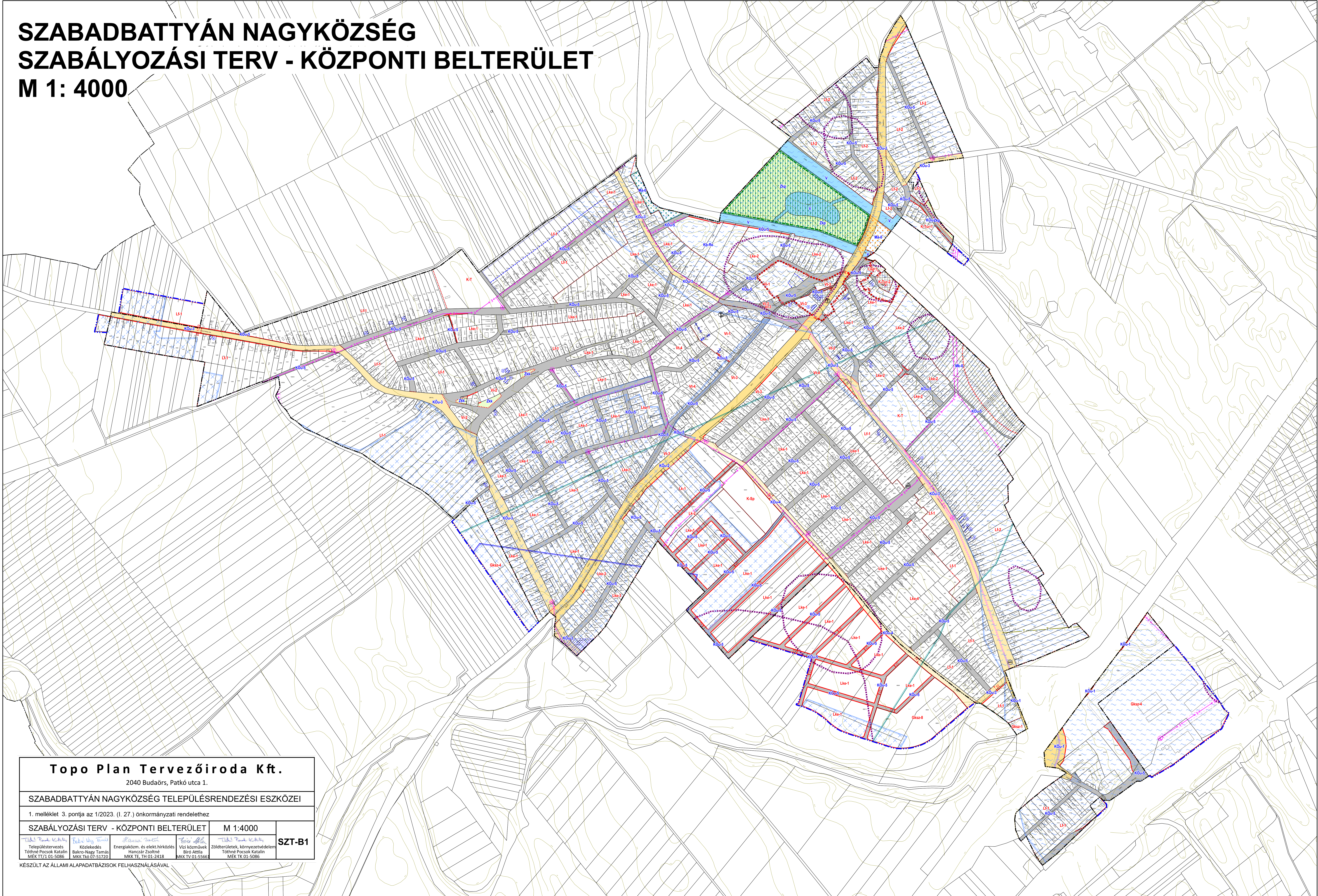


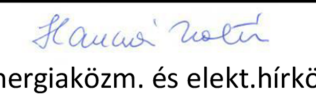
Topo Plan Tervezőiroda Kft.			
2040 Budaörs, Patkó utca 1.			
SZABADBATTYÁN NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZEI			
1. melléklet 2. pontja az 1/2023. (I. 27.) önkormányzati rendelethez			
SZABÁLYOZÁSI TERV - KÜLTERÜLET		M 1:10000	SZT-K
Topo Plan Kft. Településtervezés Tóthné Pocsok Katalin MEK TT/1.01-5086	Bakro-Nagy Tamás Közeledés Bakro-Nagy Tamás MKK TK/07-51720	Hanczár Zsolt Energia- és elekt. hálózati Hanczár Zsolt MKK TE, TH 01-2418	

SZABADBATTYÁN NAGYKÖZSÉG

SZABÁLYOZÁSI TERV - KÖZPONTI BELTERÜLET

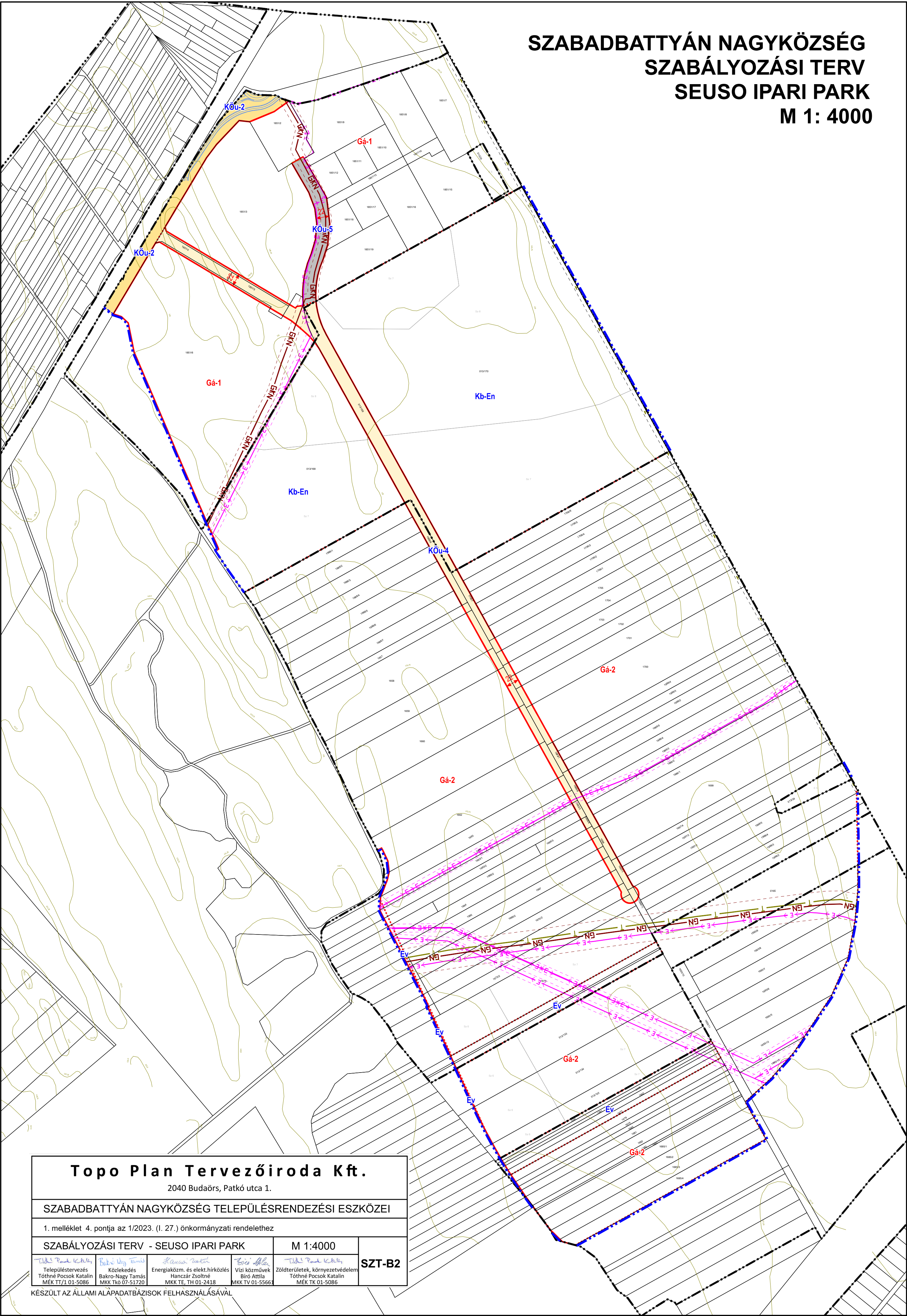
M 1: 4000



Topo Plan Tervezőiroda Kft.				
2040 Budaörs, Patkó utca 1.				
SZABADBATTYÁN NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZEI				
1. melléklet 3. pontja az 1/2023. (I. 27.) önkormányzati rendelethez				
SZABÁLYOZÁSI TERV - KÖZPONTI BELTERÜLET			M 1:4000	SZT-B1
 Településtervezés Tóth Péter Katalin MÉK T/1.01.5086	 Közeledés Bakó Nagy Tamás MÉK T/1.01.51720	 Energiaközmű és elekt. hálózati Károlyi Zoltán MÉK T/1.01.2418	 Víz közművek Tóth Péter Katalin MÉK T/1.01.5566	

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATBÁZISOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

SZABADBATTYÁN NAGYKÖZSÉG
SZABÁLYOZÁSI TERV
SEUSO IPARI PARK
M 1: 4000



Topo Plan Tervezőiroda Kft.			
2040 Budaörs, Patkó utca 1.			
SZABADBATTYÁN NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZEI			
1. melléklet 4. pontja az 1/2023. (I. 27.) önkormányzati rendelethez			
SZABÁLYOZÁSI TERV - SEUSO IPARI PARK		M 1:4000	
<i>Tóthné Pocsok Katalin</i> Településtervezés Tóthné Pocsok Katalin MÉK TT/1 01-5086	<i>Bakró Nagy Tamás</i> Közlekedés Bakró Nagy Tamás MKK TKa 07-51720	<i>Hanczár Zsoltné</i> Energiaközm. és elekt.hírközlés Hanczár Zsoltné MKK TE, TH 01-2418	<i>Bíró Attila</i> Víz közművek Bíró Attila MKK TV 01-5566
<i>Tóthné Pocsok Katalin</i> Zöldterületek, környezetvédelem Tóthné Pocsok Katalin MÉK TK 01-5086			SZT-B2

Az építési övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékei

1. Kisvárosias lakóterület építési övezeteinek helyi szabályozással meghatározott határértékei

	A	B	C	D	E	F	G
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Legkisebb telekszélesség (m)	Legkisebb telekterület (m ²)	Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2.	Lk-1	O	15	720	50	7,5	30
3.	Lk-2	O	15	650	50	6,0	30

2. Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek helyi szabályozással meghatározott határértékei

	A	B	C	D	E	F	G
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Legkisebb telekszélesség (m)	Legkisebb telekterület (m ²)	Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2.	Lke-1	O	15	650	30	4,5	50
3.	Lke-2	O	15	1200	30	4,5	50
4.	Lke-3	O	15	1000	30	6,0	50
5.	Lke-4	O	15	650	30	4,5	50

3. Falusias lakóterület építési övezeteinek helyi szabályozással meghatározott határértékei

	A	B	C	D	E	F	G
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Legkisebb telekszélesség (m)	Legkisebb telekterület (m ²)	Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2.	Lf-1	O	15	800	30	4,5	50
3.	Lf-2	O	15	1000	30	4,5	50
4.	Lf-3	O	15	400	30	4,5	50

¹² Módosította a 4/2025. (I.30.) önkormányzati rendelet 5.§ (2) bekezdése. Hatályos 2025. január 31-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

¹³ Módosította a 24/2025. (XII. 18) önkormányzati rendelet 3.§ (2) bekezdése. Hatályos 2025. december 21-től, rendelkezéseit a folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell.

4. Településközpont terület építési övezeteinek helyi szabályozással meghatározott határértékei

	A	B	C	D	E	F	G
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Legkisebb telekszélesség (m)	Legkisebb telekterület (m ²)	Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2.	Vt-1	O	15	450	65	6,5	10
3.	Vt-2	O	15	400	40	4,5	20
4.	Vt-3	O	15	600	40	7,5	20
5.	Vt-4	O	15	800	40	4,5	20

5. Intézmény terület építési övezeteinek helyi szabályozással meghatározott határértékei

	A	B	C	D	E	F	G
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Legkisebb telekszélesség (m)	Legkisebb telekterület (m ²)	Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2.	Vi-1	O	15	800	60	7,5	30
3.	Vi-2	O	15	800	30	6,0	30
4.	Vi-3	K	K	K	K	4,5	K

6. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteinek helyi szabályozással meghatározott határértékei

	A	B	C	D	E	F	G
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Legkisebb telekszélesség (m)	Legkisebb telekterület (m ²)	Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2.	Gksz-1	SZ	15	900	40	6,0	25
3.	Gksz-2	SZ	15	1000	60	16,0	20
4.	Gksz-3	SZ	15	3000	60	20,0	20
5.	Gksz-4	SZ	15	3000	60	10,5	20
6.	Gksz-5	SZ	15	5000	40	7,5	20
7.	Gksz-6	SZ	15	5000	30	6,0	40
8.	Gksz-7	SZ	SZT	SZT	40	7,5	20
9.	Gksz-8	SZ	15	1000	60	12,5	20

6.a Általános gazdasági terület építési övezeteinek helyi szabályozással meghatározott határértékei

	A	B	C	D	E	F	G
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Legkisebb telekszélesség (m)	Legkisebb telekterület (m ²)	Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2.	Gá-1	SZ	15	1000	60	16,0	25
3.	Gá-2	SZ	15	3000	60	20,0	25
4.	Gá-3	SZ	-	1000	60	7,5	25

7. Különleges beépítésre szánt terület építési övezeteinek helyi szabályozással meghatározott határértékei

	A	B	C	D	E	F	G
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Legkisebb telekszélesség (m)	Legkisebb telekterület (m ²)	Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2.	K-Hull	SZ	K	K	10	6,5	70
3.	K-Közm	SZ	15	5000	40	7,5	35*
4.	K-Mü	SZ	15	5000	40	7,5	30*
5.	K-Sp	SZ	15	5000	10	7,5	70
6.	K-T	SZ	K	K	10	4,5	80
7.	K-Tur-1	SZ	15	2000	20	7,5	60
8.	K-Tur-2	SZT szerint	15	2000	20	4,5	60

Az építési övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékei

1. Közlekedési és közműterület övezeteinek helyi szabályozással meghatározott határértékei

	A	B	C	D
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)
2.	KÖu-1	SZ	10	7,0
3.	KÖu-2	SZ	5	5,5
4.	KÖu-3	SZ	2	5,5
5.	KÖu-4	SZ	2	5,5
6.	KÖu-5	SZ	2	5,5
7.	KÖk	SZ	10	5,5

2. Zöldterület övezeteinek helyi szabályozással meghatározott határértékei

	A	B	C	D	E
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2.	Zkp	SZ	2	4,5	70
3.	Zkk	SZ	2	4,5	60

3. Erdőterület övezeteinek helyi szabályozással meghatározott határértékei

	A	B		C	D	E
1.	Övezet jele	Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb		Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2.		területe (m ²)	szélessége (m)			
3.	Ev	-	-	0	-	95
4.	Eg	100.000	100	0,5	4,5	93
5.	Ek	10.000	-	5	4,5	90

¹⁴ Módosította a 8/2025. (IV.29.) önkormányzati rendelet 2.§ (2) bekezdése. Hatályos 2025. április 30-tól, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

4. Általános mezőgazdasági terület övezeteinek helyi szabályozással meghatározott határértékei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható új telek		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb		Beépítettség legnagyobb mértéke		Legnagyobb épületmagasság (m)
2			legkisebb területe (m ²)	legnagyobb területe (m ²)	területe (m ²)	szélessége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	
5	Má-0	-	5000	-	-	-	-	-	-
3	Má-1	SZ	5000	-	szántó, gyep művelési ág G 50.000; G+L 100.000 kert, szőlő, gyümölcs művelési ág G 20.000 G+L 30.000	20,0	3	3	5,5; technológiai igény esetén 12,0m
5	Má-2	-	5000	-	-	-	-	-	-

G – gazdasági épület; L – lakóépület

5. Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek helyi szabályozással meghatározott határértékei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Övezet jele	Beépí- tési mód	A kialakítható új te- lek		Épület elhelyezé- sére igénybe ve- hető telek legki- sebb		Beépítettség legna- gyobb mértéke		Legnagyobb épület- magasság (m)
2			legki- sebb te- rület (m ²)	legna- gyobb terület (m ²)	területe (m ²)	széles- sége (m)	terepszint felett (%)	terep- szint alatt (%)	
3	Mk-0	-							
4	Mk-1	SZ	720	5000	szántó, gyep műve- lési ág 3.000	18	5	5	4,5
					kert, szőlő, gyü- mölcs műve- lési ág 720				
3	Mk-2	SZ	720	5000	szántó, gyep műve- lési ág 3.000	18	3	3	4,5
					kert, szőlő, gyü- mölcs műve- lési ág 720				

6. Különleges beépítésre nem szánt terület övezeteinek helyi szabályozással meghatározott határértékei

	A	B	C	D	E	F
1	övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb épü- letmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Kb-B	SZ	K	2	4,5	-
3	Kb-En-1	SZ	-	2	5,5	-
4	Kb-En-2	SZ	-	2	5,5	-
5	Kb-En-3	SZ	-	2	5,5	-
6	Kb-Hull	SZ	-	2	5,5	-
7	Kb-R	SZ	50000	2	7,5	75
8	Kb-Re	SZ	2000	2	4,5	70