

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése
34./2007.(XI.30.) rendelete
Székesfehérvár Megyei Jogú Város
Ráchegy szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról

(Egységes szerkezetbe foglalva a 4/2008.(II.18.), az 5/2013. (II.15.), a 13/2013. (III.22.)
és az 57/2013.(XII.13.) számú módosítással)

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján - a város 17/2004.(II. 12.) közgyűlési határozattal megállapított, többször módosított településszerkezeti tervében foglaltaknak megfelelően – Székesfehérvár Megyei Jogú Város, Ráchegy szabályozási tervére (továbbiakban: SZT) és helyi építési szabályzatára (továbbiakban: HÉSZ) az alábbi rendeletet alkotja:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

- (1) A rendelet hatálya Székesfehérvár, Budai út - Kadocsa út - Seregélyesi út - Verseci út - 9822/5 hrsz-ú út által határolt területre terjed ki.
- (2) A terv területén területet felhasználni, telket alakítani, bármely építési munkát végezni, út egyéb közlekedési létesítményt, valamint bármilyen közművezetékét elhelyezni, helyreállítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, terep és vízrendezési tevékenységet végezni, valamint ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet, valamint a rendelet mellékletét képező Szabályozási Terv, az ezekben nem szabályozott kérdésekben pedig az Étv. és az OTÉK, valamint a helyi önkormányzati rendeletek előírásai szerint kell.
- (3) A rendelet az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító szabályokat tartalmazza, és együtt alkalmazandó a rendelet 1. sz. mellékletét képező Szabályozási Tervvel.
- (4) ⁴A rendeletben használt - az Étv.-ben és az OTÉK-ban nem szereplő - fogalmak meghatározását a 3. számú melléklet tartalmazza.

⁵Az új utcanyitás feltételei

1/A. §

- (1) Új utcanyitás feltétele, hogy az érintett területen a teljes infrastruktúra kialakítását a terület tulajdonosa, tulajdonosai saját költségükön vállalják.
 - a) A szennyvíz hálózat kiépítése akkor is kötelező, ha a befogadó közhálózat még nem készült el, ebben az esetben a közhálózat kialakításáig hatóságilag engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezéssel kell azokat helyettesíteni, a közhálózat kiépítése után arra 1 éven belül csatlakozni kell.
 - b) Az új utcára nyíló telkeken épület csak a teljes infrastruktúra kiépítése után helyezhető el.
- (2) Lakóterületen az SZT-ben nem szereplő új utcanyitás csak az SZT - legalább telektömb területére kiterjedő - módosításával történhet. Az új utca kiépítése csak a szabályozási tervben meghatározott esetekben és abban foglalt módon szakaszolható.

⁴ Beiktatta az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 1.§-a. Hatályos 2014. 01. 12-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

⁵ Beiktatta az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 2.§-a. Hatályos 2014. 01. 12-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

Kötelező és irányadó szabályozási elemek

2. §

- (1) A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) előírásai és a Szabályozási Terv (továbbiakban: SZT) szabályozási elemei a (3) pontban foglaltak kivételével kötelező érvényűek.
- (2) A kötelező elemektől való eltérés csak a rendelet, illetve a szabályozási terv módosításával történhet, kivéve:
 - a) A **tervezett szabályozási vonalat** a meglévő közterületek „felszabályozása” esetén. A tervezett szabályozási vonal a részletes út- és közműtervek alapján kismértékben (3,0 m-en belül) módosítható, a szabályozási szélesség megtartása mellett.
- (3) A szabályozási terv irányadó szabályozási elemei:
 - a) irányadó telekhatár
 - b) telek rendeltetése (közlekedési-, parkoló- és zöld- illetve parkterület)
 - c) megszüntető jel

⁶ 3. §

⁷Az építés általános szabályai

4. §

- (1) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása, vagy az építés minősége (övezete) a terv szerint megváltozik, építés és telekalakítás csak a változásnak megfelelően történhet.
- (2) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (különösen terület-előkészítés, közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak, építményt elhelyezni nem lehet, kivéve ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett településrendezési szerződésben meghatározott fejlesztő garantált vállalásai biztosítottak. Ameddig a fenti vállalások nem biztosítottak, addig az épület használatba nem vehető.
- (3) Közterületi kapcsolatok:
 - a) Lakóterületen épület, vagy építmény csak olyan telken építhető, amelynek közútról vagy közforgalom céljára megnyitott magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelítése biztosított.
 - b) 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.
- (4) Ha a telek jellemzői az építési övezet előírásainak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési munkát, ill. telekalakítást végezni:
 - a) Ha a telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, sem a beépítettség, sem építménymagassága nem növelhető. Ha az épület(ek) lebontásra kerül(nek) a telket beépítetlennek kell tekinteni és az építési előírások szerinti beépíthetőséget kell alkalmazni.
 - b) Ha a telek jelenlegi méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméretek tovább nem csökkenthetők. Ha a telekre vonatkozó egyéb országos és helyi építési előírások betarthatók, a telek beépíthető.
 - c) Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak az előírástól eltérő beépítési mód bővítésnél, átalakításnál megtartható, az egyéb országos és helyi építési előírások betartása mellett.
 - d) Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények építménymagassága az előírt értéket nem haladhatja meg. Ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a vonatkozó építmény-magasság előírásokat kell érvényesíteni.
- (5) A szabályozási terv szerinti rendezés (pl. közterület-szélesítés) akkor is engedélyezhető, ha a kialakuló új telek nem felel meg az övezeti előírásokban szereplő határértékeknek. Ebben az esetben a „rendezett telekre” vonatkozó előírásokat (telekmegosztás, beépítettség, zöldfelületi arány, építési hely) a rendezés előtti - okirattal bizonyított - állapot szerint kell alkalmazni.

⁶ Hatályon kívül helyezte az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 25.§ (1) bekezdése **2014. 01. 12-től**.

⁷Módosította az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 3.§-a. Hatályos **2014. 01. 12-től**, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni

- (6) Lakóterületen - a városi főúthálózat (KÖu-1 és KÖu-2 jelű utak) mentén fekvő ingatlanok kivételével - a 2. számú mellékletben felsorolt funkciójú létesítmények újonnan nem helyezhetők el.

Kétlépcsős engedélyezési eljárás

5. §

³Hatályon kívül helyezve

⁸Telekalakítási rendelkezések

5/A. §

- (1) Az új telkek méreteit az építési övezeti / övezeti előírások, illetve a szabályozási terv rendelkezései szerint kell megállapítani.
- a) Telekalakításoknál az övezeti előírások közül csak a telekméretekre, a beépítettségre és az építési helyre vonatkozó szabályokat kell figyelembe venni.
 - b) Meglévő telkek esetében a telekegyesítés, a telekhatár-rendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályok előírásainak. Ez az előírás telekhatárrendezés és telekegyesítés esetén csak akkor alkalmazható, ha a kialakuló telkek méretei a korábbiakhoz képest az építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek.
 - c) A telekalakítás meglévő, beépített telek vagy végrehajtható építési engedéllyel érintett telek esetében csak akkor engedélyezhető, a kialakuló telkek meglévő és tervezett beépítettsége, valamint a telekalakítással érintett telkeken lévő összes meglévő és tervezett építmény távolsága a tervezett telekhatártól a jogszabályoknak megfelel.
 - d) A telekalakításoknál az előírt maximális telekméreteket a meglévő telkek telekegyesítése és a telekhatár-rendezése során is figyelembe kell venni.
- (2) A telekalakítások során a szabályos telekforma kialakítására kell törekedni, az adott telekalakítási szándékot a telekhatárok sarokpontjainak minimalizálásával kell megoldani.
- a) Az építési telkek telekalakítása során a telek határvonalain hegyes szög újonnan nem képezhető. Meglévő telket érintő telekalakítás (telekhatár-rendezés is) során a korlátozást a telkek új illetve módosuló határvonalain, az új vonalon belüli és a megmaradó telekhatárokkal képzett új sarokpontjainál kell érvényesíteni.
 - b) Az a) pont előírásaitól el lehet térni
 - ba) ha a telekalakítással érintett telek / telekcsoport jellemzően hegyesszögű kialakítású, és az adott telekalakítás ezen szabályossághoz illeszkedik,
 - bb) gazdasági területen, ha a telekalakítás meglévő, több épülettel beépített telek / telekcsoport felosztására irányul,
 - bc) az SZT-ben javasolt telekalakítás esetén.
- (3) Nyúlványos telek kialakítása a terv területén nem engedélyezhető. A korábban, kialakított nyúlványos telkek az övezeti előírásoknak megfelelően beépíthetők, amennyiben a telek nagysága a nyúlvány nélkül eléri az övezetben előírt minimális telekméreteket.
- (4) Az építési telkeket – a biztonságos megközelíthetőségük érdekében – úgy kell kialakítani, hogy a megközelítésüket szolgáló út területével legalább egy 7,0 m széles összefüggő határvonaluk legyen.
- (5) Több telek lakóterületen építési telekként maximum 10 000 m² nagyságig vonható össze.

⁹Egyes építményekre vonatkozó általános előírások

6. §

⁸ Beiktatta az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 4.§-a. Hatályos 2014. 01. 12-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

⁹ Módosította az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 5.§-a. Hatályos 2014. 01. 12-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

- (1) A területen csak olyan városképi és építészeti szempontból igényes - elsősorban egyedi tervezésű - építmények építhetők, amelyeket a telek adottságainak, a környezetük jellegének, a rendeltetésük követelményeinek, az építőanyagok sajátosságainak megfelelően alakítottak ki.
- (2) Az egy telken lévő építmények tömegeit és homlokzatait úgy kell kialakítani, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes épületegyüttes hatását keltsék. Az épületek homlokzatainak, kerítéseinek egységét meg kell tartani, azt részleges átalakítással vagy átfestéssel megbontani nem szabad.
- (3) Épített kerítés létesítése:
- A telek közterülettel határos (utcafronti) oldalán csak nem tömör (áttört) kerítés létesíthető.
 - Nem tömör (áttört) kerítés csak max. 50 cm magas tömör lábazattal és 50%-ban áttörtön készülhet.
 - Tömör kerítés utcafronton csak az alábbi esetekben létesíthető:
 - Lk, Lke, Vt és Vk jelű területeken azon telekhatárokon, amelyek főutak (KÖu-1, KÖu-2) és vasutak (KÖk) mentén helyezkednek el, gazdasági területekkel (Gksz, Gip) érintkeznek illetve külterületre nyílnak.
 - Valamely műszaki ok indokolja. Ilyen eset: pl. terepadottságokból és városképi szempontból adódó műszaki szükségesség.
 - továbbá ha azt az övezeti előírás külön előírja vagy megengedi.
 - A közterülettel határos kerítés magassága a rendezett terepszint felett (támfal, rézsú esetén a felső koronaszinttől számítva) legfeljebb 1,80 m lehet.
 - A kerítés csak a környezetéhez illeszkedő hagyományos anyagokból (kő, tégl, beton, fa és fém) készülhet, műanyag és egyéb kerítésként idegen anyaghasználat, idegen ill. harsány színezés nem alkalmazható.
- (4) Felszín feletti gáztartályok - az üzemanyagotöltő állomások kivételével - csak gazdasági területen telepíthetők.
- (5) A technológiai berendezések, építmények (pl: kémények, tornyok, tároló tartályok, silók, stb) magassága – ahol ezek létesítése az övezeti előírások szerint megengedett - magasságát az építménymagasság számításánál nem kell figyelembe venni.
- (6) Ipari és kereskedelmi célú önálló sátor vagy ponyvaépítmény (az alkalmi jellegűek kivételével) a Seregélyesi út valamint a Budai út menti gazdasági területeken állítható fel - az alábbi feltételek mellett:
- Az építmények csak az építési helyen belül, a főépület építési vonalán belül, - az egyéb övezeti előírások keretei között létesíthetők (építménymagasság, beépítettség stb).
 - Egy telken legfeljebb 2 db, és összesen legfeljebb 600 m² beépített alapterületű építmény helyezhető el.
 - Az építmények utólagos elhelyezésénél is figyelembe kell venni, hogy a sátor a közlekedési utak használatát, a beláthatóságot nem zavarhatja, továbbá el kell végezni az adott létesítményhez szükséges parkolószám ellenőrzését.
- (7) Alkalmi jellegű sátor vagy ponyvaépítmény évi két alkalommal, legfeljebb 30 napos időtartamra állítható fel.
- (8) A melléképületekre vonatkozó általános előírások:
- Melléképület főépület nélkül nem létesíthető.
 - Az előkertben, az oldalkertben és a hátsó kertben melléképület nem helyezhető el.
 - A melléképületet az építési helyen belül, az építési hely hátsó kert felé eső részén a védőtávolságok megtartásával lehet elhelyezni úgy, hogy az érintett telek közterületi utcafrontjáról nézve a főépület takarásába kerüljön.
 - Melléképület méretei:
 - A melléképület csak a főépület szerkezetétől független, önálló határoló falakkal rendelkező épület lehet.
 - A melléképületek csak földszintes kialakításúak lehetnek, a tetőtér nem építhető be.
 - A melléképület építménymagassága legfeljebb 3,5 méter lehet, de nem haladhatja meg a főépület építménymagasságát.
 - A melléképület tetőgerinc magassága legfeljebb 5,50 méter lehet, de nem haladhatja meg a főépület tetőgerinc magasságát.
 - Lakótelkenként csak egy melléképület építhető.
- (9) Nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik valamennyi építési övezetben, illetőleg övezetben elhelyezhetők. Ezen meglévő építmények és műtárgyaik számára - a vonatkozó szakmai előírások szerint - az övezeti előírásoktól eltérő méretű telekalakítás engedélyezhető.
- A közműépítmények telkeinek méreteit az elhelyezendő műtárgyak helyigénye, megközelíthetősége, környezeti hatásai, védőtávolsága és a szomszédos telkek rendeltetése alapján kell meghatározni.

- b) A szükséges védőtávolságot a telken belül kell biztosítani. A kizárólag e célra szolgáló ingatlanok esetén az adott övezeti előírásokat (telekméret, építési hely, beépítettség, zöldfelületi mutató valamint az elhelyezhető épületek száma) nem kell alkalmazni.
- (10) Háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) csak külterületen helyezhető el.
- a) A telepítés feltétele, hogy a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített építmény magasságot max 3 m-en túl nem haladhatja meg, továbbá hogy a dőlés-távolsága minden irányban saját telken belülré essen.
- b) Műemléki környezetben, helyi védelemre kijelölt és egyéb védelem alatt álló területeken nem helyezhető el.
- (11) Épületgépészeti berendezések belterületen - a gazdasági területek (Gip, Gksz) kivételével - az alábbi szabályok betartása mellett helyezhetők el:
- a) Az épületek közterület felőli homlokzatán újonnan égéstermék kivezetése, klímaberendezések kültéri egysége és antenna nem helyezhető el.
- b) Az épületen kívül vezetett gázkémény építése kizárólag a hátsó, közterület felől takart homlokzaton burkolattal ellátva lehetséges.
- c) Az úszótelkes épületeknél az égéstermék kivezetése, klímaberendezések kültéri egysége, antenna és napenergia hasznosító berendezés csak a tetőfelületen helyezhető el, kivéve a d) pontban meghatározott eseteket.
- d) Fűtőkorszerűsítésnél az égéstermék kivezetése egységes megjelenésben az épület közterület felőli homlokzatán is megjelenhet.
- e) Az épületek közterület felőli homlokzataira és tetőfelületeire napenergia hasznosító berendezés a Vt, Vk, Ln és Lk jelű övezetekben nem telepíthető.
- (12) A terv területén konténer-épület és bódé csak ideiglenesen, felvonulási építményként helyezhető el.

Gépjárművek elhelyezése

7. §

- (1) ¹⁰Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához az OTÉK 42.§-a által előírt mennyiségű és fajtájú járművek elhelyezését az építési telken belül biztosítani kell, kivéve, ha arról a parkolás rendjét szabályozó önkormányzati rendelet másként nem rendelkezik.
- (2) ¹¹Lakótelek új beépítése esetén a lakáshoz tartozó gépjárművek épületben történő elhelyezését, de legalább az OTÉK 42.§-a által előírt mennyiségű járművek számának megfelelő gépkocsi tároló későbbi megépítésének lehetőségét biztosítani kell. A min. 20 m² bruttó alapterületű gépkocsi-tárolót a helyszínrajzon ábrázolni kell, és a telek beépített területébe be kell számítani.
- (3) A felszíni parkoló helyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 parkoló hely után 1 nagy lombkoronájú fával kell megoldani. A fásítást úgy kell elvégezni, hogy a fa a parkoló területébe, ne pedig azon kívüli területre kerüljön.

II. FEJEZET

A TERV TERÜLETÉNEK FELHASZNÁLÁSA

Beépítésre szánt valamint beépítésre nem szánt területek

8. §

- (1) A terv területe építési szempontból beépített illetve beépítésre szánt, valamint beépítésre nem szánt területre, ezeken belül pedig különböző területfelhasználási egységekre tagolódik.

¹⁰ Módosította az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 6.§-a. Hatályos 2014. 01. 12-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni

¹¹ Módosította az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 6.§-a. Hatályos 2014. 01. 12-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni

(2) ¹²A terv beépítésre szánt területeit alkotó területfelhasználási egységek:

a) Lakóterületek

- Ln - NAGYVÁROSIAI LAKÓTERÜLETEK
- Lk - KISVÁROSIAI LAKÓTERÜLETEK
- Lke - KERTVÁROSIAI LAKÓTERÜLETEK

b) Vegyes területek

- Vk - KÖZPONTI VEGYES TERÜLETEK

c) Gazdasági területek

- Gksz - KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLETEK

d) Különleges területek

- Kz-sp- JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ KÜLÖNLEGES TERÜLETEK –SPORT

(3) ¹³A terv beépítésre nem szánt területeit alkotó területfelhasználási egységek:

a) KÖu - ÁLTALÁNOS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

b) Z – ZÖLDTERÜLETEK

c) E – ERDŐTERÜLETEK

Építési övezetek, övezetek

9. §

(1) A terület-felhasználási egységek területei közterületekre és egyéb (közterületnek nem minősülő) területekre tagolódnak.

(2) Az egyéb (közterületnek nem minősülő) területek építési övezetekre, övezetekre tagolódnak:

- a) a beépített illetve beépítésre szánt területek esetén építési övezetekre,
- b) a beépítésre nem szánt területek esetén övezetekre.

¹⁴Közlekedési célú közterületek használata

10. §

A terv közterületein az alábbi építmények helyezhetők el:

- a) hirdető (reklám) berendezés,
- b) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (legfeljebb 16,0 m² alapterületű autóbuszváró, kerékpártároló vagy tető),
- c) autóbusz várakozóhellyel egy tömegben, egységes szerkezettel és építészeti megjelenéssel kialakított, legfeljebb 4,0 m² alapterületű elárúsító pavilon,
- d) köztisztasággal, közegészségüggyel (pld. nyilvános illemhely) közművesítéssel kapcsolatos építmények (tárgyak),
- e) szobor, díszkút,
- f) távbeszélő fülke,
- g) utcabútor.

¹² Módosította az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 7.§-a. Hatályos 2014. 01. 12-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

¹³ Módosította az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 7.§-a. Hatályos 2014. 01. 12-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

¹⁴ Módosította az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 8.§-a. Hatályos 2014. 01. 12-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

Építési övezetekre, övezetekre vonatkozó közös előírások

11. §

(1) ¹⁵Az OTÉK 7.§ (3)-(5) bekezdéseiben foglaltak alapján előírt építési övezeti / övezeti jellemzők helyi értelmezése és használata:

a) ¹⁶A kialakítható telek legkisebb méretei az építési övezetben újonnan kialakítandó építési telkekre vonatkoznak. A telek legkisebb szélességét a telek oldalhatárai között, a legkisebb mélységét pedig a telek utcai és hátsó telekhatára között mért legkisebb távolságként kell értelmezni.

Az övezeti előírásokban szereplő jelek értelmezése:

„K” – az övezetben a meglévő telek tovább nem osztható.

b) A beépítési mód (építési hely):

ba) Az építési helyet meghatározó minimális elő-, oldal- és a hátsókert méreteket általában az adott beépítési mód alapján az OTÉK előírásai szerint kell megállapítani. Az ettől eltérő helyi előírásokat a HÉSZ övezeti előírásai és/vagy az SZT rögzítik.

bb) Kialakult beépítési mód: Az adott utcasorban, övezetben, tömbben öbbségében jellemző beépítési mód (az építési hely és azon az épület elhelyezését meghatározó építési vonalak) kialakult rendje.

bc) Az övezeti előírásokban szereplő jelek értelmezése:

– „K” – az övezetben a beépítési módot a kialakult állapot szerint kell megállapítani.

– „K-O” – az övezetben a beépítési mód kialakult beépítési módok alapján állapítandó meg. „K” jelhez kapcsolt beépítési mód (pld. K-O) akkor érvényesítendő, ha a kialakult állapot nem állapítható meg.

– „O/SZ” (SZ/O, Z/O) – az övezetben az előírt beépítési mód alternatív megoldásként választható, de csak az adott övezet területére egységes érvénnyel,

c) A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság:

ca) A megengedett legnagyobb építménymagasság értékét az OTÉK szerint kell kiszámítani.

cb) A megengedett legkisebb építménymagasság – amennyiben szabályozásra kerül – a telek illetve az övezet főfunkciójának megfelelő főépületre vonatkozik.

cc) Az övezeti előírásokban szereplő jelek értelmezése:

„K” – az övezetben az építménymagasságot az utcasorban illetve az övezetben kialakult állapot szerint kell megállapítani.

d) Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:

da) Az egyes építési telkek beépítettségét az övezeti előírásokban rögzített értékek szerint kell megállapítani.

db) Beépítettség megengedett legnagyobb- és a zöldfelület legkisebb mértékét a kialakult úszótelkeknél és a „G” jelű övezetekenél nem kell figyelembe venni.

e) ¹⁷A zöldfelület legkisebb mértékét az övezeti előírásokban rögzített értékek szerint kell megállapítani. Az előírt zöldfelületi mérték számításánál az OTÉK 5. sz. mellékletében foglaltakat csak kertépítészeti terv alapján lehet figyelembe venni. A számításnál a nem szilárd burkolatú felületek (közúzalék, kavics, gyeprács) nem vehetők figyelembe.

(2) Az OTÉK 7.§ (3) -(5) bek.-ben valamint a HÉSZ-ben foglalt követelmények közül a terv területén egységesen érvényesítendő övezeti előírások:

¹⁵ Módosította az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 9.§ (1) bekezdése. Hatályos **2014. 01. 12-től**, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

¹⁶ Módosította az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 9.§ (2) bekezdése. Hatályos **2014. 01. 12-től**, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

¹⁷ Módosította az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 9.§ (3) bekezdése. Hatályos **2014. 01. 12-től**, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

- a) ¹⁸A beépítés feltételének közművesítettségi mértékét az OTÉK 8.§ (2) bek. fogalmi meghatározásai alapján az alábbiak szerint kell megállapítani:
Új utcanyitás esetén: teljes közművesítettség,
Meglévő utcákban: részleges közművesítettség.
- b) ¹⁹A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket a vonatkozó magasabb rendű jogszabályok, valamint a 25.-28. § előírásai szerint kell meghatározni.
- c) ²⁰A terepszint alatti építményekre vonatkozó előírások:
- ca) Terepszint alatti építmény - amennyiben az adott övezeti előírás másként nem rendelkezik - csak az építési helyen belül létesíthető. Kivételt képeznek ez alól a műszaki, technológiai ellátás terepszint alatti műtárgyai, amelyek a vonatkozó műszaki, hatósági előírások alapján helyezhetők el.
- cb) Terepszint alatti építmény – építéshidrológiai, mérnökgeológiai vagy más geotechnikai adottságokra figyelemmel - bárhol létesíthető nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket..
- a) A felhasználás kizárólagossága, illetőleg korlátozása:
- A város egyes, un. sajátos rendeltetésű övezeteiben meghatározott funkciójú létesítmények helyezhetők el.
 - A Rácbánya és kapcsolódó lakó- és vegyes területek:
A Rácbánya területét határoló, a SZT-n jelölt 10,0 m-es területsávon belül épület nem helyezhető el. A bányával határos telkeken építés csak talajmechanikai szakvélemény alapján történhet. A 10,0 m-t a parffal koronaszintjétől kell számítani.

III. FEJEZET

BEÉPÍTETT ÉS BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

²¹12. §

Ln – Nagyvárosias lakóterületek

13. §

- (1) A nagyvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es építménymagasságot meghaladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A lakóterületen az OTÉK 11.§ (2)-(4) bekezdésében szereplő építmények helyezhetők el az egyes építési övezetekre vonatkozó kötöttségekkel.
- (3) A nagyvárosias lakóterületek közterületeit a terv szabályozási vonallal:
- a) lakóterületi **közös** használatú **közterületekre**,
- b) az egyes épületekhez, épületcsoportok közvetlen környezetét alkotó **egyéb közterületekre** tagolja.
- (4) A lakóterületi közös közterületek az adott terület-felhasználási egység belső közlekedési, parkolási és lakóterületi szintű zöldterületeit (közkerterületeit) alkotó részei. - ahol csak a közterületekre vonatkozó szabályok szerint helyezhető el építmény.

¹⁸ Módosította az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 9.§ (4) bekezdése.. Hatályos **2014. 01. 12-től**, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

¹⁹ Módosította az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 9.§ (4) bekezdése.. Hatályos **2014. 01. 12-től**, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

²⁰ Módosította az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 9.§ (4) bekezdése.. Hatályos **2014. 01. 12-től**, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

²¹ Hatályon kívül helyezte az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 25.§ (1) bekezdése **2014. 01. 12-től**.

- (5) Az egyéb közterületek a meglévő „úszótelkekkel” alkotják lakóterület beépíthető részeit („Ln „ jelű építési övezeteit).
- (6) Az „Ln „ jelű építési övezetek területére vonatkozó általános előírások:
- ³Az övezet területén csak lakás, kisforgalmú (max. 150 m² alapterületű), a lakókörnyezetet nem zavaró helyi ellátási létesítmény (iroda, üzlet stb.) valamint közösségi és sportlétesítmény helyezhető el. Kivételt képez a már meglévő más funkciójú létesítmény.
 - Az övezetek területén - a szabályozási vonalon belül - a telekalakítás és építés az alábbi feltételekkel történhet:
 - Építési és telekalakítási engedély alapján a meglévő épület legfeljebb 2,5 m szélességű sávig bővíthető, a kialakult úszótelkek határainak megfelelő növelésével.
 - ³Hatályon kívül helyezve
 - Felújítás, átépítés, bővítés, illetve új építés esetén a terület építészeti értékeinek továbbfejlesztését úgy kell végrehajtani, hogy a megváltozó körülmények újból építészeti egységet képezzenek szűkebb és tágabb környezetükkel.
 - Új lakás csak akkor létesíthető, ha a szükséges lakásonkénti 1 db parkolót ki lehet alakítani. Amennyiben erre nincs lehetőség, akkor csak a már meglévő lakások alapterülete növelhető, azaz új lakásra építési engedély nem adható ki.
 - Meglévő úszótelkek beépítése esetén a beépítési feltételek megegyeznek a telekalakításról szóló rendeletben meghatározott - meglévő épületek részére kialakítható úszótelkekre vonatkozó - előírásokkal. Nevezetesen, az úszótelken belül kell elhelyezni az épületet, az előlépcsőt és az épület körüli járdát, az épülethez tartozó közmű-műtárgyakat, valamint az épület külső falsíkjának függőleges vetületétől mért – a tömbtelken belüli – 1 méteres területsávot. Az új épületet a környező építmények közötti az OTÉK 36. §-a szerinti legkisebb távolság megtartásával kell elhelyezni, illetve kialakítani.
 - Új épület építése céljára – a telekalakítás általános szabályai, valamint az övezeti előírások szerinti építési telek alakítható ki.
- (7) Az építéssel, funkcióváltással járó többlet-parkoló igény alapján szükséges gépkocsik elhelyezését az engedélyezési tervben igazolni kell. Garázsok csak az SZT-ben kijelölt „Ln-G” jelű övezetekben létesíthetők.
- (8) „Ln- G” jelű építési övezetre vonatkozó előírások:
Az építési övezet a területegységhez tartozó garáztömböket foglalja magában. Az építési övezetben építés és telekalakítás az illeszkedés szabályai szerint engedélyezhető. Az illeszkedési szempontok között az egységes építménymagasság, az egységes anyaghasználat és az egységes, összehangolt színezés kötelezettsége kiemelten kezelendő azzal, hogy átépítés illetve új építés esetén fém- és azbesztcement hullámpala fedés nem engedélyezhető.
- Az (11) pontban előírt legnagyobb beépítettséget és a legkisebb zöldfelületet, nem építési telkenként, hanem az építési övezet egészére, teljes területére vetítve kell érvényesíteni.
- (9) A lakótelep „telkesítése” csak a teljes területére (a nagyvárosias lakóterületi egységre) kiterjedő szabályozási terv alapján történhet.
- (10) A többszintes épületek földszintjén (0 szintjein) lévő garázsok rendeltetése nem változtatható meg.
- (11) Az építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m ²]			
OTÉK – Ln	-	-	-	-	80	12,5<	10
Ln	K-Z	-	-	250	80	K+1	10
Ln-G	K-Z	-	-	-	80	3,5	10

Lk - Kisvárosias lakóterületek

14. §

- (1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen az OTÉK 12. § (2)-(4) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el, a (3) bekezdésben foglalt általános előírások szerint.
- (3) ²²
- (4) ³Hatályon kívül helyezve.
- (5) Az építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m ²]			
OTÉK - Lk	-	-	-	-	60	<12,5	20
Lk-1 (Berkes ltp.)	CS	-	-	K	40	6,5	40
Lk-2 (Zombori u.)	K-Sz	-	-	1100	30	7,5	50
Lk-3 (ellátási lét.)	K-Z	-	-	K	60	4,5	20

- (6) Lk-1 jelű építési övezetben max. 15 fokos (kishajlású) magastető létesíthető.
- (7) Lk-2 jelű építési övezetben tetőtér beépítés esetén tetősíkból kiugró felépítmény nem létesíthető.

Lke – Kertvárosias lakóterületek

15. §

- (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen az OTÉK 13.§ (2) – (4) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el, az alábbi kikötésekkel. Az ettől eltérő szabályokat az adott építési övezetek vonatkozó előírásai rögzítik.
- a) ²³Az elsődlegesen lakófunkciót tartalmazó lakóépületekhez (főépület) telkenként egy - a lakóépület használatát kiegészítő - különálló melléképület is létesíthető a 3. sz melléklet szerinti funkciókkal.
- b) **Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület** a városi főúthálózat (KÖu-1 és KÖu-2 jelű utak) mentén fekvő ingatlanokon - a közlekedési hatóság által meghatározott behajtás, illetve útcsatlakozás függvényében – **kivételesen külső, a helyi lakosságon kívüli vendégkör ellátására is létesíthető.** Az ettől eltérő szabályokat az adott építési övezet előírásai rögzítik.
- c) A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású – **kivételesen** elhelyezhető - **egyéb gazdasági építmény** csak a városi főúthálózat (KÖu-1 és KÖu-2 jelű utak) mentén fekvő ingatlanokon - a közlekedési hatóság által meghatározott behajtás, illetve útcsatlakozás függvényében – helyezhető el.
- (3) ²⁴A kertvárosias lakóterületek övezeteire vonatkozó általános előírások:
- a) Az elhelyezhető rendeltetési egységek száma:

²² Hatályon kívül helyezte az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 25.§ (1) bekezdése 2014. 01. 12-től.

²³ Módosította az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 10.§ (1) bekezdése. Hatályos 2014. 01. 12-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

²⁴ Módosította az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 10.§ (2) bekezdése. Hatályos 2014. 01. 12-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

- aa) A különböző funkciójú rendeltetési egységekre (1 db. lakás, 1 db. iroda-létesítmény, 1 db. üzlet, 1 db. szálláshely szolgáltató épület stb.) együttesen kell biztosítani az előírt telekhányadot. (pld. 2 lakás + 1 iroda-létesítmény = 3 rendeltetési egység)
- ab) Lakás funkciójú rendeltetési egységből a 2000 m²-nél kisebb telken legfeljebb 2 db, a 2000 m²-nél nagyobb telken 2+(telekterület - 2000 m²) / 400 m² számú lakás funkciójú rendeltetési egység helyezhető el.
- ac) A szálláshely szolgáltató épület egy rendeltetési egységként számítandó, amely azonban legfeljebb 6 vendégszobás lehet.
- ad) Az épület elsődleges rendeltetési céljától eltérő (lakóépületben a nem lakás célú) önálló rendeltetésű egységek nettó alapterülete az épület nettó alapterületének a 40 %-át nem haladhatja meg.

b) Az elhelyezhető épületek száma:

- ba) A 2000 m²-nél kisebb építési telkeken az elhelyezhető rendeltetési egységeket egy épületben (épülettömegben) kell elhelyezni. Kivételt képez az ellentétes oldalán két utcára nyíló telkek esete, ahol mindkét utcafrontra építhető egy-egy épület. Ez utóbbi előírás a saroktelkekre nem alkalmazható.
- bb) A 2000 m²-es és annál nagyobb építési telkeken, egy telekre több épület is építhető („lakópark”) az alábbi külön feltételek mellett:
 1. beépítési mód: szabadonálló,
 2. előkert mérete minimum: 5 m, maximum: 10 m,
 3. minimális oldalkert méret 10 m,
 4. minimális hátsókert méret 15 m,
 5. a beépítettség legnagyobb mértéke: 20%,
 6. maximális építménymagasság 4,5 m,
 7. minimális teleknagyság 2000 m², a maximális teleknagyság 10000 m²,
 8. a telek szélessége sehol sem lehet kisebb 40 m-nél,
 9. az intenzív zöldterület aránya minimum 50 %,
 10. többlakásos épületeknél a garázst az épülettel együtt egy tömegben, vagy az épület alatt kell elhelyezni,
 11. melléképület utólag nem létesíthető,
 12. az épület elhelyezésének feltétele a telek megközelítését szolgáló úton a teljes infrastruktúra megléte.
 13. Az engedélyezési terv kötelező tartalma a kertépítészeti terv.

c) Telekalakítás:

- ca) A tervben övezetként lehatárolt tömbbelső-feltárással érintett – még nem kialakított - telek esetén kialakítható minimális telekméret mértékét a tervezett új övezethatár vonaláig lehet figyelembe venni.
- cb) A kialakult lakóövezetekben telekösszevonás legfeljebb az előírt legkisebb telekszélesség két és félszeresével azonos telekszélességgel engedélyezhető.
- cc) A területen új építési telek - kivéve a saroktelkeket - csak a terv szerinti minimális telekterület, illetve szélességi- és mélységi mérettel alakítható ki. Saroktelkek megosztása esetén az előírt telekterület és telekmélység felének megléte elegendő.

d) Beépítési mód:

- da) Általános érvényű szabály, hogy a kialakult lakótelkeken az utcavonaltól számított 45 m-es sáv határozza meg a beépítés hátsó határát. Az ettől eltérő előírásokat HÉSZ övezeti előírásai és/vagy az SZT rögzítik.
- db) A meghatározott 45 méteres építési mélységen túl, a teljes térszín alatti és felépítmény nélküli úszómedence a hátsókertben is elhelyezhető.

(4) ³Hatályon kívül helyezve.

(5) ²⁵Az építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m ²]			
OTÉK - Lke	-	-	-	-	30	<7,5	50
Lke-1	O	16	-	500	30	6,0	50
Lke-2	SZ/O	14	-	700	30	4,5	50
Lke-3	I	11	-	300	30	4,5	50
Lke-4	Cs	-	-	K	30	6,0	50

Vk – Központi vegyes területek

16. §

- (1) A központi vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi igazgatási, oktatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen az OTÉK 17. § (2)-(4) bekezdésekben szereplő építmények helyezhetők el, az egyes építési övezetekre vonatkozó kötöttségekkel. A területen önálló rendeltetési egységként csak lakófunkciójú épületek is elhelyezhetők.
- (3) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m ²]			
OTÉK - Vk	-	-	-	-	85	-	7,5
²⁶ Vk-1 (igazgatás, kereskedelem, szolgáltatás)	Z	-	-	K	70	K-4,5	20

A vegyes területtel szembeni elvárások: A vegyes terület központilag kötött feltételrendszerét az OTÉK 16-17. §-a fogalmazza meg.

- (4) ¹A 9501 Hrsz.-ú (iskola) és a 9733 hrsz-ú (óvoda) telekingatlanok funkciója csak alapfokú oktatási intézmény lehet.

Gksz – Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek

17. §

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen az OTÉK 19. § (2)-(3) bekezdésekben szereplő építmények helyezhetők el, az egyes építési övezetekre vonatkozó kötöttségekkel.
- (3) Építészeti - városképi követelmények:
 - a) A főútvonalak menti területekre városképi szempontból is igényesen kialakított létesítmények telepíthetők.

²⁵ Módosította az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 25.§ (2) bekezdése. Hatályos 2014. 01. 12-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni

²⁶ Módosította az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 11.§-a. Hatályos 2014. 01. 12-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

- b) ²⁷A területen bódé, konténer-épület csak ideiglenesen, felvonulási épületként (az építkezés időtartamára) telepíthető. Portaépület, megfelelő építészeti kialakítással az előkertben is elhelyezhető
- c) ²⁸A telkek előkertjében és az egyéb - kerítéssel határolt - telekhatárok mentén nagy lombkoronájú fafajta alkalmazásával telepített fasort kell létesíteni illetve folyamatos gondozással fenntartani. A fasor faegyedeinek számát úgy kell megállapítani, hogy az érintett telekhatárok mentén, a kerítés-hossz 10 méterére számítva legalább 1 fa kerüljön.

(4) Az építési övezet építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m ²]			
ÖTÉK - Gksz	-	-	-	-	60	-	20
Gksz	SZ	-	-	K	60	K-7,5	20

Kz-sp Jelentős zöldfelületű különleges területek - sport

18. §

- (1) A terület a terv jelentős zöldfelülettel rendelkező különleges területeit foglalja magában.
- (2) Az építési övezet építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m ²]			
ÖTÉK - Kz	-	-	-	-	40	-	40
Kz-sp	SZ	-	-	11000	40	11	40

IV. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

²⁹KÖ - KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

19. §

- (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telteken megvalósuló kivételével -, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi és légi közlekedés, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési területek szabályozási szélességeit a szabályozási tervlap és HÉSZ határozza meg. A közutak, közterületek számára az SZT-ben és a HÉSZ-ben meghatározott építési területet biztosítani kell.

KÖu– Általános közlekedési területek

20. §

- (1) Az általános közlekedési terület (területfelhasználási kategóriaként) a gyorsforgalmi utak (autópálya, autóút), az országos főutak, az országos mellékutak a települési főutak és a helyi (települési) gyűjtőutak közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló területeit foglalja magában.

²⁷ Módosította az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 12.§-a. Hatályos 2014. 01. 12-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

²⁸ Módosította az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 12.§-a. Hatályos 2014. 01. 12-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

²⁹ Módosította az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 13.§-a. Hatályos 2014. 01. 12-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

- (2) A közlekedési területek számára minimálisan szükséges építési területet közterületként biztosítani kell, úgy hogy abban a szükséges országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével -, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezése biztosítható legyen.
- (3) A terv a közlekedési területeket a belterületen a belterületi főhálózati elemeket „KÖu-1” és „KÖu-2” övezeti jellel tünteti fel.
- a) A „KÖu-1” jelű közlekedési területek a főutak és országos mellékutak belterületi szakaszai valamint a helyi forgalmi utak terv területét érintő szakaszai.
- b) A „KÖu-2” jelű közlekedési területek a helyi gyűjtőutak terv területét érintő szakaszai.
- (4) A közlekedési területeket és létesítményeket - azok szabályozási szélességét és védőtávolságait - a szabályozási terv tartalmazza.
- a) Főforgalmi és forgalmi út (KÖu-1)
- Székesfehérvár-Veszprém-Körmend-Rábafüzes 62-es sz. I. rendű főút átkelési szakasza, Kadosa út-Seregélyesi út. Kialakult szabályozási szélesség 22,0 m.
 - Budapest-Székesfehérvár-Zamádi 70-es sz. I. rendű főút átkelési szakasza, Budai út. Kialakult, illetve tervezett szabályozási szélesség 26,0-40,0 m.
- b) Gyűjtőút (KÖu-2)
- Gyűjtőutak szabályozási szélessége (többnyire meglévő beépítettségű területeken):, Adonyi út 16,0-20,0m, Verseci út 14,0 m, Topolyai út: 20,0-22,0 m, Zombori út 18,0 m.
- c) ³⁰Közlekedési célú közterület (kiszolgáló és lakóút)
- A meglévő, kialakult lakóutak 7,0-12,0 m szélességűek, az új lakóutak szabályozási szélessége: 12,0 m.
- (5) A területen az OTÉK 26.§ (3) bekezdésében szereplő építmények helyezhetők el.

Z – Zöldterületek

21. §

- (1) A zöldterületi övezetekbe tartozó területek a jellemzően növényzettel fedett közterületek, illetve a közterületen kívüli közhasználatra átadott egyéb területek.
- (2) A Zkp jelű övezet területei a rekreációs szerepet betöltő, díszkertként is funkcionáló közterületek,
- (3) A Zkp jelű közpark övezetben elhelyezhető építmények:
- a pihenést és testedzést szolgáló építmények
 - vendéglátó-, valamint
 - a terület fenntartásához és használatához szükséges építmények,
 - a terület használói számára kialakított parkolók.
- (4) A zöldterületek övezeteinek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)		Épület elhelyezésére igénybe vehető legkisebb telek (m ²)	Beépítettség (%)		Szintterületi mutató	Legkisebb zöldfelület (%)	Beültetési kötelezettség (%)	Megengedett legnagyobb építmény magasság (m)
	legkisebb	legnagyobb		terepszint					
				alatt*	felett				
Zkp	-	-	10.000	2	2	0,02	85	40	3,5

³⁰ Módosította az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 14.§-a. Hatályos 2014. 01. 12-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

*a terepszint alatti beépítés kizárólag parkoló létesítése céljából, a megengedett beépítési százaléknak megfelelően, legfeljebb két szintben történhet

- (5) A Köfém lakótelep közterületi zöldfelületeit kertépítészeti kiviteli terv alapján kell rehabilitálni. A kertépítészeti rendezéskor a Budai út menti zöldsáv zavrvédelmi célú növénytelepítését, továbbá a Budai út melletti garázstelep és a Zombori úti beépítés mögött kialakult illetve kiegészülő garázssor többszintes (cserje- és lombkorona szint) takarófasítását meg kell valósítani.
- (6) A volt ráchégyi bánya területének rehabilitációs tervben meghatározott célú - zöldterület-városi szintű közpark - rendezése, „rekultivációja” csak a területen található természeti értékek védelmét is biztosító kertépítészeti- építészeti kiviteli terv alapján történhet. A rekultivációs kiviteli tervnek tartalmaznia kell a területen élő védett madarak (pl.gyurgyalag) fészkelőhelyét adó függőleges, meredek bányaudvar falak védelmét szolgáló műszaki megoldásokat, talajmechanikai szakvéleményt, valamint a Rácbánya vízgyűjtőterületére (04. sz. tömb) vonatkozó csapadékvíz elvezetési megoldást. A telek tovább nem osztható.

E- Erdőterületek

22. §

- (1) Az erdőterületek övezetei beépítésre nem szánt területek. Jellemzően az erdő folyamatos fenntartásának céljára szolgálnak, továbbá azok a nem erdő művelési ágban nyilvántartott területek, amelyek az erdőműveléshez, az erdőhasználathoz, valamint a vadgazdálkodáshoz szükséges építmények, létesítmények elhelyezésére szolgálnak.
- (2) ³¹Az erdőterületek az építésszabályozási rendeltetési célok szerint, az erdőtörvény vonatkozó előírásaival és az erdőtervekkel összhangban a terv területén az alábbi övezet található: Ev jelű védelmi erdő.
- (3) Az Ev jelű védelmi célú erdők övezetében – az erdészeti, környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság előzetes engedélyével elhelyezhető építmények, amennyiben azok máshol és másként nem létesíthetők:
- nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak
 - a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények
 - a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak
- (4) Az erdőgazdasági övezetekben minden engedélyköteles építési munka, területhasználat-módosítás csak az erdők védelmével, létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok alapján az erdészeti hatósággal, mint az erdő igénybevételeét engedélyező hatósággal egyetértésben történhet.
- (5) Az erdőövezetek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	A kialakítható telekmérete*		Épület elhelyezésére igénybe vehető legkisebb telek [ha]		Beépítettség** %		Szintterületi mutató	Legkisebb zöldfelület [%]	Beültetési kötelezettség [%]	A megengedett legnagyobb építmény magasság [m]
	Legkisebb [m ²]	Legkisebb [m ²]	Terület [m ²]	Szélessége [m]	Alatt**	felett				
Ev	-	-	-	-	-	-	-	98	95	-

* Az erdőterületek övezeteiben a beépíthető terület számításánál a telek 10 ha feletti terület részének csak a 10 %-a vehető figyelembe.

**A terepszint alatti beépítés kizárólag a terepszint feletti beépítés alatt, a megengedett beépítési százaléknak megfelelően, egy szintben létesülhet

(6) ³²

³¹ Módosította az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 15.§-a. Hatályos 2014. 01. 12-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

³² Hatályon kívül helyezte az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 25.§ (1) bekezdése 2014. 01. 12-től.

A 2014.01.12. napot megelőző, 1-3 számú módosítások jegyzéke a záró rendelkezések utáni felsorolásban található

V. Fejezet EGYÉB RENDELKEZÉSEK

A kulturális örökség védelme

23. §

- (1) Ráchegy területén országos védelem alatt álló érték, ismert régészeti lelőhely nincs. A helyi védelemre javasolt építészeti értéket a HÉSZ 1. sz függeléke valamint a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) Helyi érték védelméről a város külön önkormányzati rendelet szerint kell gondoskodni.
- (3) ³Hatályon kívül helyezve
- (4) A védett értékek folyamatos vezetéséről mind a szabályozási tervben, mind a függelékben gondoskodni kell.

Táj- és természetvédelem

24. §

- (1) Ráchegy területén országos illetve helyi védelem alatt természeti érték nincs. A helyi védelemre tervezett természeti területet a HÉSZ 2. sz függeléke valamint a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A természetközeli állapotú területeken (természeti terület) - az ember által csekély mértékben befolyásolt élőhelyek, tájrészletek – a területhasználat módosítása, építéssel összefüggő tevékenységek csak a természet védelméről szóló törvény előírásai szerint, a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával végezhető.
- (3) A 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.
- (4) A területfelhasználás során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosók megmaradását.
- (5) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációt, a természetes élőhelyek védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell.
- (6) A területen különös gonddal kell óvni a természetet. A közterületen lévő fák, fasorok csonkolása vagy kivágása csak akkor engedélyezhető, ha
 - a fa egészségi állapota,
 - a baleset-elhárítás,
 - vagy közegészségügyi szempontok
 - azt elkerülhetetlenül szükségessé teszik.
- (7) ³³Az építési munkák során a meglévő fás növényzet megóvásáról gondoskodni kell.
- (8) ³⁴A területen a megsemmisített, (kivágott) vagy elpusztult fa visszapótlásáról a fás szárú növények védelméről szóló jogszabály, valamint jelen rendelet előírásainak figyelembevételével annak, aki a növényzetet megsemmisítette, illetve ha annak személye nem ismert, akkor az ingatlan tulajdonosának gondoskodni kell.
- (9) ³⁵A visszapótlásra szánt növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét a vonatkozó jogszabály előírásai szerint a jegyző határozza meg.

³³ Módosította az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 16.§-a. Hatályos 2014. 01. 12-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

³⁴ Módosította az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 16.§-a. Hatályos 2014. 01. 12-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

³⁵ Módosította az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 16.§-a. Hatályos 2014. 01. 12-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

- (10) A visszapótlásra szánt növényzetet lehetőség szerint az eredeti helyen vagy annak közvetlen környezetében kell telepíteni.
- (11) A pótlandó növényzetállomány nagysága engedély alapján kivágott, vagy természetes módon elpusztult fapótlás esetén annak törzsátmérőjének egyenértéke, engedély nélkül kivágott, elpusztított növényzet esetén a törzsátmérő egyenérték kétszerese, amit faiskolai előnevelt, legalább 5 cm törzsátmérőjű faegyedekkel kell pótolni. A visszapótlásra kijelölhető telepítési hely későbbi meghatározása esetén a kötelezően visszapótlandó fás növényállomány értékét mértékadó beszerzési áron a település zöldfelületeinek létesítésére, fenntartására elkülönített költségvetési keretbe be kell fizetni.
- (12) A meglévő értékes növényzet védelme érdekében az elvi építési-, illetve építési engedélyben a Szabályzatban megengedethez képest az építési hely módosítható, terepszint alatti beépítés esetén az aláépítés mértéke 30 %-kal csökkenthető.
- (13) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, a közcélú növényzet elhelyezhetőségének.

KÖRNYEZETVÉDELEM

Föld- és talajvédelem

25. §

- (1) ³⁶Termőföld más célú igénybe vételét, a termőföldön történő építés lehetőségét a termőföld védelméről szóló törvény és a kapcsolódó jogszabályok vonatkozó előírásai szabályozzák. A bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a újrahasznosításáról a vonatkozó jogszabályban előírtak szerint az építető köteles gondoskodni.
- (2) ³⁷Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt kármentesítést követően, környezetvédelmi engedély alapján szabad.
- (3) ³⁸Építési munkát végezni, építményt használni, abban tevékenységet folytatni a talajszennyezés legkisebb kockázatával szabad.
- (4) ³A mezőgazdasági területek területfeltöltéssel járó tereprendezéséhez csak bevizsgált, nem talajidegen anyag használható.
- (5) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telk területén belül rendezetten biztosítható legyen.
- (6) A területen 1,5 m-nél magasabb támfal csak a látványvédelem biztosítása (a kedvezőtlen látvány takarása) esetén létesíthető, kivéve ott, ahol azt a terepadottságok, vagy védelmi szempontok ettől eltérő megoldást tesznek szükségessé.
- (7) ³⁹
- (8) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmedrek természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

⁴⁰Levegőtisztaság-védelem

26. §

- (1) A levegő tisztaságának védelme érdekében a vonatkozó jogszabályokban meghatározott területi immisziós határértékeket, illetve a tevékenység környezetvédelmi engedélyében előírt egyedi kibocsátási (emissziós)

³⁶ Módosította az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 17.§-a. Hatályos 2014. 01. 12-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

³⁷ Módosította az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 17.§-a. Hatályos 2014. 01. 12-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

³⁸ Módosította az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 17.§-a. Hatályos 2014. 01. 12-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

³⁹ Hatályon kívül helyezte az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 25.§ (1) bekezdése 2014. 01. 12-től.

⁴⁰ Módosította az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 18.§-a. Hatályos 2014. 01. 12-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

határértéket meghaladó környezetterheléssel járó építési tevékenységet folytatni, új építményt elhelyezni, az építményben tevékenységet folytatni, illetve meglévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.

- (2) A területen a huzamos emberi tartózkodásra hasznosított területeket bűzzel zavaró területhasználat, építési tevékenység, illetve építményben tevékenység nem folytatható. Meglévő létesítmény tevékenysége korlátozható, vagy betiltható, amennyiben a közegészségügyi hatóság az onnan származó bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.
- (3) A területen olyan anyagot, amely légmozgás révén levegőbe kerülhet, diffúz légszennyezést okozhat, csak takartan (megfelelően lefedve, elzárva) szabad tárolni, illetve szállítani (mozgatni).
- (4) A zavaró mértékű légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmények – pl. szennyvíztisztító, hulladéklerakó, állattartás - körül a területhasználat, az építési tevékenység, illetve az építményben folytatott tevékenység engedélyezésének feltételeként, a vonatkozó jogszabályok alapján lefolytatható eljárások során, a közegészségügyi-, a környezetvédelmi- hatóság, valamint a település jegyzője engedélyező hatóságként védőtávolságot jelölhet ki, illetve az engedélyezési eljárásba bevont szakhatóságként védőtávolság kijelölését kezdeményezheti. A védőtávolságon belüli védőterületen huzamosabb emberi tartózkodásra alkalmas, vagy élelmiszer- és gyógyszergyártással, tárolással összefüggő új létesítmény nem helyezhető el. A zavaró környezeti hatások mérséklését eredményező technológiai változtatások esetén, vagy környezeti hatáselemzést tartalmazó szakértői anyagokra alapozva a védőtávolságok mértéke a szakhatóságok, az üzemeltető és az építészet hatóság hozzájárulásával módosulhat.
- (5) Olyan esetben, amikor az új beépítés a település átszellőzése, levegőminősége szempontjából meghatározó levegőmozgásokat, a jellemző mikroklimatikus adottságokat megváltoztatja (pl. akadályozza vagy kedvezőtlen légáramlatokat kelt) az építés csak akkor engedélyezhető, ha az építés, a funkcióváltás kedvezőtlen hatással nem jár.

A felszíni- és felszín alatti vizek védelme

27. §

- (1) A terület a felszíni szennyeződésekkel szembeni érzékenység szerinti besorolást tartalmazó jogszabály alapján az „A” Fokozottan érzékeny. A felszíni szennyeződésekkel szembeni fokozott érzékenység figyelembe vételével, a földtani közeg védelme érdekében a település teljes területén, a kijelölt és a tartalék vízbázisok hidrogeológiai védőövezetén belül kiemelt figyelemmel kell eljárni a területhasználat és az építés engedélyezése, ellenőrzése során. A vízbázisok védőövezetén belül a szennyvízcsatorna-hálózat teljes körű kiépítése és a létesítmények rákötése kötelező.
- (2) A területen a vízfolyások, a felszíni, illetve felszín alatti vizek védelme érdekében, a vizek szennyeződését, illetve a vízmedrek nem kívánatos feltöltődését, vagy lefedését eredményező építési munka a területen nem folytatható.
- (3) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, a beépítésre nem szánt területeken az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.
- (4) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán vagy a környezetvédelmi és/vagy vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszívárogatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.
- (5) A szennyvízkozművek által nem ellátott területeken a közműhálózat kiépítéséig a közműpótló használata megengedett és kötelező.
- (6) A területen közműpótló berendezés csak az illetékes szakhatóságok által meghatározott időre, a csatornahálózat kiépítéséig, illetve a hálózatra rákötés megvalósíthatóságáig alakítható ki.
- (7) Szennyvíz a közcsontra hálózatba csak az országos jogszabályokban előírt minőségben vezethető. Az előírt minőségtől eltérő szennyvizet a közcsontra vezetés előtt a keletkezés helyén (a létesítmény telkén) elő kell tisztítani. Szennyvíz az előírt tisztítás nélkül a természetes vizekbe nem vezethető. Tisztítatlan szennyvíz szabadtérben csak a tisztítómű területén az egyéb előírások betartásával tározható.
- (8) A területen a tisztított és a tisztítatlan szennyvíz szikkasztása egyaránt tilos.
- (9) A természetes vizek védelme érdekében folyamatosan biztosítani kell az ökológiai egyensúly környezeti feltételeit.

- (10) A felszíni vizek elvezetésének módját - legalább az együttesen kezelendő területekre kiterjedően - a terep rendezésére, a felszíni és szivárgó rendszer kialakítására, valamint a növénytelepítésre vonatkozó tervek alapján kell meghatározni.
- (11) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő.

Egyéb környezetvédelmi követelmények

28. §

- (1) Zaj- és rezgés elleni védelem
- a) Az önkormányzat helyi zajvédelmi rendeletét a hatályos jogszabályok előírásaival együtt kell alkalmazni.
 - b) Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó funkció csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott környezeti zaj, illetve rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban, illetve a város helyi zajvédelmi rendeletében az adott területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított határértékeket nem haladja meg.
- (2) Hulladékgazdálkodás, hulladékártalmatlanítás
- a) A területen keletkező kommunális hulladékot és azzal együtt kezelhető termelési hulladékot a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás keretei között kell ártalmatlanítani. Azokon a területeken, amelyek a szervezett szemétszállításba nincsenek bekapcsolva, ott a hulladék környezetkímélő ártalmatlanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.
 - b) Ahol a szelektív hulladékgyűjtés feltételei biztosítottak, a háztartásokban és intézményekben keletkező hulladék szelektív gyűjtéséről, illetve tároló edényzetbe helyezéséről a helyi rendelkezéseknek megfelelően kell gondoskodni.
 - c) A veszélyes hulladékok gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállíttatásáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek a vonatkozó jogszabályok szerint kell gondoskodni.
 - d) A különleges kezelést igénylő lakossági hulladékok gyűjtése a szükséges hatósági engedélyek megléte esetén, a gazdasági- és különleges övezetekben kialakítható lakossági hulladékudvar területén történhet.
 - e) A zöldfelületeken keletkező zöldhulladékot külön jogszabályban foglaltak szerint kell ártalmatlanítani. A zöldhulladékot a komposztálhatóság érdekében az egyéb hulladéktól elkülönítetten kell gyűjteni és tárolni, a hulladékot az újrahasznosíthatóságnak megfelelően kell kezelni. Zöldhulladékot elégetni csak abban az esetben lehet, ha olyan kártevők támadták meg, melyeket csak így lehet megsemmisíteni.

Közművesítés és közmű létesítmények

29. §

- (1) ⁴¹
- (2) ⁴²A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás, távhőellátás), valamint a hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben -ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja- a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani.
- (3) Felhagyott, feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.

⁴¹ Hatályon kívül helyezte az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 25.§ (1) bekezdése 2014. 01. 12-től.

⁴² Módosította az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 25.§ (3) bekezdése. Hatályos 2014. 01. 12-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni

A 2014.01.12. napot megelőző, 1-3 számú módosítások jegyzéke a záró rendelkezések utáni felsorolásban található

⁴³Vízellátás, vízelvezetés

30. §

- (1) A szennyvizekkel a környezetet, sérülékeny vízbázist szennyezni nem szabad, a talaj és a talajvíz védelme érdekében a szennyvizek közvetlen talajba szikkasztása tilos.
- (2) Gazdasági tevékenység eredményeként gazdasági területről, lakótelekeken engedélyezett gazdasági tevékenységből a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.
- (3) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekerületű) beruházás, telekalakítás tervezése esetén. A beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a végbefogadóig. A csapadékvíz elvezetés továbbtervezésekor Székesfehérvár felszíni vízrendezési tanulmánytervét is figyelembe kell venni.
- (4) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiépített szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatorna hálózatba. "Zöld" parkoló létesítése tilos!
- (5) A magas talajvízállású településrészekben a terepszint alatti építkezéseknél a víz áramlás útját nem szabad elzárni, a talaj- illetve rétegvizek továbbvezetési lehetőségét meg kell oldani.

⁴⁴Villamosenergia-ellátás

31. §

- (1) A területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója - figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is:-
 - a) helyi területi védelemmel érintett területen,
 - b) központi vegyes övezetben,
 - c) sétáló utcává, vagy vegyes használatú utcává alakítandó utcában,
 - d) területgazdálkodási igény miatt (pl. közlekedési célú terület bővítési igénye esetén), csak föld alatti elhelyezésű hálózatépítéssel valósítható meg.
- (2) Az (1) bekezdésbe nem tartozó területen, ahol a villamosenergia-ellátás hálózatai és az elektronikus hírközlési hálózatok is föld feletti vezetésűek:
 - a) villamosenergia hálózati rekonstrukció,
 - b) közvilágítási hálózati rekonstrukciósorán a vezetékeket a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel szabad csak kivitelezni.
- (3) A területen - az erdőterületek kivételével - egy oldali közös oszlopsoron kell –
 - a) a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és
 - b) a vezetékes hírközlési hálózatokatelhelyezni, amelyre egyben
 - c) igény esetén a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot föld alatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (4) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást, ellenkező esetben a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni.

⁴³ Módosította az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 19.§-a. Hatályos **2014. 01. 12-től**, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

⁴⁴ Módosította az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 20.§-a. Hatályos **2014. 01. 12-től**, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

- (5) Új villamosenergia ingatlan-bekötést a beépítésre szánt területeken villamosenergia ellátást igénylő telkeinél egyaránt föld alatti csatlakozással kell kiépíteni akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.
- (6) Reklám- és térvilágítással indokolatlan fény-szennyezést, kápráztatást, vakítást, vagy ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát zavarni, korlátozni nem szabad.

Földgáz- és távhőellátás

32. §

- (1) Távhő és földgázvezetékét közterületen és telken belül is csak föld alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.
- (2) A levegőtisztaság védelem érdekében a fűtési energiaellátást kötelezően távhővel vagy a levegőtisztaság védelem szempontjából a távhővel egyenértékű (vagy jobb) műszaki megoldás alkalmazásával (napenergia, szélenergia stb.) kell biztosítani a Budai u. – Zombori u. – Verseci u. – Topolyai út által közrezárt területen.

⁴⁵Vezetékes elektronikus hírközlés

33.§

- (1) Az új fejlesztési területeken új vezetékes hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) A területen, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetéseik, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

⁴⁶Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

33/A. §

- (1) A terv nagyvárosias lakóterületén a közép magas épületek tetején, ahol már meglévő antennák üzemelnek, gazdasági területeken lakóépületektől 200 méter távolságra, ezen kívül, bármely területen ahol 30 méter magasságot meghaladó, meglévő építményen (silók, tornyok, templomok harangtornyában takarásban, víztornyokon) ahhoz illeszkedő formai kialakításban helyezhető el.
- (2) Vezeték nélküli szolgáltatás antennáinak telepítése tilos védelem alatt álló területeken.
- (3) Új antenna telepítésénél 500 m-es körzetben már meglévő antenna előfordulása esetén, azzal közös tartószerkezetre lehet csak elhelyezni.
- (4) A területen - a gazdasági területek kivételével - antennát önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet az, csak meglévő építményre telepíthető.
- (5) Beépítésre nem szánt területen új antennák csak multifunkcionális kialakítással telepíthetők.
- (6) Antenna telepítőjének évenként ellenőrizni kell az élettani hatásokra tekintettel a sugárzás mértékét.

VI. FEJEZET

Záró rendelkezés

34. §

- (1) E rendelet 2007. december 1-jén lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

⁴⁵ Módosította az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 21.§-a. Hatályos **2014. 01. 12-től**, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

⁴⁶ Beiktatta az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 22.§-a. Hatályos **2014. 01. 12-től**, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

- (2) E rendelet hatálybalépését megelőzően indult ügyekben a 46/1998.(XII.17.) sz. Székesfehérvár-Ráchegy Részletes Rendezési Tervéről és építésügyi szabályozásáról szóló rendeletet kell alkalmazni.
- (3) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Székesfehérvár-Ráchegy Részletes Rendezési Tervéről és építésügyi szabályozásáról szóló 46/1998.(XII.17.) sz. önkormányzati rendelet.

Székesfehérvár, 2007. november 30.

Warvasovszky Tihamér
polgármester

Dr. Szabó Katalin
jegyző

Záradék.

A rendeletet 2007. november 30-án kihirdettem.

Dr. Szabó Katalin
jegyző

Egységes szerkezetbe foglalva 2014. január 3-án:

Dr. Cser - Palkovics András
polgármester

Dr. Bóka Viktor
jegyző

¹ Módosította a **4/2008. (II.18.) sz. rendelet. Hatályos 2008. március 1-től, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.**

² Módosította az **5/2013.(II.15.) sz. rendelet. Hatályos 2013. február 28-tól, rendelkezéseit 2013. február 28. napját követően indult eljárásokban kell alkalmazni.**

³ **Hatályon kívül helyezéssel módosította a 13/2013. (III.22.) sz. rendelet. Hatályos 2013. március 23-tól. A hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.**

1.SZ. MELLÉKLET

SZT SZABÁLYOZÁSI TERV M=1: 2000

A TERV TERÜLETÉN NEM ENGEDÉLYEZETT FUNKCIÓJÚ LÉTESÍTMÉNYEK

⁴⁷Ráchegy területén az alábbi kereskedelmi-szolgáltató, vendéglátó- és egyéb üzemi tevékenységi csoportok és azok építményei nem létesíthetők kertvárosias lakóterületen az Lke 2-3-4-es övezetekben:

- A városképi szempontból zavaró látványú tevékenységek és épületek,
- ⁴⁸A 3 jármű/nap kiszolgáló forgalomnál nagyobb 3.5 tonna önsúlyú vagy ennél nehezebb tehergépjármű, vagy ilyen önsúlyú kiszolgáló tehergépjárművet igénylő tevékenység, továbbá a 3.5 tonna önsúlyú vagy ennél nehezebb járművek, vagy az ilyeneket szállító járművek - a közszolgáltatók esetét kivéve - elhelyezése, tárolása.
- A tevékenység jellegéből eredően nagy kiszolgáló és vendégforgalmat gerjesztő, illetve a környezetében a forgalomnövekedéssel, vagy a szükséges forgalomtechnikai beavatkozásokkal a környezet minőségét kedvezőtlenül befolyásoló, zavaró hatást keltő tevékenységek,
- A területen állattartási és egyéb gazdasági célú önálló épület nem helyezhető el.
- A területen újonnan nem engedélyezhető:
 - Áruszállítási, fuvarozási telephely,
 - Autófényező műhely (telephely terület),
 - Autóbontó műhely (telephely terület),
 - Autókarosszéria- lakatos (telephely terület),
 - Autókereskedelem (telephely terület),
 - Autómosó (telephely terület),
 - mezőgazdasági gépjavító műhely (telephely terület),
 - akkumulátor töltő, javító, újrafeldolgozó műhely (telephely terület),
 - tüzelő- és építőanyag telep,
 - kisgépkölcsönző iroda,
 - járműőrző telep,
 - közúti járműjavító, karbantartó, szervizelő műhely 8telephely terület,
 - asztalos műhely (telephely terület),
 - fafeldolgozó, megmunkáló műhely (telephely terület),
 - fémmegmunkálás, fémfeldolgozás és felületkezelés műhely (telephely terület),
 - öntő (telephely terület),
 - lakatos műhely (telephely terület),
 - könnyűipari termék feldolgozó, raktározó műhely (telephely terület),
 - vegyipari termék készítő, feldolgozó (telephely terület),
 - mészégető (telephely terület),
 - kelmefestő, vegytisztító (telephely terület),
 - bognár, kádár (telephely terület),
 - élelmiszer feldolgozó műhely (telephely terület),
 - raktárak, nagykereskedések, árulerakatok telepei,
 - galvánüzem telep,
 - szennyvíz- és hulladékkezelés, köztisztasági szolgáltató műhely (telephely terület),
 - kőfaragó, műkögyártó és betonelem előgyártó műhely (telephely terület),
 - pék üzem.

⁴⁷ Módosította az 57/2013.(XII. 13.) sz. önkorm. rendelet 23.§ (1) bekezdése. Hatályos 2014. 01. 12-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

⁴⁸ Módosította az 57/2013.(XII. 13.) sz. önkorm. rendelet 23.§ (2) bekezdése. Hatályos 2014. 01. 12-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

Fogalom-meghatározások

1. Főépület:	Azon építmény, amely az adott építési övezetben vagy övezetben megnevezett elhelyezhető funkciók befogadóí.
2. Helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület:	Az OTÉK 11-14. §-ai szerint használt fogalom, melyben a helyi lakosságot az adott lakóterület (városrész) lakosságaként kell értelmezni. E fogalomkörbe tartozóan kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület: (rendeltetési egység) "szintterülete" a 200 m ² -t nem haladhatja meg.
3. Helyi lakosságon kívüli vendégkör ellátását is szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület:	A 2. pontban szereplő lakóterületi egységet meghaladó, jellemzően jelentősebb külső forgalmat vonzó létesítmények. Elhelyezésükre a "kivételesen elhelyezhető építmények" eljárási szabályai szerint kerülhet sor.
4. Kivételesen elhelyezhető építmények:	Az egyes övezetekben jelölt építmények, amelyek engedélyezése során az OTÉK 31.§ (2) és (3) bekezdései szerint kell eljárni.
5. Melléképület:	Az építmények azon csoportja, amelyek a főépületek használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek. Melléképületek különösen: garázs, nyárikonyha, fáskamra, raktár, szerszámtároló, barkácműhely, állattartó épület, fedett úszómedence, szauna, sport-és fitnessz épület stb.
6. Teljes infrastruktúra:	A rendelet szempontjából teljes infrastruktúra a közüzemi energia szolgáltatás (villamos energia és vezetékes gáz vagy távhő), a közüzemi ivóvíz szolgáltatás, a közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás, a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés, továbbá a közvilágítás, a szilárd burkolatú út és szükség szerint szilárd burkolatú járda együttes megléte.
7. Tömbbelső feltárás:	Beépítésre szánt területen kialakult telektömb belső - jellemzően beépítetlen -, területein új utcanyitással új építési telkek kialakítása.
8. Új utca:	Azon új utcanyitással létesülő utca, amelynek az ingatlan-nyilvántartási átvezetésére a jelen módosítás hatálybalépését követően (2014. január 1-én) kerül sor.
9. Új utcanyitás:	Új építési telkek feltárása céljára új utca, utcaszakasz kialakítása, a meglévő utca továbbépítése (meghosszabbítása).
10. Új villamosenergia hálózat:	Az új fogyasztói kört kiszolgáló hálózati rendszer.
11. Villamosenergia hálózati rekonstrukció:	Az üzemelő hálózat rövidebb, hosszabb szakaszának korszerűsítésére, esetleg kapacitásbővítésére irányuló beruházás, továbbá egyéb fejlesztés miatt a hálózat egy szakaszának nyomvonalkorrekciója.

⁴⁹ Beiktatta az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 24.§-a. Hatályos 2014. 01. 12-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

A 2014.01.12. napot megelőző, 1-3 számú módosítások jegyzéke a záró rendelkezések utáni felsorolásban található

1.SZ. FÜGGELÉK A HÉSZ 23.§-ÁHOZ

HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK

Védett feszület – hrsz 9612/3 – Bánáti és Becskereki utca találkozása

2.SZ. FÜGGELÉK A HÉSZ 24.§-ÁHOZ

HELYI VÉDELEMRE TERVEZETT TERMÉSZETI TERÜLETEK:

Rácbánya, mint értékes liget-rét társulás, védett gyeptársulások és állatfajok élőhelye

⁵⁰3.SZ. FÜGGELÉK

⁵⁰ Hatályon kívül helyezte az 57/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 25.§ (1) bekezdése **2014. 01. 12-től.**