ÓBUDAVÁR
településrendezési eszközök felülvizsgálata

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

2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT, SZABÁLYOZÁSI TERV

Jóváhagyva: Óbudavár Község Önkormányzata képviselő-testületének

13/2015.(XI.30.) számú önkormányzati rendeletével

Megbízó: **Óbudavár község Önkormányzata**
8272 Óbudavár, Fő u. 18/1.

Tervező: **Tájterv Műhely Kft.**
8261 Badacsony, Római út 197.

Arker Stúdió Kft.
7400 Kaposvár, Dózsa György utca 21.
JSZ: 50-1855/2015

2015. november 30.

Óbudavár
helyi építési szabályzat

MEGBÍZÓ: **ÓBUDAVÁR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**
8272 ÓBUDAVÁR, Fő u. 18/1.

TERVEZŐ: **TÁJTERV MŰHELY KFT.**
8261 BADACSONY, RÓMAI ÚT 197.
Mobil: 20/913-8400

2015. november 30.

Aláírólap

Óbudavár településrendezési eszközeinek felülvizsgálata

TELEPÜLÉSRENEDÉZÉS:	…… **DR. LAPOSA JÓZSEF** TT /1T 19-0384	TELEPÜLÉSTERVEZÉSI VEZETŐ TERVEZŐ	TÁJTERV MŰHELY KFT.
	…… **L. BALOGH KRISZTINA** TT 14-0007/2017	OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, VEZETŐ TERVEZŐ TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ARKER STÚDIÓ KFT.
	…… **VADÁSZ RUDOLF**	TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ARKER STÚDIÓ KFT.
TÁJRENDEZÉS, KÖRNYEZETVÉDELEM:	…… **DR. LAPOSA JÓZSEF** TK /119-0384	TELJES KÖRŰ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ZÖLDFELÜLETI ÉS TÁJRENDEZÉSI TERVEZŐ	TÁJTERV MŰHELY KFT.
KÖZLEKEDÉS:	…… **KAJTÁRNÉ VARGA IDA** TRk-T 19-0320/2018	TELEPÜLÉSRENDEZŐI KÖZLEKEDÉSI TERVEZŐ	SZERKEZETEK KFT.
KÖZMŰVEK:	…… **DIMA ANDRÁS** MK-01-2130 TE; TH; TV	TELJES KÖRŰ KÖZMŰ TERVEZŐ	DIMA KFT

2015. november 30.

Tervezői nyilatkozat

Óbudavár településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához

Jsz.: 50-1855/2015

Alulírott Dr. Laposa József vezető tervező nyilatkozom, hogy tervezői munkám során az 1997. évi LXXVIII. számú az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény és a 314/2012. (XI. 8.) számú, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendelet előírásai szerint jártam el.

Nyilatkozom, hogy a terv elkészítéséhez a 266/2013.(VII.11.) Korm. rendelet előírásai alapján a munka elvégzéséhez tervezői jogosultsággal rendelkezem, a Magyar Építész Kamara tagja vagyok.

A településrendezési terv elkészítésénél a fent hivatkozott Építési törvényen és kormány-rendeleten kívül az alábbi jelenleg érvényes jogszabályi követelményeknek tettem eleget:

- Módosított 253/1997 (XII. 20.) Kormányrendelet az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről
- Módosított 2000. évi CXII. törvény a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról
- Módosított 2003. évi XXVI törvény az Országos Területrendezési Tervről (OTrT)
- Módosított 2004. évi LXXV. Tv. a területfejlesztésről és a területrendezésről

Badacsony, 2015. november 30.

.....

Dr. Laposa József
Tájrendező, vezető tervező
K 19-0384, TK/1 19-0384, TT/1T 19-0384

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT, SZABÁLYOZÁSI TERV

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

Óbudavár Község Önkormányzata
13/2015.(XI.30.) sz. önkormányzati rendelete
ÓBUDAVÁR KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Óbudavár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. Törvény 13.§ (1) bekezdés 1.) pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörben 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. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró államigazgatási szervek: VMKH Erdészeti Osztály, VMKH Földmérési és Földügyi Osztály, VMKH Közegészségügyi Osztály, VMKH Útügyi Osztály, VMKH Bányászati Osztály, VMKH Építésügyi Osztály Állami Főépítész, FMKH Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, HM Hatósági Hivatal, Nemzeti Média és Hírközlési Igazgatóság, önkormányzatok: Veszprém Megyei Önkormányzat, Balatonfüredi Közös Önkormányzati Hivatal, Mencshely Község Önkormányzata, Nagyvázsony Község Önkormányzata, partner: Családok a Családért Egyesület – Magyar Schönstatt Család véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendel el:

ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A Szabályzat hatálya, és alkalmazása
1.§

(1) A rendelet hatálya Óbudavár Község közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen e rendelet előírásait a többször módosított Országos Településrendezési és Építési Követelményről szóló 253/1997. (XII.20.) sz. kormányrendelet és mellékleteinek /OTÉK/, valamint a vonatkozó egyéb általános érvényű jogszabályok előírásaival együtt kell alkalmazni.

Értelmező rendelkezések
2.§

E rendelet alkalmazásában:

(1) Földdel borított boltpince: a helyi építési hagyományoknak megfelelő oromfalas, boltozott és földdel borított terepszint alatti építmény, melynek kialakítása során a meglévő terep legfeljebb 1,5 méteres töltésére kerülhet sor.

(2) Kereskedelmi szálláshely: szálláshely - üzletszerűen, állandóan vagy idényjelleggel működik, - amelyben a szolgáltatásként hasznosított szobák száma az ötöt, az ágyak száma a tízet meghaladja.

(3) Kialakult beépítettség: A település már beépült építési telkén, telkén az ingatlan nyilvántartásban lejegyzett jogok és tények alapján vagy jogosan szerzett építési joggal szerkezetkész épület nagyságából számított beépítettség. Új épület, épületrész építése csak a meglévő épület bontása esetén, legfeljebb azzal megegyező nagyságrendben történhet.

(4) Kialakult beépítési mód: A település már beépült részén történelmileg kialakult beépítési mód, mely nem határozható meg egyértelműen oldalhatáron állóként, vagy szabadon állóként.

(5) Melléképület: a telek és a telken álló főépület rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület.

(6) Tájba illesztés: a tájban elhelyezésre kerülő építményeknek, építményegyütteseknek a táji adottságokhoz funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, amely az összhang megteremtését célozza. Az Épületek, építmények tájbaillesztése védett természeti területeken című MSZ 20376-1 szabvány alkalmazandó.

(7) Telek be nem építhető része: az építési helyen kívül eső minden telekrész, valamint a szabályozási terven külön jelölt telekrészek, melyeket rendszeresen karban kell tartani. A karbantartás az ingatlan tulajdonosának feladata. E területeken építmény nem helyezhető el és ezeket a telekrészeket külterületen tenyészidőszakban 70 %-ban növényzettel fedetten kell kialakítani.

(8) Zárt kerítés: A település területén történetileg kialakult kerítések kapubálványokkal, pillérekkel tagolt, tömör kerítés (kő, tégla) deszka vagy kovácsoltvas kapukkal.

A szabályozási terv elemeinek alkalmazása
3.§

(1) A szabályozási terv kötelező szabályozási elemei:
   a) szabályozási vonal;
   b) belterület határa, mely egyben övezethatár is;
   c) építési övezet, övezet határa és jele;
   d) építési hely;
   e) telek be nem építhető része;
   f) a kötelező erejű megszüntető jel;
   g) közigazgatási határ;
   h) szabályozási szélesség
   i) védett temető;
   j) kerékpárút;
   k) vegyeshasználatú út;
   l) helyi jelentőségű természeti érték
   m) településkép védelmi terület határa
   n) gáz és nagyfeszültségű gerincvezeték nyomvonala

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:
   a) védőtávolságok;
   b) műemlék és telke;
   c) műemléki jelentőségű terület határa;
   d) műemléki környezet határa;
   e) régészeti lelőhely határa;
   f) helyi védelemre javasolt épület;
   g) helyi értékvédelmi terület javasolt határa;
   h) országos ökológiai hálózat magterület;
   i) országos ökológiai hálózat pufferterület;
   j) Nemzeti park határa;
   k) tájképvédelmi terület határa.

(3) Sajátos jogintézmények:
   a) elővásárlási joggal érintett terület határa.

(4) Az (1)-(3) bekezdésben fel nem sorolt szabályozási elemek tájékoztató elemek.

Belterülethatár módosítás
4.§

(1) A belterületbe vonható területeket a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) A Szabályozási terven belterületbe vonásra javasolt területeken a vonatkozó építési övezet szerinti építési tevékenység csak az építési övezet szerinti építési telek kialakítását, vagy az érintett telekcsoport újraosztását követően történhet.

Építési tevékenységgel kapcsolatos eljárások általános előírásai
5.§

(1) A szabályozási terv (SZT) az egyes területegységek sajátosságai alapján meghatározott, részletes szabályozást igénylő elemek és az egyéb sajátos építési követelmények meghatározására szolgál.

(2) Az Lf-2 jelű építési övezetben az építési övezet előírásainak megfelelő építési tevékenység csak a telekcsoport újraosztásával történő telekalakítást követően végezhető.

(3) A település területén birtokközpont nem alakítható ki.

II. FEJEZET
AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Országos művi értékvédelem
6.§

(1) Az országos művi értékvédelem alá eső épületeket, és műemléki környezetet a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) Az országos védelem alatt álló művi értékek kezelése, megőrzése során a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

Műemléki környezetre vonatkozó előírások
7.§

(1) Műemléki környezet területén az építményeket (épületek, kerítések, utcabútorok) a jellegzetes településkép megjelenését biztosító módon kell építeni, lehet alakítani, a meglévőket erre tekintettel kell használni, illetve fenntartani.

(2) Műemléki környezet területen kizárólag magastetős épület helyezhető el 37-43˚ tetőhajlásszöggel. A tetőfedés anyaga hagyományos égetett agyagcserép, illetve nád lehet. A nád fedés esetén a 43-45˚-os tetőhajlás megengedett.

(3) Műemléki környezet területen egyes épületek közterületről látható homlokzati falfelületének színezésénél - a környezethez való illeszkedés érdekében - csak a fehér, szürkésfehér, a sárga világos árnyalatai alkalmazhatóak. Természetes építőanyagok színezés nélkül alkalmazhatóak.

Régészeti területek
8.§

(1) A település régészeti területeit a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) A régészeti érintettségű területen a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

Településkép védelmi területre vonatkozó előírások
9.§

(1) Az övezet területén a kialakult utcahálózat és telekszerkezet védendő, új utak a Szabályozási terven kiszabályozott utak kivételével nem létesíthetők.

(2) Az övezet területén új épület csak a helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával építhető, a meglévő, hagyományos épületekhez igazodó tömeg- és téralakítással.

(3) Az övezet területén légvezeték, légkábel újonnan nem létesíthető, új építés, korszerűsítés, csere során csak földkábel helyezhető el és új bekötés légvezeték esetén is csak földkábel lehet.

(4) Az övezet területén kizárólag magastetős épület helyezhető el 37-43˚ tetőhajlásszöggel. A tetőfedés anyaga csak hagyományos vörös égetett agyagcserép, nád lehet. Nád fedés esetén 43-45˚-os tetőhajlás megengedett.

(5) Az övezet területén az egyes épületek közterületről látható homlokzati felületének színezésénél a jellegzetes településkép védelme érdekében, csak fehér, szürkésfehér, valamint a sárga világos árnyalatai alkalmazhatóak. A természetes építőanyagok színezés nélkül felhasználhatóak.

(6) Az övezet területén
   a) a kialakult zárt kerítés megtartandó,
   b) az áttört kerítés anyaga lehet kőlábazatos fa vagy kőlábazatos drótfonatos háló, cserjesávval kiegészítve.

(7) Az övezet területén az épületek közterületről látható homlokzatán semmilyen reklámfelirat, semmiféle műszaki szerkezet nem helyezhető el.

(8) A temetőben minden 100 évnél idősebb síremlék védelemre javasolt, amelyek felújítása során az eredeti anyaghasználatot és formai megoldásokat, elemeket kell alkalmazni.

III. FEJEZET
A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Táj- és természetvédelem
10.§

(1) A település területén található természetközeli élőhelyek, tájképi értékek - különös tekintettel az Országos Ökológiai Hálózat övezeteire, az országosan védett Nemzeti Parki természeti területekre, ex lege védett természeti értékekre, egyedi tájértékekre - megóvását biztosítani kell.

(2) Tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását:
   a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
   b) a település külterületén a vízfolyások, utak mentén a szabályozás terven jelölt meglévő fasorok, erdősávok megtartandók, a tervezettek telepítendők; a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő;
   c) művelési ág változtatás, más célú hasznosítás csak a táj jellegének, szerkezetének, a történelmileg kialakult természetkímélő használat által meghatározott adottságoknak és a természeti értékeknek a figyelembevételével lehetséges;
   d) a természetes és művi tájelemeket a történeti és táji hagyományokhoz igazodóan kell megőrizni, illetve kialakítani;
   e) honos növényzet telepítendő;
   f) építmények esetében a helyi hagyományoknak megfelelő lépték, forma és színvilág alkalmazás szükséges.

(3) A településen található egyedi tájértékek a helyszínen megőrzendők.

Védett területek
11.§

(1) A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, az országos védett Nemzeti Parki természeti területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) Az országos ökológiai hálózathoz és a Nemzeti Parkba tartozó területeken kizárólag:
   a) extenzív jellegű, természet és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatóak;
   b) tájba illesztett épület helyezhető el;
   c) a növény- és állatvilágot zaj- és fényhatással fokozottan zavaró sport- és szabadidő funkció nem helyezhető el.
   d) új közmű- és hírközlési létesítmények terepfelszín fölött nem helyezhetőek el;
   e) szélerőmű park; szélerőmű torony nem helyezhető el.

Tájképvédelmi terület
12.§

(1) Tájképvédelmi területen új épület elhelyezésénél a megfelelő minőségű tájba illesztés látvány tervvel igazolandó.

IV. FEJEZET
KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

Általános előírások
13.§

(1) Óbudavár igazgatási területén olyan tájhasználat, területhasználat folytatható, amely használat
   a) a megengedett határértékek feletti környezetterhelést és igénybevételt nem okoz,
   b) kizárja a környezetkárosítást,
   c) következtében a meglévő környezeti terhelés csökken.

(2) ÚJ létesítmény esetén a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a tevékenység védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.

(3) Óbudavár nitrátérzékeny település, ezért a település teljes területén be kell tartani a helyes mezőgazdasági gyakorlatra vonatkozó előírásokat.

(4) Óbudavár közigazgatási területén külszíni bányát, anyagnyerőhelyet nyitni nem szabad.

Felszíni és felszín alatti vizek védelme
14.§

(1) A felszíni és felszín alatti vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos.

(2) A felszíni vizek körzetében nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek felszíni, a felszín alatti vizek, valamint a talaj állapotát veszélyeztetik.

(3) Óbudavár a felszín alatti vízminőségvédelmi előírások alapján a „fokozottan érzékeny” kategóriába tartozik. Óbudavár külterületének jelentős része nyílt karsztterület, ezért a település teljes területén be kell tartani a helyes mezőgazdasági gyakorlatra vonatkozó előírásokat.

(4) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a patakok, időszakos vízfolyások parti sávja (ligetes, fás társulások, gyepek) fennmaradását biztosítani kell.

Levegő védelme
15.§

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

(2) Óbudavár teljes közigazgatási területe légszennyezettség szempontjából kiemelten védett.

Termőföld védelme
16.§

(1) Óbudavár területén csak olyan tevékenység végezhető, melynek hatására az erózióveszély nem növekszik.

(2) Talajmozgatással járó tevékenység végzése illetve, a terület előkészítése során a termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.

(3) A település területén feltöltésre környezetkárosító anyag nem használható.

(4) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén biztosítható legyen.

(5) A település területén csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést.

Hulladékártalmatlanítás és elhelyezés
17.§

(1) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, ha az üzemeltető gondoskodik a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.

(2) Szelektív hulladékgyűjtő szigetek a település közterületén helyezhetők el.

(3) Hulladéklerakó telep, veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely a település igazgatási területén nem létesíthető.

Zaj elleni védelem
18.§

(1) A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy az adott területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek.

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

(3) Óbudavár belterülete zaj- és rezgésvédelmi szempontból védett övezet, ahol a zajvédelemmel kapcsolatos jogszabályok falusias lakóterületre vonatkozó előírásait kell figyelembe venni.

V. FEJEZET
VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Katasztrófavédelem
19.§

(1) A település területén a tűzivíz ellátást biztosítani kell. Ha a mértékadó tűzivíz közhálózatról nem biztosítható, akkor
   a) a közhálózat által biztosított tűzivíz igény feletti igényre helyi tűzivíz tároló létesítése szükséges,
   b) épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzivíz igényt a közhálózat által biztosítható mértékig,
   c) a közhálózat kapacitás bővítésével kell a tűzivíz ellátást biztosítani.

(2) A település területén nyílt tűzivíz tároló nem helyezhető el.

VI. FEJEZET
A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

Elővásárlási jog
20.§

(1) A település területén elővásárlási jog érvényesíthető az Önkormányzat számára a 2. mellékletben szereplő, a Szabályozási terven jelölt ingatlanok vonatkozásában, közösségi cél illetve minden olyan településrendezési cél érdekében, amely a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazódott és a település rendezési eszközök számára biztosított.

(2) A 26 hrsz-ú volt iskola, kultúrház épületére tájház, falutörténeti múzeum, a 247 hrsz-ú présházra tájtörténeti, borászati bemutató létesítése céljából szükséges az önkormányzat elővásárlási jogának biztosítása.

Telekalakítás
21.§

(1) A település beépítésre nem szánt területein 3000 m^2-nél kisebb telket – közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési terület, valamint közhasználatú zöldterület, védőerdő, illetve a közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési területek kialakítása után

visszamaradó mezőgazdasági és erdőterület települési területfelhasználási egység kivételével – kialakítani nem szabad.

(2) Az építési övezetekben, ill. övezetekben telek közlekedési- és közműterület céljára az övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.

(3) A telekalakítás akkor végezhető, ha a létrejövő telkek alakja viszonylag egyszerű, a környező telkekhez hasonlatos, rendeltetésével összhangban van és az övezet megfelelő beépíthetőségét nem korlátozza.

(4) A területen kialakítható telekméreteket – a kialakítható új telek legkisebb méretét – az övezeti előírások tartalmazzák.

(5) Nyeles telek Óbudavár belterületén nem alakítható ki.

(6) Telekalakítás csak a szabályozási tervben jelölteknek megfelelően, az 1997. évi LXXVIII. törvény - ÉTV - és a végrehajtására alkotott jogszabályok alapján történhet.

(7) Telekalakítás során az övezetben előírt beépítettséget meghaladó beépítettségű telek nem alakítható ki.

VII. FEJEZET
KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS

Általános előírások
22.§

(1) A meglévő és a tervezett közcélú:
- a) vízellátás,
- b) vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz),
- c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),
- d) elektronikus hírközlés

hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani.
Ettől eltérő esetben szolgalmi, vezeték jog bejegyzéssel kell a helyet biztosítani.

(2) A közművesítésre kerülő területen:
- a) telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
- b) közművek elhelyezésénél:
  - ba) településképi megjelenésre,
  - bb) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
  - bc) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.

(3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:
- a) Közműforgalmi út esetén
  - aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
  - ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,

ac) a csapadékvizek elvezetéséről,
ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.

(4) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:
a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg
bc) 8 m-nél keskenyebb utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcsatorna építésével kell megoldani.

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

Közművesítés mértékének előírása
23.§

(1) A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
a) beépítésre szánt területen, az Lf-1, Lf-2, Vt és Ki övezetben rendelkezésre áll, illetve biztosított:
aa) legalább részleges közműellátás és a szennyvíz elvezetésére a szennyvízhálózat kiépült vagy a vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezés létesült,
ab) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

b) Zkk-2, Má-2, Má-3, Mk-1, Mk-2, Mk-3 övezetek beépítésre nem szánt területein rendelkezésre áll, illetve biztosított:
ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
bb) a villamosenergia-ellátás,
bc) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek, valamint a szennyvízkezelés céljára vízzáró szennyvíztároló vagy a vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezés létesült,
bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

Vízellátás
24.§

(1) Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál:
a) dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezetéket építeni nem szabad,
b) csak műanyag (esetleg GÖV) alapanyagú csővezetéket szabad alkalmazni,

c) a közterület hálózatot az ellátás biztonsága érdekében lehetőleg körvezetékként kell kiépíteni,
d) az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapokat kell elhelyezni

(2) Ha a mértékadó külső tűzivíz igény a közhálózatról nem biztosítható:
a) a közhálózatról biztosítható tűzivíz igény feletti igényre helyi tűzivíz tároló létesítése szükséges,
b) épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzivíz igényt a közhálózat által biztosítható mértékig,
c) közhálózat kapacitás bővítésével kell a tűzivíz ellátást biztosítani.

Szennyvízelvezetés
25. §

(1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.

(2) A talaj, a talajvíz védelme érdekében a szennyvíz közvetlen a talajba szikkasztása, a szennyvíz bevezetése:
a) nyílt árokba,
b) időszakos, vagy állandó vízfolyásba,
c) felhagyott kutakba a település közigazgatási területén szigorúan tilos, előfordulása esetén azt azonnal meg kell szüntetni.

(3) A beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:
a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m^3 –t:

aa) a közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100m távolságon belül, a szennyvizeket vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencében kell összegyűjteni.

ab) az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállítani, az elszállítás tényét számlával igazolni kell.

b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m^3 –t a közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200m távolságon belül, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:

ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll,

bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak.

(4) Közműpótló akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetősége a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

(5) Állattartással összefüggően keletkező szennyvíz kezelése, elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez szakhatóságok engedélyének beszerzése szükséges.

(6) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye egyedileg megállapított és rögzített méretű.

Felszíni vízrendezés
26. §

(1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árkok, vízfolyások stb.) egyéb célra hasznosítani, a medret érintő bármilyen korrekciót csinálni csak vízjogi engedély alapján szabad.

(2) Új vízfelületet (pl. tavat) létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján szabad és csak akkor, ha a szükséges víz utánpótlás állandóan biztosítható.

(3) Vízfelületek karbantartásának céljára patakok, árkok, csatornák mentén min 3-3m-es sávot szabadon kell hagyni.

Csapadékvíz elvezetés
27. §

(1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetést kell kiépíteni:
   a) a csapadékvíz szennyvízhálózatba – amennyiben kiépül - nem vezethető, tilos.
   b) a csapadékvíz (akár nyílt árokrendszerrel, akár zárt csapadékcsatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező. Nyílt árokrendszerrel elvezetett csapadékvizet, zárt rendszerbe történő bevezetése előtt hordalékfogóval kell ellátni.
   c) a csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell.
      ca) minden 0,5ha-t meghaladó telekterületű beruházás esetén,
      cb) új telekosztás esetén
      cc) a beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

(2) Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását (telken belüli elszikkasztását, záportározó létesítésével) megoldani.

(3) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkoló létesítése tilos.

(4) A telekhatárra épített épület ereszcsatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetését csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni.

(5) Nyílt árkos felszíni vízelvezetésű területen az árkok építési telkenként 4,5 m-nél hosszabb szakaszon nem fedhetők le, illetve nem szüntethető meg, sem parkolási, sem közlekedés fejlesztési cél érdekében.

(6) Nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják.
   a) az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz visszaduzzasztást ne okozzon

b) a vízszállítás akadálymentes legyen
c) minimális csőáteresz dn 400 mm-es lehet.
d) egy telekre (sarok telkek kivételével) csak és kizárólag egy áteresz létesíthető, amelynek szélessége telkenként nem lehet 4,5m-nél nagyobb
e) meredek nyomvonalon kialakított nyílt árkot teljes keresztmetszetében és hosszában - a vízválasztótól a befogadóig - burkolni kell, energiatörő műtárgyak alkalmazásával.

Villamosenergia ellátás
28. §

(1) Belterület már beépített területén üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is:
a) műemléki környezetben
b) helyi védelemre kijelölt területen
c) tájképvédelmi területen
d) szőlő termőhelyi kataszter I. osztályú területen
a hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

(2) Belterület, már beépített területén, ahol a villamosenergia hálózatai és az elektronikus hírközlési hálózatok is föld feletti vezetésűek:
a) villamosenergia hálózati rekonstrukció,
b) közvilágítás hálózati rekonstrukció
során a vezetékeket a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot föld alatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(3) Beépítésre nem szánt területen – erdőterület kivételével – egyoldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(4) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(5) Új villamosenergia ingatlan-bekötést az egész településen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

(6) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül:
a) klímaberendezés, szellőző az épület utcai homlokzatára látható helyre nem helyezhető el, csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető.
b) napenergia hasznosító berendezés a tetősíkba telepíthető,
c) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele:
ca) hogy a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített építmény magasságot max. 3m-en túl nem haladhatja meg,
cb) hogy a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen
cc) az előző két bekezdés teljesítésével sem telepíthető
1. műemlékvédelmi környezetben
2. helyi védelemre kijelölt területen

(7) Transzformátort csak épületben lehet elhelyezni. Amennyiben különálló épület létesítése válik szükségessé, az csak a helyi építészeti hagyományoknak megfelelő tájba illő épület lehet.

Földgázellátás
29. §

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

(2) Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés
   a) csak a telkek előkertjében,
   b) udvarán
   az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető.

(3) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzatra szerelt kémény nem építhető.

Vezetékes elektronikus hírközlés
30. §

(1) A belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területeken, valamint már beépített területen ahol a hálózatok földalatti elhelyezéssel üzemelnek új vezetékes hírközlési hálózatokat, meglevő rekonstrukcióját földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) Belterület, már beépített területén, üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, új vezeték építése:
   a) műemlékvédelmi környezetben
   b) helyi védelemre kijelölt területen
   a hálózat építés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető

(3) Belterület már beépített területén, ahol a meglevő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglevő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(4) Új elektronikus hírközlési hálózatokat, beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítása és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.

(5) A nyilvános távbeszélő állomást elsősorban a nagyobb tömegeket vonzó épületek bejáratánál, épületen belül kell elhelyezni.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés
31. §

(1) Vezeték nélküli szolgáltatás antennáinak telepítése tilos:
   a) ökológiai hálózat részét képező magterületen,
   b) ökológiai hálózat részét képező puffer területen
   c) tájképvédelmi területen
   d) a Nemzeti Park védett természeti területen,
   e) az építészeti érték helyi védelméről szóló rendeletben területi védelemmel megjelölt területeken
   f) a szőlőtermőhelyi kataszterébe tartozó területen
   g) a védelmi erdők területén

(2) Beépített, illetve beépítésre szánt területen antennát önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet, az, csak meglévő építményre, létesítményre telepíthető, vagy multifunkcionális kialakítással létesíthető.

(3) A mikrohullámú összeköttetés biztosításához szükséges magassági korlátozást be kell tartani.

VIII.FEJEZET
ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

Általános feltételek
32. §

(1) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, de csak építési helyen belül bővíthető, ha megfelel az egyéb övezeti előírásoknak.

(2) Új elektronikus hírközlési magasépítmény, adótorony, 8 méter magasságot meghaladó antenna, zászlótartó oszlop a település területén nem helyezhető el.

Általános építészeti előírások
33. §

(1) A település területén 37-43° közötti tetőhajlásszögű épületek helyezhetők el, kivéve nádfedés esetén, ahol a 43-45°–os hajlás is megengedett.

(2) A település területén:
   a) műanyag hullámlemez;
   b) fémlemez fedés bármilyen ipari jellegű, előregyártott fémlemezfedő rendszerből;
   c) aluminium trapézlemez;
   d) mesterséges pala;
   e) bitumenes zsindely

   tetőhéjalásként nem alkalmazható.

(3) A település területén:
   a) műanyag hullámlemez;
   b) fémlemez burkolat;
   c) aluminium trapézlemez;
   d) mesterséges pala;
   e) bitumenes zsindely
   épület burkolatként nem alkalmazható.

(4) Az épületek homlokzati falfelületének színezésénél a környezethez való illeszkedés érdekében vakolt felületeknél csak a fehér, sárgával tört fehér, szürkével tört fehér, világos árnyalatai, természetes építőanyagok esetén azok természetes színei alkalmazhatók. Faburkolat, faszerkezet, fa nyílászárók használatakor a természetes színek közé tartozó zöld, barna, szürke és natúr színek alkalmazhatók.

(5) A homlokzat-felújításnak, homlokzatszínezésnek a közterültről látható épülethomlokzat egészére ki kell terjednie.

(6) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető épületeknek nem minősülő építmények legmagasabb pontja nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét.

(7) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül parapet konvektor kivezetését, szerelt égéstermék elvezetőt, parabola-antennát, légkondicionáló berendezés kültéri egységét és kivezetését (kifolyó), valamint egyéb technikai berendezést -riasztó kültéri egységét kivéve- elhelyezni az épületek közterület felöli homlokzatán (beleértve a homlokzati tetőfelületet is) nem lehet.

(8) Házi gáznyomás-szabályozó csak:
   a) a telkek előkertjében,
   b) a telkek udvarán,
   c) az épület egyéb, közterületről nem látható alárendeltebb homlokzatán
   helyezhető el.

(9) A település beépítésre nem szánt területei lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület nem helyezhető el.

Tereprendezés, rézsű, támfal, kerítés

34. §

(1) Amennyiben a tereprendezésre épület elhelyezés érdekében kerül sor, úgy – a meglévő terepszinthez viszonyított – feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg:
   a) felfelé legfeljebb 1,50métert
   b) lefelé legfeljebb 1,50 métert,
   de együttesen legfeljebb 2,0 méterrel változtathatja meg, kivéve Lf-2 építési övezet területén ahol az építési övezeti előírások másként rendelkeznek.

(2) Támfalak kialakításával a természetes terepszint:
   a) felfelé legfeljebb 1,50 métert,

b) lefelé legfeljebb 1,50 métert,
de együttesen legfeljebb 2,0 méterrel változtatható meg.

(3) Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,80 m lehet. Az oldal és a hátsó telekhatáron, valamint az oldal és hátsókertben építendő kerítés magassága nem haladhatja meg a 2,20m-t.

(4) Beépítésre nem szánt területen kizárólag drótfonatos hálós kerítés, vadvédelmi háló építhető termelési, természetvédelmi, vagy vadvédelmi célból, kivéve, ha az övezeti előírás másként rendelkezik.

(5) A kerítések lábazatának színezésénél a környezethez való illeszkedés érdekében vakolt felületeknél csak fehér, sárgával tört fehér, szürkével tört fehér árnyalatai, természetes építőanyagok esetén azok természetes színei alkalmazhatók.

Beépítési mód, építési hely
35. §

(1) A már túlnyomó részben beépített telektömbben oldalhatáron álló beépítés estén az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár, melynek következtében a két szomszédos épület oldalfala közös telekhatárra kerülhet. Amennyiben a tömbre jellemző oldalhatár nem állapítható meg, az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, amennyiben a szomszédos telek építési jogát nem korlátozza.

(2) Az előkerti építési vonal beépített utcaszakasz a legalább 80%-ban a kialakult állapothoz kell igazodnia.

(3) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési telek legkisebb oldalkertje az építési övezetben szabályozott épületmagasság.

IX. FEJEZET
KATASZTRÓFAVÉDELMI OSZTÁLYBA SOROLÁS

Védelmi szint
36. §

(1) Az azonosított veszélyeztető hatások következményei, és az események bekövetkezésének gyakorisága alapján Óbudavár katasztrófavédelmi besorolása III. osztály, a legkedvezőbb minősítésű.

(2) Az azonosított veszélyeztető hatások:
a) Elemi csapások, természeti eredetű veszélyek, rendkívüli időjárás (aszály, hőség, vihar)
b) Egyéb eredetű veszélyforrás felszíni és felszín alatti vizek sérülékenysége

Második rész

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK
X. FEJEZET

Beépítésre szánt területek
37. §

(1) Óbudavár területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetbe tartoznak:
   a) Falusias lakóterület(Lf)
   b) Településközpont terület (Vt)
   c) Idegenforgalmi-turisztikai terület (Ki)

Falusias lakóterület általános előírásai (Lf)
38. §

(1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely 5,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
   a) lakó;
   b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
   c) kereskedelmi, szolgáltató;
   d) szálláshely jellegű;
   e) igazgatási iroda;
   f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
   g) kulturális, közösségi, szórakoztató
   rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkei legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése a Balaton törvénynek megfelelően, a vízügyi hatóság előírásai szerint valósul meg.

(4) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein kizárólag magastetős, tájbaillő, a meglévő hagyományos épületekhez igazodó tömeg és téralakítású oromfalas épületek építhetők, 37-43° közötti tetőhajlásszöggel, jellemzően az utcára merőleges tetőgerinccel. Nádfedés estén a 43-45°-os tetőhajlás megengedett.

(5) A falusias lakóterület építési övezetben egy telken a fő rendeltetésű épület mellett – a helyi építészeti örökségnek megfelelően- legfeljebb további 2 önálló épülettömeg létesíthető, de az utcai telekhatárhoz legközelebb álló fő rendeltetésű épület építménymagasságát és szélességét a további épülettömegek nem haladhatják meg.

(6) Falusias lakóterület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság – a településképhez való illeszkedés érdekében- az oromfal területéből számított F/L értékkel, de legfeljebb 1 méterrel túlléphető.

(7) A falusias lakóterület építési övezeteiben a fő rendeltetésű épület nagysága legfeljebb bruttó 300m2, a többi épület legfeljebb bruttó 100m2 lehet.

(8) Falusias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
   a) közmű becsatlakozási műtárgy
   b) közműpótló műtárgy
   c) hulladéktartály-tároló
   d) kerti építmény
   e) komposztáló
   f) támfal építmény
   g) gépjárműtároló a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben, vagy a terepszint alatt

(9) Az önálló terepszint alatti építmény beépítettsége a telek max 10%-ának megfelelő méretű lehet.

Falusias lakóterület építési övezeti előírásai
39.§

(1) A falusias lakóterület építési övezetit, valamint betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat határozza meg:

Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe m^2	Kialakítható legkisebb telekszélesség m	Legnagyobb megengedhető beépítettség %	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség %	Építmények legnagyobb épület-magassága m	Minimális zöldfelület aránya %
Lf-1	0	800	14	30	10	5,0	60
Lf-2	0	1000	14	30	10	5,0	60

(2) Az Lf építési övezet telkein kerti víz és fürdőmedence nem helyezhető el az elő és az oldalkertben.
Az Lf-2 jelű építési övezetben a legnagyobb homlokzatmagasság legfeljebb 6 méter.

(3) Az Lf-1 jelű építési övezetben üvegház, fóliasátor az utcafronttól mért 60 méteres távolságon belül – történelmi pajták helye – nem helyezhető el.

(4) Az Lf-1 jelű építési övezetben az utcára néző főhomlokzaton a téglalap alakú, fából készült ablakokon kívül más nyílás nem nyitható, alkalmazható. Tetőtéri loggia, erkély nem létesíthető.

(5) Az Lf-2 jelű építési övezetben a feltöltés, vagy bevágás mértéke maximum 4 méter lehet.

(6) Az épületek látható felületén csak természetes építőanyagok, a természetes kövek közül a fehéres, sárgás, szürkés árnyalatú mészkő falazatok alkalmazhatók.

Településközpont vegyes terület (Vt) általános előírásai
40. §

(1) A településközpont vegyes terület a Szabályozási Terveken Vt jellel szabályozott területfelhasználási egység – építési övezet – mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) A településközpont vegyes területen elhelyezhetőek az OTÉK szerint meghatározott funkciók, kivéve parkolóház, üzemanyagtöltő állomás.

(3) A településközpont vegyes területen a melléképítmények közül elhelyezhetők:
   a) közműpótló műtárgy
   b) közmű-csatlakozási műtárgy
   c) kerti építmény
   d) hitélethez kapcsolódó egyéb építmények
   e) hulladéktartály tároló
   f) komposztáló

(4) A településközpont vegyes területen új gépjárműtároló, garázs az épülettel egy tömegben, vagy a terepszint alatt helyezhető el.

(5) A településközpont vegyes területen 3,5 tonna önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára parkoló, vagy garázs nem alakítható ki.

Településközpont vegyes terület építési övezeti előírásai
41. §

(1) A településközpont vegyes terület betartandó telekalakítási és beépítési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe m^2	Kialakítható legkisebb telekszélesség m	Legnagyobb megengedhető beépítettség %	Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség %	Építményének legnagyobb épület-magassága m	Minimális zöldfelületi aránya %
Vt	Sz	2000	30	30	20	6	60

Sz= szabadon álló beépítés

(2) A Vt jelű településközpont vegyes terület építési övezet telkein több – az előírt rendeltetésnek megfelelő – épület helyezhető el, melléképület nem létesíthető.

(3) A Vt jelű településközpont vegyes terület övezetben a legnagyobb homlokzatmagasság 7m lehet.

(4) A Vt jelű településközpont vegyes terület övezetben az épület tájba és településképbe történő illeszkedését látványtervvel kell igazolni.

Különleges terület-idegenforgalmi, turisztikai terület általános előírásai (K-i)

42. §

(1) Különleges terület-idegenforgalmi, turisztikai terület a Szabályozási terven K-i jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület - idegenforgalmi, turisztika terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
   a) turisztikai;
   b) turizmushoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
   c) szállás jellegű;
   d) közösségi szórakoztató;
   e) lakó;
   f) sport
   g) kulturális épület
   h) pihenés, testedzést szolgáló épület
   i) egyéb a rendeltetést kiszolgáló gazdasági épület
   j) turizmushoz kapcsolódó állattartó épület (állatbemutató, lóistálló)
   k) egészségügyi szociális
   l) vásár, kiállítás
   m) oktatási központ

   rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Különleges terület - idegenforgalmi, turisztikai terület építési övezeteiben lakó rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 20%-án helyezhető el. Önálló lakóépület nem helyezhető el.

(4) Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.

(5) Különleges terület- idegenforgalmi, turisztikai terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

(6) Különleges terület-idegenforgalmi turisztikai terület építési övezeteinek építési telkein a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
   a) közmű becsatlakozási műtárgy;
   b) közműpótló műtárgy;
   c) hulladéktartály tároló;
   d) kerti építmény;
   e) testedzést, sportolást szolgáló;
   f) állattartó

Különleges terület-idegenforgalmi, turisztikai terület építési övezeti előírásai
43. §

(1) A különleges terület- idegenforgalmi, turisztikai terület építési övezetében betartandó telekalakítási és építési előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe m^2	Kialakítható legkisebb telekszélesség m	Legnagyobb megengedhető beépítettség %	Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettsége %	Építményének legnagyobb épület-magassága m	Minimális zöldfelület aránya %
Ki	Sz	6000	70	15	10	5	70

Sz= szabadon álló beépítés

(2) A K-i jelű építési övezetben a legnagyobb megengedhető homlokzatmagasság 6,5m, és az egyes épületek legnagyobb alapterülete legfeljebb 500 m^2 lehet.

(3) A K-i jelű építési övezetben kizárólag a Balaton felvidék és Óbudavár építészeti hagyományaival, örökségeivel összhangban lévő tájba illesztett épületek építhetők.

(4) A K-i jelű idegenforgalmi, turisztikai terület övezetében az épület tájba és településképbe való illeszkedését látványtervvel kell igazolni. A látványtervek elsődleges feladata a településkép egységének megőrzése, a fejlesztés szerves kapcsolódásának megteremtése.

XI. FEJEZET
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

Zöldterület
44.§

(1) Zöldterület a Szabályozási Terveken Zkk jellel szabályozott közhasználatú, meghatározóan növényzettel fedett közkertek területe.

(2) A zöldterület közkert övezet telkein a zöldterület legalább 80%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani. A növényzettel fedett terület legalább 25%-án háromszintű növényzetet kell kialakítani.

(3) A Zkk-1 jellel szabályozott zöldterületeken épület nem létesíthető. Elhelyezhetők a szabadidő eltöltését – a pihenést, játékot, sportolást – szolgáló, épületnek nem minősülő építmények, sétaút, kerékpárút, továbbá köztárgyak.

(4) A Zkk-2 jellel szabályozott zöldterületen a (3) bekezdés szerinti építmények továbbá a zöldterület funkciójához illeszkedő vendéglátó, sport-, szabadidős létesítmények épületei is kialakíthatóak, az épületek szabadonállóan, legfeljebb 3,5 m épületmagassággal alakíthatóak ki, a műemlékekre és a műemléki környezetre vonatkozó szabályok betartásával.

(5) A Zkk2 övezet beépítettsége legfeljebb 3% lehet.

(6) Az övezetben parkoló nem alakítható ki.

Erdőterület
45.§

(1) A település szabályozási tervlapjain „E” jellel szabályozott erdő művelési ágú, illetve a terv szerint erdősítésre kijelölt ingatlanok területe.

(2) Óbudavár közigazgatási területén az erdők rendeltetésűk szerint védett és védelmi célú erdők (Ev).

(3) Az erdőterület övezetében az erdősítésre javasolt területeken az erdő művelési ág létrejöttéig a területen csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható.

(4) A védelmi rendeltetésű erdőterületek elsősorban a természeti környezet és a különböző környezeti elemek, valamint a település védelmét szolgálják.

(5) Az Ev jelű védelmi célú erdőterületeken épület nem helyezhető el, a terepszint alatti beépítés nem megengedett és mesterséges felületek sem létesíthetők.

(6) Az Ev jelű védett és védelmi célú erdőterületeken az OTÉK 32.§.-ban felsorolt építmények – távközlési és energetikai magasépítmény adótorony, antenna – kivételével akkor helyezhetők el, ha az erdő természeti értékeit és védelmi rendeltetését nem zavarja.

(7) Az Ev jelű védett és védelmi célú erdőterületen kilátó és magasles létesíthető.

Mezőgazdasági területek
46.§

(1) A mezőgazdasági területet a tájkarakter, a természeti értékek, a termőtalaj, a termőföld védelme, a termelési adottságok hasznosítása, a tájhasználati kultúra megőrzése és fejlesztése érdekében a szabályozási terv az alábbi területfelhasználási egységekre osztja:
   a) általános mezőgazdasági terület (Má)
   b) kertes mezőgazdasági terület (Mk)

Általános mezőgazdasági terület övezete (Má) általános előírásai
47.§

(1) Általános előírások:
   a) Az általános mezőgazdasági területbe Óbudaváron az Má jellel szabályozott, mezőgazdasági árutermelésre kijelölt területek tartoznak.
   b) Az általános mezőgazdasági területen a növénytermesztést, az állattenyésztést és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozást, valamint bemutatást, termék ismertetést szolgáló épületek helyezhetők el.

c) Az általános mezőgazdasági területen a tájképi és helyi építészeti hagyományokat figyelembevevő, a táj jellegét erősítő és gazdagító épületek létesíthetők.
d) Az általános mezőgazdasági területeken csak a terepfelszínt, a természetes vízháztartást, valamint az ökológiai adottságokat megőrző, természetkímélő gazdálkodás folytatható.
e) Meglévő épületek felújítása, amennyiben övezeti szabályokba ütközik az építés csak az ingatlan művelése esetén végezhető, az épület bővítése nélkül.
f) Bővítés csak az övezeti feltételek teljesülése esetén lehetséges.
g) Utólagos telekhatár rendezéssel a már beépített ingatlan mérete a szabályozásban szereplő övezeti érték alá nem csökkenthető.
h) 14 méternél keskenyebb telkek, valamint a szántó művelési ágú területek nem építhetők be.
i) A védett tájkarakter megőrzése érdekében építeni csak művelt, gondozott ingatlanokon lehetséges az egyes övezetekre megállapított szabályok alapján.
j) honos növények telepíthetők, tájidegen növények telepítése tilos.
k) Kerítésként szőlőkordon, illetve sövénnyel takart drótkerítés létesíthető, az erdővel határos ingatlanok szélén vadvédő háló alkalmazható.
l) Ideiglenes szerelt jellegű építmény, lakókocsi, konténer, fürdőmedence és egyéb nyitott medence nem létesíthető, a különböző közműlétesítmények csak növényzettel takartan helyezhetők el.
m) Terepszint alatti beépítés csak ott létesíthető, ahol a HÉSZ azt külön nevesíti.
n) Mezőgazdasági ingatlanok terepfelszíne csak a szőlőművelés és gyümölcstermesztés érdekében változtatható meg, tereprendezési terv alapján, max. 2 méter magasságban. Kizárólag mikroteraszok létesíthetők.
o) Az épület földszinti padlóvonala a csatlakozó eredeti legmélyebb terepszint fölé max. 50 cm-rel emelhető ki.
p) A támfal magassága legfeljebb 2,0 méter lehet.

Általános mezőgazdasági területek
48.§

(1) Általános mezőgazdasági területek a felhasználás és az építés feltételeit, és módját meghatározó besorolás szerint:
a) Általános mezőgazdasági terület – gyep (Má-1)
b) Általános mezőgazdasági terület – vegyes: szőlő, gyümölcsös, gyep, szántó (Má-2)
c) Általános mezőgazdasági terület – szántó, illetve gyep (Má-3)
d) Általános mezőgazdasági terület – fás legelő (Má-fl)

Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület övezete
49.§

(1) Az Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület övezetében:
a) elsődlegesen gyep művelés javasolt,
b) az övezetben épület, kerítés nem létesíthető,
c) terepszint alatti beépítés nem megengedett,

d) az övezetben lévő, védett növények illetve az időszakos forrás és a környezetében lévő fás növényzet megőrzendő.

Má-2 jelű általános mezőgazdasági terület övezete
50.§

(1) Az Má-2 jelű általános mezőgazdasági terület övezetében:
a) Elsődlegesen szőlő művelési ág javasolt, de az övezetben a gyümölcsösök, gyep, szántó művelési ág is elfogadható.
b) Az övezetben épület kizárólag a telek legalább 80%-os szőlőművelése esetén építhető.
c) A beépíthető telek nagysága – kizárólag szőlőművelés esetén – 2 ha.
d) A beépíthetőség mértéke 1%.
e) A beépített alapterület legfeljebb 500 m^2 lehet. Terepszint alatt beépítés kizárólag az övezeti előírásoknak megfelelő telken – 80% szőlő, min 2 ha nagyság – létesíthető legfeljebb 2% kiterjedésben.
f) Az építménymagasság 4,5 m-t, a homlokzatok magassága a 6,0 m-t nem haladhatja meg.
g) Kizárólag a környezet, a talaj szennyezése nélküli használat engedélyezhető.

Má-3 jelű általános mezőgazdasági terület övezete
51.§

(1) Az Má-3 jelű általános mezőgazdasági terület övezetében:
a) Az Má-3 jelű általános mezőgazdasági terület övezetében elsődlegesen szántó művelési ág javasolt, de gyep művelési ág is kialakítható.
b) Az Má-3 jelű általános mezőgazdasági terület övezetében szántó művelési ágú telekre épület nem építhető, a terepszint alatti beépítés sem megengedett.
c) A gyep művelési ágban lévő területen 20 ha-nál nagyobb telekméret esetén hagyományos almos állattartó – lakófunkciót is tartalmazó – épület építhető. A beépített terület a telek 0,5%-t és az 1000 m^2-t nem haladhatja meg. Az épületeket a telekhatártól legkevesebb 20 méterre kell elhelyezni és a telken belül legalább 5 méter széles védőfásítás létesítendő.
d) Az épületek épületmagassága a 4,5 m-t, az egyes oldalak legnagyobb homlokzat magassága a 6 m-t nem haladhatja meg.
e) Az Má-3 jelű általános mezőgazdasági terület nyílt karsztterületen fekszik, ezért építeni csak a szennyvízkezelés hatóság által előírt módon történt megvalósítása esetén lehetséges.

Má-fl jelű általános mezőgazdasági terület övezete
52.§

(1) A Má-fl jelű általános mezőgazdasági terület fás legelő övezetében:
a) Elsődlegesen gyep művelési ág javasolt.
b) Az övezetben a meglévő idős fák védendők és megtartandók, illetve új fák és facsoportok telepítendők.
c) A fás terület, facsoportok kiterjedése a 30%-ot nem haladhatja meg.

d) A területet legeltetéssel és kaszálással kell hasznosítani. A legeltethető állatok ló, szarvasmarha, juh, bivaly, kecske, szamár és öszvér. A terület túllegeltetése tilos.
e) Az övezetben épület nem létesíthető, terepszint alatti beépítés nem megengedett.
f) Kizárólag a környezet, a talaj szennyezése nélküli használat engedélyezhető a nyílt karszt következtében.

Kertes mezőgazdasági terület övezete (Mk)
53.§

(1) Kertes mezőgazdasági terület a szőlő-, gyümölcstermelést szolgáló, „Mk" jellel szabályozott terület.

(2) A kertes mezőgazdasági területeken a kertészeti termelést, termékfeldolgozást, és tárolást szolgáló építmények, valamint a borturizmust szolgáló épületek helyezhetők el.

(3) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetekben maximális épületmagasság a 4,0 m-t, az építmény legmagasabb pontja a 6,0 m-t nem haladhatja meg. Tájba illő, anyaghasználatban, és formaképzésben a Balaton-felvidéki népi építészet értékeit felmutató épületek építhetők, homlokzatképzésnél csak természetes anyagok használhatók.

(4) Az épületeken napkollektor, napelem, és a megújuló energiát hasznosító berendezés csak a tájképet, környezetet nem zavaró módon helyezhető el.

(5) Fásítás, erdő a kertes mezőgazdasági területen nem létesíthető.

(6) A meglévő épületek az épülettömeg növelés nélkül felújíthatóak.

(7) Az épületek szabadonállóan a közterülettől vagy magánúttól legkevesebb 6 méter, a telekhatártól legkevesebb 4 méterre helyezhetők el, kivéve ha az egyes övezeti szabályok ettől eltérnek.

(8) Ideiglenes szerelt jellegű építmény, lakókocsi, konténer, fürdőmedence és egyéb nyitott medence nem létesíthető, a különböző közműlétesítmények csak növényzettel takartan helyezhetők el.

(9) A kertes mezőgazdasági terület a felhasználás, és az építés feltételeit, és módját meghatározó besorolás szerint négy övezetre oszlik:
Mk-1; Mk-2; Mk-3; Mk-4

Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági terület övezete
54.§

(1) Az Mk-1 jelű övezet Óbudavár természeti, tájképi, építészeti, kulturális, történeti szempontból kiemelkedő értékű szőlőhegyi területe, szőlő termőhelyi kataszterbe tartozó terület, ahol minden beavatkozás csak az értékek erősödését szolgálhatja, ezért:

a) az övezetben 6000 m^2-nél kisebb új telek nem alakítható ki, a beépíthető legkisebb telek mérete: 2700 m^2.
b) a beépítettség mértéke a telek területének 3%-a lehet. A hagyományos tájkarakter védelme érdekében a gazdasági épület alapterülete nem lehet több 150 m^2-nél, a terepszint alatti beépítettség legfeljebb 5% lehet,
c) építeni kizárólag 80%-ban művelt szőlőterületre lehetséges, ha a telek területe legalább 2700 m^2. Az övezetben kizárólag szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, borászatot, bortermelést szolgáló gazdasági épület helyezhető el. A beépíthető telek szélessége legkevesebb 20 m kell, hogy legyen,
d) az épület feltöltésen nem helyezhető el, és a környezetében a természetes terepszintnél 1 m-nél magasabban kiemelkedő terasz nem létesíthető,
e) az épület szabadonállóan helyezhető el, a közúttól legalább 8 m, de legfeljebb 20 m előkert biztosításával. Az oldalhatártól legalább 5 m távolságnak kell lennie.
f) A területen épület építése, illetve felújítása az alábbi helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával engedélyezhető:
    fa) Szerkezet: hagyományos falazó anyagokból (kő, fa , tégla, vályog)
    fb) Tetőhéjalás: égetett cserép, nád
    fc) Nyílászárók: fából – natúr, zöld, szürke, barna színben.
    fd) Homlokzat: simított vakolat, vagy tapasztott, vagy kézi felhordású habarcsos felület, terméskő.
    fe) Homlokzat színe: fehér, szürke, világos sárga, vagy feltárással igazolt eredeti szín.
    ff) Lábazat: terméskő, vagy vakolat.
g) A területen gazdasági épületként kizárólag magastetős épület helyezhető el, mely épület fő tömege 37-43°-os tetőhajlásszögű, jellemzően szintvonalra, illetve az útra merőleges tetőidommal. A főtömegű épület bővítése, földi pincék létesítése esetén zöldtetők létesíthetők. Az előtetőkön, illetve a melléképületeken a 37-43°-os hajlásszögtől eltérő tetőidom is alkalmazható.
h) A területen maximum F+T (földszint+tetőtér) beépítésű épület helyezhető el, amely alápincézhető.
i) A területre új épületek, ill. az átépítésre kerülő épületek tervezésekor a területen szokásos forma és díszítésvilág eszközeit kell alkalmazni.
j) Építési munka esetén szükséges az érintett és a szomszédos telkek beépítési jellemzőinek (fotókkal, vázrajzzal) történő bemutatása.
k) Az egyes épületekre készülő tervekben szükséges értékelni az építési tevékenység látványhatását a tájra és a tájba illesztés megoldásait látványterven ábrázolni.
l) A 031-es hrsz.-ú telkek nyílt, karsztterületen fekszenek, ezért ezeken építeni csak a szennyvízkezelés hatóság által előírt módon történt megvalósítása esetén lehetséges.

Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági terület övezete

55.§

(1) Az Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági területen – szőlőkataszteri terület – a szőlőműveléssel, borászattal és borturizmussal kapcsolatos épületek mellett lakófunkciót tartalmazó épületek is elhelyezhetők az alábbi feltételek szerint:

a) Az övezetben a beépíthető legkisebb telek mérete: 3000 m^2.
b) A beépíthető telek legkisebb szélessége az építés helyén mért út felőli homlokzat vonalán legalább 20 m.
c) Az övezetben csak a legalább 80%-ban szőlőművesítéssel hasznosított telekre lehet építeni.
d) A telkeknek legfeljebb 3%-a építhető be, de az épület bruttó földszinti alapterülete a 120 m^2-t nem haladhatja meg.
e) A terepszint alatti beépítettség az 5%-ot nem haladhatja meg.
f) Az övezetben épület építése illetve felújítása a helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával engedélyezhető.
g) Az övezetben kizárólag oromfalas, magastetős épület helyezhető el 37-43°-os hajlásszögű tetővel.

Mk-3 jelű kertes mezőgazdasági terület övezete
56.§

(1) Az Mk-3 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetében – szőlőkataszteri terület – kizárólag a szőlőműveléssel, borászattal, borturizmussal kapcsolatos épületek építhetők az alábbi feltételek szerint:
a) az övezetben a beépíthető telek legkisebb mérete: 5000 m^2.
b) a beépíthető telek legkisebb szélessége 20 m.
c) az övezetben legalább 80%-ban szőlőműveléssel hasznosított telekre lehet építeni.
d) a telek legfeljebb 3%-a építhető be, az épület bruttó földszinti alapterülete a 180 m^2-t nem haladhatja meg.
e) a terepszint alatti beépítettség az 5%-ot nem haladhatja meg.
f) az övezetben az épület építése illetve felújítása a helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával engedélyezhető
g) Az övezetben kizárólag oromfalas, magastetős épületek helyezhetők el 37-43°-os hajlásszögű tetővel.

Mk-4 jelű kertes mezőgazdasági terület övezete
57.§

(1) Az Mk-4 jelű kertes mezőgazdasági terület magterületbe tartozó terület, ezért az övezetben épület nem építhető és terepszint alatti épület sem helyezhető el.

(2) Az övezetben a szőlő, gyümölcs, gyep művelési ág javasolt.

Vízgazdálkodási terület (V)
58.§

(1) Vízgazdálkodási területek a következők:
a) vízfelszín (forrás, időszakos vízfolyás)
b) vízbeszerzési terület

V-1 jelű vízgazdálkodási terület övezete
59.§

(1) A V-1 jelű vízgazdálkodási terület övezet a Mosóház forrás és az OMA forrás, valamint az abból kifolyó patakok medre és parti sávja.

(2) A forrásokat és környezetüket a Nemzeti Park kezelési terve, a Balaton törvény előírásai alapján mai természetközeli állapotban kell megőrizni, fenntartani.

V-2 jelű vízgazdálkodási terület övezete
60.§

(1) A V-2 jelű vízgazdálkodási terület övezet a település vízmű, víztározó területe.

(2) A V-2 jelű övezet területének a fenntartása a magasabb rendű jogszabályok és a természetvédelmi érdekek figyelembevételével történhet.

(3) A V-2 jelű övezet vízmű területén a rendeltetésének megfelelő építmények létesíthetőek.

(4) Az épületmagasság legfeljebb 4,5 m, a minimális zöldfelület 60%-a lehet.

Különleges beépítésre nem szánt területek – Temető
61.§

(1) A különleges beépítésre nem szánt temető terület a szabályozási terven Kb-T jellel jelölt terület – felhasználási egység, ahol kizárólag a temető funkcióját kiszolgáló építmények helyezhetők el.

(2) A különleges terület temető (Kb-T)övezeten elhelyezhető építmény:
   a) a terület fenntartását és őrzését szolgáló,
   b) ravatalozó, Kápolna,
   c) harangtorony, harangláb
   funkciót szolgálhat.

(3) A temető telekhatára mentén, telkén belül legkevesebb 5 m széles háromszintű növényzet telepítendő.

(4) A temető legnagyobb beépíthetősége 5%.

(5) A temető területének legkevesebb 80%-át zöldfelületként kell kialakítani. A sírok területe a zöldfelületbe beleértendő!

(6) A 100 évnél idősebb sírköveket, feszületeket helyi védelemben kell részesíteni.

(7) A temető (Kb-T) területén elhelyezendő kegyeleti épületek legnagyobb épület magassága 4,5 m lehet, amely az építmény tornyának méretével növelhető.

(8) A temető beállt növényzete folyamatosan gondozandó, a kiöregedett fákat honos fajtákkal kell pótolni. A temető terület minden 150 m^2-re után legalább 1 db lombos fát kell telepíteni.

Közlekedési területek övezete
62.§

(1) A szabályozási terven jelölt közlekedési terület a közlekedési, továbbá hírközlési létesítmények, közművek elhelyezésére szolgáló terület.

(2) Közlekedési területek:
   a) országos mellékút: bel- és külterület szakasza (Köu-1)
   b) belterületi gyűjtőút (Köu-2)
   c) külterületi mezőgazdasági út (Köu-3)
   d) országos mellékút tervezett elkerülő szakasza: (Köu-4)

(3) A szabályozási tervlapon jelölt szabályozási szélességen belül a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést szolgáló létesítmények, közművek, utcabútorok helyezhetők el, valamint utcafásítás végezhető.

(4) A közlekedési területen belül a műtárgyakat, közműveket, építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést, az utak beláthatóságát ne zavarják. A közlekedési területen bármilyen létesítmény elhelyezésére csak az illetékes közlekedési hatóság hozzájárulásával lehetséges.

(5) A közutak osztályba sorolása következő:
   a) országos mellékút - a 7312 jelű (Zánka - Nagyvázsony összekötő út)
      - a 73112 jelű (Mencshely - Dörgicse összekötő út)
   b) tervezett országos mellékút - a 7312 jelű összekötő út települést elkerülő szakasza
   c) külterületi feltáró utak
   d) belterületi tervezett gyűjtőút
   e) egyéb lakóutak
   f) tervezett kerékpárút
   g) meglévő gyalogút

(6) Óbudavár területén a közúthálózat számára az alábbi szabályozási szélességet kell biztosítani:
   a) országos mellékút elkerülő szakaszának szabályozási szélessége 30 m,
   b) 7312 jelű, 73112 jelű összekötő út 16-20 m,
   c) a tervezett települési gyűjtőút 12-14 m,
   d) az egyéb lakóutak kialakult szabályozási szélessége megtartandó,
   e) a külterületi utak kialakult szélessége megtartandó.

(7) A gyalogos közlekedés számára a Fő út szabályozási szélességen belül a közművek föld alá helyezését követően megfelelő gyalogjárdákat kell létesíteni.

(8) Az utak védőtávolsága külterületen:
   a) országos mellékút esetén az úttengelytől mért 50-50 m,
   b) külterületi feltáró utak számára a jelenlegi területeket, valamint az úttengelytől számított 10-10 m-t szabadon kell hagyni.

(9) Új beruházás esetén az OTÉK alapján szükséges parkoló mennyiséget saját telken kell elhelyezni.

(10) A szabályozási terven jelölt fasorok telepítése az utak mentén kötelező.

(11) A burkolatlan nem közlekedési célú felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani a forgalom biztonsága figyelembevételével.

XII. FEJEZET
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK
63.§

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) A rendelet csak a mellékletét képező a Tájterv Műhely Kft. és az Arker Stúdió Kft. által készített szabályozási tervlapokkal együtt érvényes.

(3) Hatályát veszti Óbudavár Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2006. (I.20.) rendelete a Helyi Építési Szabályzatról.

(4) Jelen Helyi Építési Szabályzat mellékletei:
a) 1. melléklet: Szabályozási Terv
   - SZT-1 jelű külterületi szabályozási terv – M=1:10000
   - SZT-2 jelű belterületi szabályozási terv – M=1:2000
b) 2. melléklet: sajátos jogintézmények

(5) Jelen Helyi Építési Szabályzat függelékei:
1. függelék: Művi érték védelem alatt álló ingatlanok
2. függelék: Régészeti lelőhely
3. függelék: Természetvédelem
4. függelék: Mintakeresztszelvények
5. függelék: Növénylista

Óbudavár, 2015. november 27.

ÓBUDAVÁR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Végh Tamásné
polgármester

Lukács Ágnes
jegyző

ZÁNKAI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL JEGYZŐJE 3.

Záradék:
Kihirdetve: 2015. november 30.

Lukács Ágnes
jegyző.

ZÁNKAI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL JEGYZŐJE 3.

Mellékletek

Óbudavár Településrendezési Terve 2015. Helyi Építési Szabályzatához

1. MELLÉKLET (külön tervlapokon)
   1.1. Szabályozási terv 1. szelvény – külterület szabályozás (SZT-1) – M=1:10000
   1.2. Szabályozási terv 2. szelvény – belterület szabályozás (SZT-2) – M=1:2000

2. MELLÉKLET – sajátos jogintézmények
   2.1. Elővásárlási jog

Hrsz.	Cím	Megnevezés
26	Fő utca 2.	volt iskola épület
247	Irtásdűlő	1748-ban épült népi présház

Függelékek

Óbudavár Településrendezési Terve 2015. Helyi Építési Szabályzatához

1. függelék: Művi érték védelem alatt álló ingatlanok
2. függelék: Régészeti lelőhely
3. függelék: Természetvédelem
4. függelék: Mintakeresztszelvények
5. függelék: Növénylista

1. függelék a 13/2015. (XI.30.) Önk. rendelethez

Művi érték védelem alatt álló ingatlanok listája

*1.) Műemléki védelem alatt álló Ingatlanok, **M** kategória és a hozzá tartozó Mk kategória:*

Ssz.	Megnevezés	Törzsszám	Azonosító	Státusz	Hrsz szerinti kiterjedés
1.	Egykori iskola	11079	15520	nyilvántartott	42
2.	Kántorlakás	11079	15522	nyilvántartott	42
3.	Mosóházak	9010	10116	nyilvántartott	47/1; 47/2; 83/1
4.	Mosóházak ex lege műemléki környezete	9010	24661	nyilvántartott	062; 074; 2; 24/1-3, 46; 49/1-2; 50; 51; 7; 82; 83/2; 9
5.	Római katolikus templom	11079	15934	nyilvántartott	42
6.	Római katolikus templom műemléki környezete	11079	13320	nyilvántartott	10; 11; 12; 13; 14/1-2; 15; 24/2; 41/1-2; 43; 44; 45; 46; 8; 9

*2.) Helyi védelemre javasolt épített örökség, **H** kategória:*

Ssz.	Megnevezés	Hrsz.	Cím
1.	Lakóház és melléképülete	6/1	Fő utca 29.
2.	Lakóház és melléképülete	10	Fő utca 21.
3.	Lakóház, melléképülete és pajta	12	Fő utca 19.
4.	Lakóház és melléképülete	13	Fő utca 17.
5.	Lakóház	16	Fő utca 11.
6.	Romos Falupajta	21	Falupajta út
7.	Volt pásztorház	22	Fő utca 1.
8.	Volt iskola épület	26	Fő utca 2.
9.	Kereszt	26	Fő utca 2.
10.	Közkút	24/3	Fő utca 8. előtt
11.	Régi kút	49/2	(Mosóháznál)
12.	Kereszt (1885-ből)	76	(Temetőben)
13.	Népi présház (1748-ból)	247	Irtásdűlő
14.	Népi présház	254	Irtásdűlő

3.) Helyi védelem javasolt előírásai

- Szabályozási terv jelöli a helyi védelemre tervezett építményeket és műtárgyakat.
- A védelemre tervezett épületek védelméről szóló önkormányzati döntést követően, az épületekre a védett épületekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.
- A helyi védelemre javasolt épületen állagmegóvási munkák végzése, felújítás, helyreállítás, korszerűsítés, tetőtér beépítés, bővítés során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát alkalmazó, vagy ahhoz illeszkedő építészeti megoldások alkalmazhatók. Az építményeken végzett bármilyen építési munka esetén a helyi értékvédelmi rendelet előírásait is alkalmazni kell.
- A helyi védelemre javasolt épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleges bővítését a védettséget indokoló elemek megtartásával kell elvégezni.
- Helyi védelemre javasolt épület bontására csak abban az esetben kerülhet sor, ha a védelemben részesülő építészeti érték károsodása olyan mértékű, hogy a károsodás műszaki eszközökkel nem állítható helyre. A védett épület bontására csak a védettség megszüntetését követően kerülhet sor.
- Helyi védelemre javasolt épület közterületről látható homlokzatán semmilyen reklámfelirat, semmilyen műszaki szerkezet nem helyezhető el.

2. függelék a 13/2015. (XI.30.) Önk. rendelethez

Régészeti lelőhely listája				
Ssz.	Lelőhely neve	Azonosító	Státusz	Hrsz. szerinti kiterjedés
1.	Dobogó-hegy D-i lejtő	8796	nyilvántartott	216/2; 229

3. függelék a 13/2015. (XI.30.) Önk. rendelethez

Természetvédelem listája

3.1. Nemzeti ökológiai hálózat:

02/1; 031/27; 032; 033/14-15; 043/1-3; 049; 052/1; 052/5; 053; 054; 056/1-2; 057; 059; 061; 063/1-2; 064; 065/3-4; 066; 067 jelölt része; 068; 069; 070; 071; 072; 073; 074; 075; 076/2; 077; 078/3; 082; 257-268; 269-274

3.2. A Balaton-felvidéki Nemzeti Parkba tartozó ingatlanok:

Óbudavár község teljes belterülete, 02/1-017/9; 020-026; 030-033/b; 043/b; 047-082, 201-274

3.3. Nyílt karszt területek:

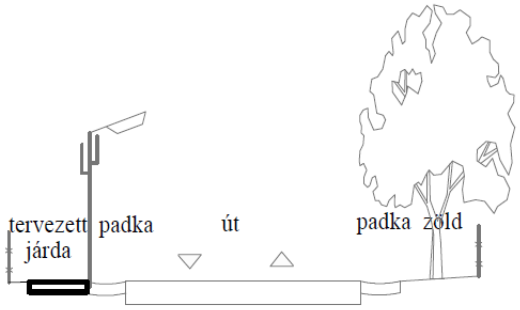
030; 031/12; 031/14; 031/16; 031/17; 031/18; 031/19; 031/21; 031/23; 031/24; 031/25; 031/26; 031/27; 031/28; 031/29; 031/30; 301/32; 032; 033/1; 033/2; 033/3; 033/4; 033/5; 033/6; 033/7; 033/8; 033/9; 033/10; 033/11; 033/12; 033/13; 040; 043/1; 043/2; 043/3043/4; 044; 047; 048/1; 048/2; 048/3; 048/4; 049; 050/4; 050/5; 050/6; 050/7; 050/8; 050/9; 051/1; 052/1; 052/5; 053; 054; 055; 056/1;056/2; 057; 070/2; 071; 072; 073; 074; 075; 076/2; 077; 078/3

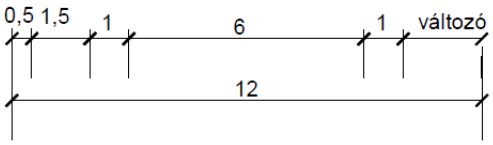
4. függelék a 13/2015. (XI.30.) Önk. rendelethez

Mintakeresztszelvények

Fő utca - 7312 sz. önk. út

B.V.c
v=40 km/h
1. sz. keresztszlv.

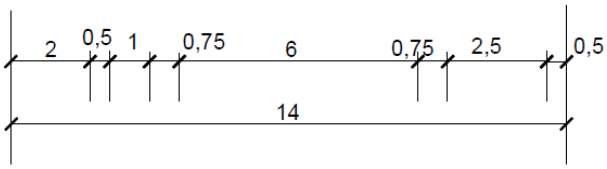




Tervezett gyűjtőút

B.V.c
v=40 km/h
2. sz. keresztszlv.

Kerékpárút: B hálózati szerepű, 2×1 haladósávos,
Hsz= 2,50 m.



5. függelék a 13/2015. (XI.30.) Önk. rendelethez

Javasolt Növénylista a Balaton-felvidéki Nemzeti Park alapján:

Az alábbi jegyzék alapján, a felsoroltakon kívül számos további honos növényfaj megtalálható, alkalmazható.

5.1. A lakóterület kertje:

Javasolt kialakításának előzménye és mintája a parasztkertek hagyománya, melynek számos vonása ma is megtalálható a Balaton-felvidék településein. Ez kiegészíthető a klimatikus adottságoknak megfelelő, honos növényzet.

- **gyepterületek:** Kialakításánál a lakókertben az egyetlen fajból álló, fajszegény gyepek helyett a területen előforduló több fűfaj és más alacsony lágyszárú növényzet használatával virágos gyep létesítése javasolt. Kialakítása természetes úton, vagy fűmag keverék vetésével történhet. (pl. Sport keverékkel megerődödő gyepre Margitsziget keverékkel és apró díszítő lágyszárúakkal fajgazdag, természetes hatású pázsit telepítése.) A gyep széleinél, vagy kevésbé taposott foltokban a környék szép vadvirágai ültethetők.

Több fűmag használatával a természeteshez közelebb álló gyep kialakítása.

5.2. Javasolt alkotók:

francia perje (Arrhenatherum elatius), karcsú fényperje (Koeleria cristata), prémes gyöngyperje (Melica ciliate), sziklai csenkesz (Festuca pseudodalmatica), kései perje (Cleistogenes serotina), vékony csenkesz (Festuca valesiaca)

- **A fű felületét apró növésű lágyszárúak díszíthetik, pl.:** szászorszép (Bellis perennis), vajszínű ördögszem (Scabiosa ocroleuca), kakukkfű (Thymus sp.), veronika fajok (Veronica sp.), hasznos földitömjén (Pimpinella saxifraga, fehér here (Trifolium repens)

- **A gyep széleinél, vagy kevésbé taposott foltokban a környék szép vadvirágai telepíthetők, pl.:** hóvirág (Galanthus nivalis), széles levelű salamonpecsét (Polygonatum latifolium), illatos ibolya (Viola odorata), gyöngyvirág (Convallaria majalis), télizöld meténg (Vinca minor)

  A kertet szegélyezhetik alacsony növésű, ill. helyenként magasabb virágos növények. kedvező a fűszer és gyógynövények használata is. A kerítések, támfalak felületét díszcserjék sora élénkítheti. Nagyobb felület esetén feltétlenül szükséges a kőbástyára, kerítésre felkúszó, vagy lecsüngő növényzet telepítése.

- **Alacsony növésű szegélyvirágok:** pocsinrózsa (Portulaca grandilora), petúnia (Petunia hybrida), árvácska(Viola wittrockiana), körömvirág (Calendula oficinalis), jácintok (Hyacinthus sp.), lila sáfrány (Crocus vernus), fehér nárcisz (Narcissus poeticus), aranysáfrány (Crocus aureus), csupros nárcisz (N. pseudonercissus), kék nőszirom (Iris germanica), tazetta nárcisz

(N. tazetta), pompás nárcisz (N. incomparabilis), törökszegfű (Dianthus barbatus), törpe bársonyvirág (Tagetes patula), kerti szegfű (Dianthus caryophyllus), búzavirág (Centaurea cyanus), lenvirágú habszekfű (D.plumaris), szikla-bőrlevél (Bergenia crassifolia)

- **Magasabb kerti virágok:** nefelejcs (Myosotis silvestris), tornyos harangvirág (Campanula pyramidalis), őszirózsa fajok (Aster sp.), ezüstös pipitér (Anthemis biebersteiniaia), kerti margaréta (Chrysanthhemum maximum), estike (Hesperis matronalis), mezei margaréta (C. leucantheum), erdei szellőrózsa (Anemone sylvestris), kerti szarkaláb (Consolida ajacis), fehér liliom (Lilium candidum), japán árnyliliom (Hosta lancifolia), tűzliliom (Lilium bulbiferum), pálmaliliom (Yucca filamentosa), tulipánfélék (Tulipa sp.), bugás lángvirág (Ohlox paniculata), oroszlánszáj (Antirrhinum majus), kerti fátyolvirág (Gypsophila elegans), bárányfarok (Amaranthus hypochondriacus)

- **kerti díszként is használható fűszer- és gyógynövények**: üröm fajok (Artemisia sp.), izsóp (Hypossus officinalis), levendula (Lavandula angustifolia), rozmaring (Rosmarinus officinalis), kerti ruta (Ruta graveolens), orvosi zsálya (Salvia officinalis), kakukkfű fajok (Thymus serpyllum, T. sp.) bazsalikom (Ocymumbasalicum)

- **kerítést kísérő díszcserjék**: kerti madárbirs (Cotoneaster horitontalis), tűztövis (Pyracantha coccinea), egybibés galagonya (Craetegus monogyna), szederfajták (Rubus sp.), nyári orgona (Buddleia davidii), közönséges orgona (Syringa vulgaris), mályva (Hibiscus siriacus)

- f**elkúszó és lecsüngő növényzet (támfalra, kerítéshez, kőfal elé):** trombita folyondár (Campsis radicans), sarkantyúka (Tropaelum majus), tatár lonc (Lonicera tatarica), magyar lonc (Lonicera tellmaniana), borostyán (Hedera helix), kék hajnalka (Ipomoea tricolor), ligeti szőlő (Vitis silvestris), bíboros hajnalka (I. purpurea)

- **kőfalakat, támfalakat élénkítő növényzet (a kúszónövényekkel együtt alkalmazva):** sziklai ternye (Alyssum saxatile), fehér varjúháj (Sedum album), rózsás kővirózsa (Sempervivum marmoreum), borsos varjúháj (Sedum acre)

5.3. A lakótelek fái:

A régi falusi kertekben jellemzően a haszonfák voltak, főleg a kevés permetezést igénylő gyümölcsfák. Más fákat csak megtűrtek – nem vágtak ki -, ha kivételesen szép volt. pl.: kislevelű hárs (Tilia cordata), berkenye (sorbus sp.), vadkörte (Pyrus pyraster), tölgy (Quercus sp.)

- **javasolt gyümölcsfák és cserjék:** dió (Juglans regia), kajszibarack (Prunus armeniaca), őszibarack (Prunus persica), mandula (Prunus dulcis), szilva (Prunus domestica), meggy (Prunus cerasus), cseresznye (Cerasus sp.), alma (Malus domestica), körte (Pyrus communis), eperfa (Morus alba), szőlő (Vitis vinifera), fürge (Ficus carica), málna (Rubus ideaus), piros ribizli (Ribes spicatum), egres (Ribes uva-crispa), mogyoró (Corylus avellana)

Sajátos hangulatot adhat a különféle dísztökök (Cucurbita pepo), a kúszó bab (Phaseolus sp.), napraforgó (Helianthus annuus) mértéktartó alkalmazása.

A lakótelken felsorolt növényfajokból ízléssel összeválogatva alakítható ki a virágos gyep, néhány árnyékot adó (gyümölcs)fa, a széleken cserjék, virágok, a kerítést kísérő magasabb virágok vagy cserjesor, nagyobb függőleges felületeket vagy kőfalat derítő kúszónövények, sziklai növényzet.
A lakóházat, tornácot, falmélyedéseket cserepes dísznövények gazdagíthatják, legjellemzőbb a muskátli (Pelargonium zonale).

5.4. Közterületek, parkok növényzete:

Alapvető szempont, hogy a területen honos növényfajok, fák és cserjék használatával kerüljenek kialakításra. Nagyszámú fa, bokor alkalmazása esetén a lágyszárúak, virágok a kezelt parkok jellegét kevésbé határozzák meg, a növények nemesítésével távoli területeken honos virágok mindennapi alkalmazása elterjedt. A díszparkokban a honos fajok alkalmazása mellett lágyszárúak esetében kisebb mértékben elfogadott a zöldfelületek karakteréhez igazodó nemesített más fajok ültetése is.

- **fák a településközpontban, a templom körül és a jelentősebb középületeknél:** kislevelű hárs (Tilia cordata), vadgesztenye vagy bokréta (Aesculus hippocastanum), molyhos tölgy (Quercus pubescens), kocsánytalan tölgy (Quercus oetrae)

- **további honos fajok:** mezei juhar (Acer campestre), mezei szil (Ulmus minor), magas kőris (Fraxinus exceksior), virágos v. mannakőris (Fraxinus ornus), madárberkenye (Sorbus aucuparia)

  Színezheti az összetételt egy-egy rezgő nyár (Populus tremula), nyír (Betula pendula), eperfa (Morus alba)

- **Cserjék**: madárbirs (Cotoneaster sp.) cserszömörce (Cotinus coggygria), egybibés galagonya (Crataegus monogyna), kecskerágó (Euonymus sp.), veresgyűrű som (Cornus sanguinea), kökény (Prunus spionosa)

- **Díszcserjék**: közönséges fagyal (Ligustum), mogyoró (Corylus avellana), orgona (Syringa vulgaris)

  A lakókerteknél felsorolt gyümölcsfák, cserjék, kúszónövények is alkalmazhatók a hely függvényében

5.5. Külterületeken ajánlott növényzet:

Szőlőhegyeken a történeti szőlőművelés fenntartásával csak a pince bejáratnál jellemző a kis gyepterület. Az épület vagy boltpince mellett diófák ültetése általános, melyek egyben a pince árnyékolását is szolgálják. Esetleg telepíthető néhány gyümölcsfa, főként csonthéjasok, és cserjék. A tájidegen növényzet alkalmazását mindenképp kerülni kell.

A települések további külterületén megtalálhatók a természet értékét hordozó rétek, gyepek, nádasok, mélyfekvésű, vizes élőhelyek és a patakokat, élővízfolyásokat kísérő természetes növényzet. E területek természetes növényzetének megőrzése, a változatlan élőhely feltételek fenntartása szükséges. Tájképi értékük mellett ökológiai kapcsolatot, sok állatfaj számára menedéket jelentenek a patakot szegélyező és az út menti fasorok, sövények.

A védett táj egyediségének megőrzéséhez a településeken, különösen a külterületen kerülni kell a tájidegen növényfajok használatát. Az arborétumok és díszparkok gyűjteményének kivételével a Balaton-felvidéki táj szépségét a sokféle élőhelyet jellemző honos növényzet gazdagsága adja. Ezért a tájidegen fajok egyedi (pl. a fenyők (Picea sp) csak igen kis mértékben, inkább csak egy-két jelentős épülethez kapcsolva jelenjenek meg a településen. A lakó- és üdülőterületek, de különösen a külterületek, szőlőhegyek területén a tájidegen fajok(tű- és pikkelylevelűek, tuják (Thuja occidentalis) ültetése feltétlenül kerülendő.

A nyomvonalas infrastruktúra létesítésénél (út, közművezetékek) különösen fontos a bolygatott területek helyreállítása, a telepítésre kerülő növényzetnek a honos állományból történő megválasztása, a terület élőhelyi adottságainak függvényében.

Az adventív fajok betelepítését minden áron meg kell akadályozni!
Az adventív fajok ellenőrizhetetlen mértékű szaporodásukkal a növényzet összetételében, a települési és természetes zöldfelületekben óriási károkat okoznak, terjeszkedésük meg nem állítható. Ide sorolható pl. a bálványfa (Ailanthus altissima), gyalogakác (Amorpha fruticosa), akác (Robinia pseudo-acacia), aranyvessző (Solidago canadensis, S. gigantea).