

BUDAJENŐ

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATA

MUNKAKÖZI ANYAG



Megbízó
Budajenő Község Önkormányzata
Budai István Polgármester
2093 Budajenő, Fő utca 1-3.
Tel.: 26-371-068

Tervező
Völgyzugoly Műhely Kft.
2083 Solymár, Bimbó u. 20.
Tel.: 1-439-0490, 30-670-7530, 20-9138-575, 70-938-3224

Településrendezés: Ferik Tünde - okl. építészmérnök,
településrendező vezető tervező TT/1 13-1259
Kéthelyi Márton - okl. tájépítészmérnök TK 01-5282, tájvédelmi szakértő

**Tájrendezés,
környezetvédelem:** Kéthelyi Márton - okl. tájépítészmérnök TK 01-5282,
tájvédelmi szakértő
Ronyecz Zsófia - okl. tájépítészmérnök

Közlekedés: Macsinka Klára - okl. közlekedéscsoportmérnök
13-1017 KÉ-T. TRK-T/K1-d1
(MobilCity Bt.)

Vízi közművek: Bíró Attila - okl. építőmérnök MK 01-2456 (InfraPlan Kft.)

**Energiaközművek,
távközlés:** Hanczár Zsoltné - okl. gépészmérnök MK: 01-2418
okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)

Munkatárs: Pósfai Máté, tájépítészmérnök gyakornok
Galgóczi András, településmérnök gyakornok
Sipos Noémi, településmérnök gyakornok



2017. március
VZM 1279/M/15
budajeno_szab_170303

Tartalom

BEVEZETŐ -----	5
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK -----	7
HATÁROZATI JAVASLAT TERVEZET -----	8
.../2017. (...) HATÁROZAT 1. MELLÉKLETE: SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA -----	9
1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET -----	9
2. KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET, BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS -----	11
3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS -----	12
3.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK JELLEMZŐI-----	12
3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK-----	13
3.2.1. Lakóterület-----	13
3.2.2. Vegyes terület-----	13
3.2.3. Gazdasági terület-----	13
3.2.4. Különleges területek-----	14
3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK-----	14
3.3.1. Közlekedési és közműterület-----	14
3.3.2. Zöldterület - közkert, közpark-----	15
3.3.3. Erdőterületek-----	15
3.3.4. Mezőgazdasági területek-----	15
3.3.5. Vízgazdálkodási terület-----	16
3.3.6. Különleges beépítésre nem szánt terület-----	16
4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER -----	16
5. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM -----	17
5.1. TÁJRENDEZÉS-----	17
5.2. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM-----	17
6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM -----	18
6.1. ORSZÁGOS MŰEMLEKVÉDELEM-----	18
6.2. HELYI VÉDELEM-----	19
6.3. RÉGÉSZETI LELŐHELYEK-----	20
7. KÖZLEKEDÉS -----	21
7.1. KÖZÚTHÁLÓZAT-----	21
7.1.1. Térségi kapcsolatok-----	21
7.1.2. Települési úthálózat-----	21
7.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS-----	21
7.3. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS-----	21
7.4. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS-----	21
7.5. PARKOLÁS-----	21
8. KÖZMŰELLÁTÁS -----	22
8.1. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT-----	22
8.2. VÍZELLÁTÁS-----	23
8.3. SZENNYVÍZELVEZETÉS-----	24
8.4. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS-----	24
8.5. ENERGIAELLÁTÁS-----	25
8.5.1. Villamosenergia ellátás-----	25
8.6. FÖLDGÁZELLÁTÁS-----	25
8.7. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS-----	26
8.7.1. Vezetékes hírközlés-----	26
8.7.2. Vezeték nélküli hírközlési létesítmények-----	27
9. KÖRNYEZETVÉDELEM -----	27
9.1 A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM-----	27
9.2 A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME-----	27
9.3. HULLADÉKKEZELÉS-----	28

9.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM -----	28
10. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK -----	28
10.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE -----	28
10.2. EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK -----	29
.../2017. (...) HATÁROZAT 2. MELLÉKLETE: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)----	30
.../2017. (...) HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE: A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE -----	33
.../2017. (...) HATÁROZAT 4. MELLÉKLETE: TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA -----	34
1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS -----	34
2. TÉRSÉGI ÖVEZETEK -----	35
2.1. Országos övezetek -----	35
2.2. Kiemelt térségi övezetek -----	35
.../2017. (...) HATÁROZAT 5. MELLÉKLETE: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE	36
.../2017. (...) HATÁROZAT 6. MELLÉKLETE: SZERKEZETI TERVLAP -----	37
BUDAJENŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE/2017 (.....)	
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL -----	39
ELSŐ RÉSZ -----	39
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK -----	39
I. FEJEZET -----	39
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK -----	39
1. A SZABÁLYZAT HATÁLYA-----	39
2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK-----	39
3. A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEINEK ALKALMAZÁSA -----	40
4. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS-----	40
II. FEJEZET -----	41
KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK -----	41
III. FEJEZET-----	41
A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK -----	41
IV. FEJEZET -----	41
KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK -----	41
V. FEJEZET -----	42
VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK -----	42
VI. FEJEZET -----	42
A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK TELEKALAKÍTÁS -----	42
VII. FEJEZET-----	43
KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS-----	43
5. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK -----	43
6. VÍZELLÁTÁS-----	43
7. SZENNYVÍZKEZELÉS, SZENNYVÍZELHELYEZÉS-----	44
8. FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS-----	45
9. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS-----	45
10. FÖLDGÁZELLÁTÁS -----	45
11. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS-----	46
12. VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS-----	46
13. MEGÚJULÓ ENERGIATERMELŐ LÉTESÍTMÉNYEK -----	46

VIII. FEJEZET	47
ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI	47
14. ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI	47
15. ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELŐÍRÁSOK	47
16. TEREPRENDEZÉS, RÉZSÚ, TÁMFAL, KERÍTÉS	48
17. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY	48
18. MELLÉKÉPÜLETEK ÉS EGYES MELLÉKÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE	49
MÁSODIK RÉSZ	50
RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK	50
IX. FEJEZET	50
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	50
19. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET	50
20. KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	50
21. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET	51
22. FALUSIAS LAKÓTERÜLET	52
23. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET	52
24. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET	53
25. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	54
26. KÜLÖNLEGES TERÜLET - TEMETŐ	54
27. KÜLÖNLEGES TERÜLET - MAGTÁR	54
28. KÜLÖNLEGES TERÜLET - SZAKRÁLIS TERÜLET	55
29. KÜLÖNLEGES TERÜLET - PINCESOR	55
30. KÜLÖNLEGES TERÜLET - SPORTTERÜLET	55
31. KÜLÖNLEGES TERÜLET - REKREÁCIÓS TERÜLET	56
32. KÜLÖNLEGES TERÜLET - SZENNYVÍZTISZTÍTÓ	56
X. FEJEZET	57
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	57
33. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	57
34. ZÖLDTERÜLET	57
35. VÉDELMI ERDŐTERÜLET	57
36. GAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET	57
37. KÖZJÓLÉTI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET	58
38. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	58
39. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	59
40. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	59
41. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET	59
42. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - REKREÁCIÓS TERÜLET	60
43. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI	60
HARMADIK RÉSZ	62
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK	62
MELLÉKLETEK	63
1. MELLÉKLET A .../2017. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ	63
SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS JELMAGYARÁZATA (SZT-1A,B, SZT-2)	63
2. MELLÉKLET A .../2017. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ	65
TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK	65
FÜGGELÉKEK	68
1. FÜGGELÉK	68
MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM	68
2. FÜGGELÉK	70
RÉGÉSZETI TERÜLETEK	70
3. FÜGGELÉK	70
TERMÉSZETVÉDELEM	70

BEVEZETŐ

ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Budajenő településrendezési eszközeinek - a teljes település közigazgatási területét érintő - átfogó módosítása 2014. január 23-án került jóváhagyásra, a következő döntésekkel:

- Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2014. (I.23.) számú határozata Budajenő község településszerkezeti tervéről és annak leírásáról szóló 64/2011. (IX.08.) számú határozattal módosított 104/2006. (IX.21.) önkormányzati határozat módosításáról
- Budajenő község Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2014. (I.24.) önkormányzati rendelete Budajenő község helyi építési szabályzatról szóló 11/2006. (IX.27.) önkormányzati rendelet módosításáról.

Az elfogadott településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosítás új alaptérképre készült, az egységes szerkezetbe foglalásuk megtörtént. A módosítás - a vonatkozó településfejlesztési döntésekkel összhangban - maradéktalanul tartalmazza az önkormányzat településrendezési eszközökkel kapcsolatos elképzeléseit, viszont a 2013. január 1-t megelőző terület- és településrendezési jogszabályi követelményeknek megfelelően került kidolgozásra.

A község önkormányzatának képviselő-testülete a 49/2015. (V.21.) számú határozata alapján a tervezési munkával a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.

Budajenő község Önkormányzat Képviselő-testülete az 53/2005. (VIII.8.) önkormányzati határozattal elfogadott településfejlesztési koncepció áttekintette, ellenőrizte és döntött arról, hogy továbbra is változatlan tartalommal alkalmazza azt.

Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítész Irodán 2015. március 6-án tartott egyeztetés alapján megállapodtak az Állami Főépítész Iroda munkatársai, illetve Budajenő község Önkormányzat képviselői, hogy a rendelkezésre álló tervelőzmények alapján milyen tartalommal és eljárásrend szerint javasolt a jogharmonizáció megvalósítása érdekében.

Az egyeztetés alapján Budajenő község Önkormányzata 20/2015. (III.10.) számú határozata alapján meghatározásra kerültek a településrendezéssel kapcsolatos feladatok. Az előzetes tájékoztatási szakasz 2015. március 30-i megkereső levéllel kezdődött meg, melyben az Önkormányzat rögzítette, hogy mi a tervezet tartalma és dokumentálása a véleményezéshez.

2016 szeptemberében az Önkormányzat új előzetes tájékoztatási szakaszt kezdeményezett, miután új önkormányzati és beruházói változtatási igények léptek fel, s a településrendezési eszközök felülvizsgálata, jogharmonizációja nem megvalósítható - a Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítész Irodával korábban leegyeztetett és az egyeztetésben részt vevő államigazgatási szervekkel és partnerekkel egyeztetett módon. A településrendezési eszközökkel kapcsolatos tervezési feladat:

- A 2014-2016-os időszakban felmerült lakossági és önkormányzati fejlesztési igények alapján, amelyeket a 73/2016. (IX.22.) számú önkormányzati határozat (Lásd: melléklet) tartalmaz, a település teljes közigazgatási területére kiterjedő településrendezési eszközök elkészítése, a korábbi településrendezési eszközökben megfogalmazottakra alapozva;
- A településrendezési eszközök és a magasabb szintű tervek összhangjának biztosítása;
- Jogszabályi összhang biztosítása.

A TERVEZÉSI FOLYAMAT

A megalapozó vizsgálat munkarész célja az eddigi tervek, kapcsolódó helyi rendeletek és a begyűjtött adatok számbavétele és értékelése, a terv és a valós igények összevetése, a település társadalmi, gazdasági, demográfiai helyzetének elemzése, a településszerkezet, tájhasználat, települési karakter alakulásának elemzése alapján a megoldásra váró feladatok feltárása, összegzése és rendszerezése.

A következő tervfázis a Településszerkezeti terv. A településszerkezeti terv meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és térségi érdek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és rendezési terveinek figyelembevételével a környezeti állapot javítása vagy legalább szinten tartása mellett.

A településszerkezeti tervet, a helyi építési szabályzat elkészítése előtt előzetesen a képviselőtestület megvitatta, államigazgatási egyeztetése azonban csak a helyi építési szabályzattal együtt történik. Így jóváhagyni csak a véleményezési eljárás (véleményezési szakasz, végső szakmai véleményezési szakasz) befejeztével, a helyi építési szabályzattal együtt lehet. A településszerkezeti tervet - mely szöveges és rajzi munkarészekből áll - határozattal kell jóváhagyni.

A következő tervfázis a Helyi építési szabályzat (HÉSZ), melynek melléklete a szabályozási terv. A helyi építési szabályzatban az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket kell megállapítani.

A HÉSZ a település teljes igazgatási területére készülő terv és szabályzat, melyet a képviselőtestület rendelettel hagy jóvá, jogokat keletkeztet, és kötelezéseket ró az egyes telektulajdonosokra. Alapja a településszerkezeti terv.

A településszerkezeti tervhez és a helyi építési szabályzathoz közös alátámasztó munkarészek készülnek.

Az elkészült - és az önkormányzat képviselő-testülete által előzetesen véleményezett - településrendezési eszközök tervezetét a képviselő-testületi elfogadást megelőzően véleményeztetni kell az illetékes államigazgatási szervekkel, érintett területi és települési önkormányzatokkal, valamint a további partnerekkel. Az egyeztetési folyamat szabályait a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Eljr.) tartalmazza.

Jelen dokumentáció a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat munkaközi anyaga, amelyet Budajenő Község Önkormányzata kap meg előzetes véleményezés céljából.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HATÁROZATI JAVASLAT TERVEZET

Budajenő Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2017. (...) Kt. számú határozata
Budajenő Község Településszerkezeti Tervének megállapításáról

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján Budajenő Község Településszerkezeti Tervét jelen határozat 1-6. melléklete szerint állapítja meg.

A Településszerkezeti Terv

1. melléklete a szerkezeti terv leírása,
2. melléklete a változások,
3. melléklete a település területi mérlege,
4. melléklete a területrendezési tervvel való összhang igazolása,
5. melléklete a biológiai aktivitásérték számítás eredménye,
6. melléklete az M=1:8000 méretarányú szerkezeti tervlap.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a településszerkezeti terv elfogadásáról a lakosságot tájékoztassa, az elfogadott településrendezési eszközt küldje meg az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak és az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek.

A Településszerkezeti Terv hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Budajenő Község Önkormányzata Képviselő-testületének Budajenő község településszerkezeti tervéről és annak leírásáról szóló 64/2011.(IX.08.) határozattal módosított 104/2006. (IX.21.), 64/2011. (IX.) és 1/2014. (I.23.) határozatokkal elfogadott, módosított és egységes szerkezetbe szerkesztett Budajenő község településszerkezeti terve és szerkezeti leírása.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Budai István polgármester

Budajenő, 2017.....

Budai István
polgármester

.../2017. (...) HATÁROZAT 1. MELLÉKLETE: SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALKALMAZÁSÁNAK SZABÁLYAI

A szerkezeti tervlapon az egyes területrészek felhasználási módja, továbbá a vonalas szerkezeti elemek kerültek ábrázolásra. A gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak nem kaptak önálló jelölést, azonban a környező területfelhasználások folyamatossága ezen közlekedési célú közterületek területénél megszakad.

A terület mérleg és a beépítési sűrűség számítása során az önálló kategóriába nem sorolt közterületet (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utat) annak felező vonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani.

Az önálló kategóriába nem sorolt közterületek (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak) megszüntetése, valamint új utak kialakítása esetén a településszerkezeti terv módosítása nem válik szükségessé.

A településszerkezeti terv a fejlesztési lehetőségek változásával járó, szerkezeti jelentőségű területeket általánosan fejlesztési területeknek nevezi. A fejlesztési területek az alábbi kategóriákba sorolhatók:

1. Az olyan változás előtt álló területek, melyek a valóságban még jellemzően nem épültek be, de a településszerkezeti terv beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolja őket, a beépítésre szánt, nem beépített területek. Ezek a területek képezik a település területi fejlesztési tartalékát, amely a település összefüggő, szerkezeti léptékben meghatározó, a valóságban még jellemzően nem beépített, de beépíthető területeket jelenti.
2. Azok az átalakulás, változás előtt álló területek, melyek a korábban hatályos településszerkezeti tervhez képest új területfelhasználási egységbe kerülnek, a változással érintett területek. Ezek a területek mutatják a település fejlesztési irányainak változását. A területfelhasználási egységek változása történhet beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe való átsorolásként, beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe való átsorolásként, beépítésre szánt területeken vagy beépítésre nem szánt területeken belül történő átsorolásként.

Budajenő településszerkezeti tervének alapját a hatályos településszerkezeti terv jelenti, s a változások a 1/2014. (I.23.) Kt. sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervhez képest jelennek meg jelen településszerkezeti tervben tervezett elemként.

1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET

Budajenő Pest megyében, a Zsámbéki-medence északkeleti részén, a Budai-hegység nyugati határán fekvő település.

Szerkezetét meghatározzák a táji, természeti adottságok, a változatos domborzat, illetve a természetes vonalas elemként megjelenő vízfolyások. A művi vonalas elemek a közlekedési infrastruktúra elemei (utak), amelyeket helyenként fasorok, erdősávok hangsúlyoznak.

A tájszerkezetet meghatározó tájhasználatokat a domborzati adottságokhoz való alkalmazkodás jellemzi. Ennek megfelelően a hegyvidéki részeket erdőségek borítják, a hegylábakon többségében művelt mezőgazdasági területek, és gyepterületek váltakoznak egymással. A falu lakott területe a közigazgatási terület délkeleti részén fekszik, Telki belterületével teljesen összenöve.

A település jelenlegi szerkezetének és további fejlődésének legmeghatározóbb vonalas elemei:

- 1103 j. Budakeszi-Perbál összekötő út;
- települési gyűjtőutak (Szőlőskert utca, Fő utca, Templomvölgy út);
- egyéb külterületi földutak;
- Budajenői-patak és mellékágai;
- utak menti fasorok, erdősávok.

Szerkezeti jelentőségű területfelhasználási egységek:

- belterületi településrészek lakóterületi túlsúlya;
- településközpont területek az ősi településmagban;
- a belterületen elszórva elhelyezkedő gazdasági területek;

- átalakuló egykor zártkertek a telki településhatár mentén;
- mezőgazdasági területek a belterülettől délnyugatra, nyugatra, és északnyugatra;
- erdőterületek az északi-északkeleti helyvidéki részeken.

Budajenő belterületén a lakóterületek dominálnak, amelyek jellegükből adódóan falusias, kertvárosias és kisvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe tartoznak. A község ősi településmagjában a római katolikus templom, az általános iskola és a polgármesteri hivatal környezete településközpont terület besorolású, továbbá e területfelhasználási egységbe tartoznak a 1103. j. út mentén elhelyezkedő fejlesztési területek is. Kereskedelmi szolgáltató területek szintén egyrészt a 1103. j. út mentén kijelölt fejlesztési területek, másrészt a meglévő települési pincesor a Kossuth Lajos utcában és a belterület északnyugati részén tervezett pincesor. A település belterületén számos különleges területet is kijelöl a szerkezeti terv, amelyek elszórva fekszenek a falu beépített területei közé ékelődve. Ezek nagy része különleges beépítésre szánt terület területfelhasználási egységbe tartozik, mindössze a belterület nyugati részén kijelölt rekreációs fejlesztési terület tartozik különleges beépítésre nem szánt területfelhasználási egységbe. A település belterületén továbbá elszórtan kijelölt zöldterületek is találhatóak, amelyek a minőségi élettér kialakításához járulnak hozzá.

A tájszerkezet kialakításánál hosszabb időtávon cél a természeti-táji adottságokhoz alkalmazkodó tájhasználatok megőrzése. Ennek megfelelően a közigazgatási terület északi-északkeleti hegyvidéki részei erdőterület besorolásúak, azon belül is védelmi, gazdasági és közjóléti erdőterületek. További kisebb erdőfoltok találhatóak a Budajenői-patak Zsíroshegyi-, és Kőfejtői-mellékága mentén, valamint a Budajenői-pataktól délre, a szennyvíztisztítótól délkeletre. A közigazgatási terület alacsonyabb térszínein általános mezőgazdasági területek fekszenek, amelyek egyrészt intenzív szántóföldi művelés alatt állnak, másrészt szőlőművelés folyik rajtuk. Az egykori zártkertek területének északi része a telki településhatáron kertes mezőgazdasági terület besorolású, valamint a Budajenői-pataktól délre, a szennyvíztisztító területétől keletre fekvő területek is e területfelhasználási egységbe kerültek besorolásra.

2. KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET, BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

A település területén a közigazgatási határ megtartandó.

A belterület tervezett határa a szerkezeti tervlap szerint módosul.

Újonnan belterületbe vonható területek:

- Dombtető I. (Hilltop I.) és Pátyi utca közötti terület,
- a Perbál felé vezető út melletti gazdasági és településközpont terület,
- a Perbál felé vezető út körforgalmi csomópontjába vezető gyűjtő út melletti különleges és különleges beépítésre nem szánt rekreációs (sport) területek,
- a Szőlődomb és a Rozmaring utca közötti terület,
- a Budai Tájvédelmi Körzetbe tartozó erdő és a Zsíroshegyi mellékág közötti 044 hrsz-ú földrészlet belterületek által határolt szakasza,
- 1103 sz. országos út Perbál felé vezető külterületi szakasza a körforgalomig,
- a körforgalomhoz csatlakozó elkerülő út délnyugati szakaszának íves nyomvonala a megfelelő csomópont kialakítás miatt,
- a 014/2-3 hrsz-ú földrészletek

3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

3.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK JELLEMZŐI

	Területfelhasználási egység	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	Közmű- vesítettség mértéke
Lk	Kisvárosias lakóterület	0,8	teljes
Lke	Kertvárosias lakóterület	0,9	teljes
Lf	Falusias lakóterület	0,6	teljes
Vt	Településközpont terület	1,0	teljes
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,6	legalább részleges
K-T	Különleges terület-- temető	0,1	teljes
K-M	Különleges terület-- magtár	0,5	teljes
K-Sz	Különleges terület - szakrális terület	1,0	közmű- vesítetlen
K-Ps	Különleges terület - pincesor	1,0	részleges
K-Sp	Különleges terület- sportterület	0,4	részleges
K-Re	Különleges terület- rekreációs terület	1,0	részleges
K-Szt	Különleges terület- szennyvíztisztító	0,1	részleges

	Területfelhasználási egység
Köu	Közlekedési terület - közút
Zkp	Zöldterület - közpark
Zkk	Zöldterület - közkert
Ev	Védelmi erdőterület
Eg	Gazdasági rendeltetésű erdőterület
Ek	Közjóléti rendeltetésű erdőterület
Mk	Kertes mezőgazdasági terület
Má	Általános mezőgazdasági terület
V	Vízgazdálkodási területek
Kb-Re	Különleges beépítésre nem szánt terület- rekreációs terület

3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Azok a beépített és további beépítésre kijelölt területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telek megengedett beépítettsége legalább 5 %.

3.2.1. LAKÓTERÜLET

3.2.1.1. Kisvárosias lakóterület (Lk)

A terület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Kisvárosias lakóterület besorolásúak az Ady Endre utca-Kossuth Lajos utca-Sport utca által határolt terület.

3.2.1.2. Kertvárosias lakóterület (Lke)

A terület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe tartozik a község lakóterületeinek túlnyomó része: a Dombtető településrész, a Szőlődomb településrész, a telki településhatáron fekvő átalakuló egykori zártkerti terület, a Kossuth Lajos utca északi és déli oldalán fekvő tömbök a belterület nyugati részén.

Új kertvárosias lakóterület:

- Pátyi utca déli részén fekvő telek
- Budajenői-patak bal partján, a szennyvíztisztítótól keletre

3.2.1.3. Falusias lakóterület (Lf)

A terület elsősorban lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

Falusias lakóterület területfelhasználási egységbe tartozik a Kossuth Lajos utca - Fő tér - Fő út - Magtár utca által határolt tömb nyugati része, Rozsmaring utca és mélyárok közötti terület, a Fő út déli oldalán húzódó teleksor nagy része, valamint a Pátyi utca déli oldala.

3.2.2. VEGYES TERÜLET

3.2.2.1. Településközpont terület (Vt)

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

Településközpont terület területfelhasználási egységbe tartozik római katolikus templom, az általános iskola és a polgármesteri hivatal környezete, a település sportpályája a Sport utcában, a telki településhatáron az 1103. j. úttól délre fekvő fejlesztési terület, az 1103. j. út déli oldalán a belterület nyugati részén fekvő fejlesztési terület, valamint a Szőlődomb központjában kijelölt terület.

Új településközpont terület:

- a Kossuth Lajos utcában, a pincesorától északra
- a Pátyi utca és a Fő tér találkozásánál fekvő telek

3.2.3. GAZDASÁGI TERÜLET

3.2.3.1. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

Kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgáló területfelhasználási egység.

Kereskedelmi szolgáltató terület területfelhasználási egységbe tartoznak a 1103. j. út mentén a belterület délkeleti részén, valamint a belterület nyugati részén kijelölt fejlesztési területek.

3.2.4. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

3.2.4.1. Különleges terület - temető terület (K-T)

A terület a temetkezés épületei, a temetkezés kegyeleti épületei, s az azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.

Különleges terület - temető területfelhasználási egységbe tartozik a település temetője a belterület nyugati részén.

3.2.4.2. Különleges terület - magtár (K-M)

A terület kultúrával és idegenforgalommal, vendéglátással kapcsolatos szolgáltató funkciójú építmények elhelyezésére szolgál.

Különleges terület - magtár területfelhasználási egységbe tartozik a Magtár utcában található műemlék épület.

3.2.4.3. Különleges terület - szakrális terület (K-Sz)

A terület hagyományosan kialakult, helyi sajátosságú szakrális rendeltetésű terület, s a meglévő hitéleti valamint közösségi rendeltetések elhelyezésére szolgál.

Különleges terület - szakrális terület az Öregtemplom.

3.2.4.4. Különleges terület - pincesor (K-Ps)

A terület a helyi értékvédelem alatt álló prэшázás területet jelöli, másrészt a szőlőfeldolgozáshoz, borászathoz kapcsolódó gazdasági rendeltetésű épületek építmények elhelyezésére szolgál.

Különleges terület - pincesor a meglévő pincesor a Kossuth Lajos utcában és a belterület északnyugati részén tervezett pincesor.

3.2.4.5. Különleges terület - sportterület (K-Sp)

Különleges terület - sportterület elsősorban a sportolás, rekreáció céljára alkalmas építmények elhelyezésére szolgál.

Különleges terület - sportterület területfelhasználási egységbe tartozik a belterület északnyugati csücskében kijelölt sportterület.

3.2.4.6. Különleges terület - rekreációs terület (K-Re)

A terület a szabadidő eltöltésére, sportolásra alkalmas létesítmények és azok kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.

Különleges terület - rekreációs terület területfelhasználási egységbe tartozik a belterület délnyugati oldalán kijelölt rekreációs fejlesztési terület.

3.2.4.7. Különleges terület - szennyvíztisztító (K-Szt)

Különleges terület - szennyvíztisztító terület a szennyvíztisztítás technológiai építményei, valamint az ehhez kapcsolódó kiszolgáló és szociális építmények elhelyezésére szolgál.

Különleges terület - szennyvíztisztító területfelhasználási egységbe tartozik a Budajenői-patak déli partján található települési szennyvíztisztító telep.

3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Beépítésre nem szánt területek azok, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 %.

3.3.1. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET

A közlekedési terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

3.3.1.1. Közúti közlekedési terület (Köu)

Közúti közlekedési terület területfelhasználási egységbe tartozik az 1103. j. út, valamint a település gyűjtőútjai.

3.3.2. ZÖLDTERÜLET - KÖZKERT, KÖZPARK

Olyan állandóan növényzettel fedett közterület, mely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét pihenést, kikapcsolódást szolgálja. A zöldterületek a település lakosságának pihenési, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a környezet minőségét javító, településesztétikai értékű, növényzettel fedett közhasználatú területek.

3.3.2.1. Közkert (Zkk)

Közkert: 1 hektárnál kisebb, legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöldterület.

Meglévő közkertek:

- Szőlődombon kijelölt zöldterület,
- a Szőlőhegyi út és a Kápolna utca találkozásánál fekvő terület,
- a temetőtől nyugatra és keletre fekvő területek,
- a Fő tér,
- a Budajenő-patak Zsíroshegyi-mellékága mentén kijelölt zöldterületek,
- a belterület délnyugati részén fekvő fejlesztési területhez kapcsolódóan kijelölt zöldterület,
- a Pátyi utcában a telki településhatáron fekvő terület,
- a Hilltop sétány és a Szent Imre utca közötti terület,
- a Mélyárok utca mentén kijelölt zöldterület.

Új közkert:

- A Mélyárok utca vonalának északi folytatása mentén kijelölt zöldterület.

3.3.2.2. Közpark (Zkp)

Közpark: Legalább 1 hektár nagyságú közhasználatú közterületi zöldterület.

Meglévő közpark:

- az Öregtemplom környezete.

3.3.3. ERDŐTERÜLETEK

Erdőnek a fás növényekből és társult élőlényekből kialakult életközösséget tekintjük, területfelhasználás szempontjából erdőterületeknek az erdő által elfoglalt 1500 m² vagy annál nagyobb kiterjedésű földterületet tekintjük a benne található nyiladékokkal együtt, valamint az erdőtelepítésre tervezett területeket. Erdőnek minősül a meghatározott terület akkor is ha átmenetileg a faállomány vagy az életközösség más eleme hiányzik.

3.3.3.1. Védelmi erdők (Ev)

Védelmi erdőterület területfelhasználási egységbe tartozik az északnyugati erdőterületek nagy része, a Budajenői-patak Zsíroshegyi- és Kőfejtői-mellékága menti erdősávok, a Dombtetőtől (Hilltop) északnyugatra fekvő erdőfolt, valamint a 1103. j. út északi oldalán a belterület nyugati részén fekvő erdőfolt.

Új védelmi erdők:

- Pátyi utca és Budajenői-patak közötti terület, közigazgatási határ mellett
- Mélyárok utcával délen határos terület
- Szennyvíztisztítótól délre

3.3.3.2. Gazdasági erdők (Eg)

Gazdasági erdőterület területfelhasználási egységbe tartozik az északi hegyvidéki erdőterületek délnyugati része.

3.3.3.3. Közjóléti erdők (Ek)

Közjóléti erdőterület területfelhasználási egységbe tartozik a belterület nyugati részén fekvő, a temetőtől északra kijelölt erdőterület.

3.3.4. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A mezőgazdasági területek a növénytermesztés és az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozás, tárolás és árusítás építményei elhelyezésére szolgáló területek.

3.3.4.1. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

Kertes mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe tartozik a telki településhatáron fekvő egykori zártkerti terület, valamint a Budajenői-pataktól délre, a szennyvíztisztító területétől keletre fekvő terület.

3.3.4.2. Általános mezőgazdasági terület (Má)

Általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe tartoznak a belterülettől délnyugatra és nyugatra fekvő mezőgazdasági területek.

3.3.5. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

Vízgazdálkodási terület a folyó- és állóvíz medrek és parti sávjuk, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávjuk, a vízbázisok területe, a hullámtér és az árvédelmi töltések területe. Vízgazdálkodási területen építményt elhelyezni a vonatkozó jogszabályok szerint lehet.

Vízgazdálkodási terület területfelhasználási egységbe tartozik a Budajenői-patak, valamint annak két mellékága, a Zsíroshegyi- és a Kőfejtői-mellékág.

3.3.6. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

Olyan beépítésre nem szánt területek, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

3.3.6.1. Különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület (Kb-Re)

A terület főként rekreációs rendeltetésű épületek és azok kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.

Különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület területfelhasználási egységbe tartozik a belterület délnyugati részén fekvő rekreációs fejlesztési terület nyugati része.

Új különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület:

- Szőlődomb északi részén a mezőgazdasági- és erdőterületekkel határosan

4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Budajenőn a zöldfelületi rendszer elemei az alábbiak:

- belterületi zöldterületek
- közlekedési területek zöldfelületi részei
- magas zöldfelületi arányú intézményterületek, különleges területek (temető területe, sportpálya területe)
- magas zöldfelületi arányú belterületi lakókerterek
- a Budai-hegység hegyvonulatain, valamint a közigazgatási területen elszórt foltokban fekvő erdőterületek
- a közigazgatási területet keresztülszelő Budajenői-patak, annak mellékágai és az azokat kísérő növényzet
- a külterület jelentős részét borító szőlő- és szántóterületek.

A település zöldfelületi rendszerének bővítése, fejlesztése az alábbi eszközökkel valósítható meg:

- a településrendezési eszközökben kijelölt zöldterületeken a jelenlegi minőségi zöldfelületek fenntartása, illetve további minőségi zöldfelületek létrehozása többszintű növényállománnyal
- a Budajenői-patak és mellékágainak partja menti növényzetsáv kiszélesítése, pufferterület biztosítása a művelt területek, a belterületi területhasználatok, és a vízfolyások partja között

Az építési övezetek és övezetek szabályozása során a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott minimálisan kialakítandó zöldfelületi aránynál nagyobb arány megállapítása szükséges, mivel a település területén található zöldfelületek mozaikosan helyezkednek el, s csak részben tudják kielégíteni a helyiek rekreációs igényeit.

5. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

5.1. TÁJRENDEZÉS

A településszerkezeti terv felülvizsgálata során cél a tényleges területhasználathoz leginkább illeszkedő területfelhasználási egységek kijelölése a budajenői tájban, biztosítva a tájszerkezet kialakult állapotának fennmaradását és a jellegzetes tájelemek megőrzését.

A településszerkezeti terv felülvizsgálata során a területfelhasználási rendszerben jelentős változások nem történtek, mindössze kisebb fejlesztési területek kerültek kijelölésre, illetve

A településszerkezeti terv a budajenői tájra jellemző nagy kiterjedésű, természetvédelmi oltalom alatt álló erdőterületek megőrzésére, a kisebb arányú, de a táj jellegét szintén meghatározó mezőgazdasági területek fenntartására is figyelmet fordít. A telki határ mentén fekvő egykori zártkerti területek az utóbbi évtizedekben jelentős átalakuláson mentek át, megindult lakóterületté alakulásuk, a településszerkezeti terv így egy részüket falusias lakóterület területfelhasználási egységbe sorolja, ám a Rozmaring utca északi vége továbbra is az egykori zártkerti jellegnek és a jelenlegi területhasználatnak megfelelően kertes mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe tartozik.

A község beépített területeinek nyugati oldalához csatlakozóan turisztikai-rekreációs, lakó és gazdasági célú fejlesztési területeket jelöl ki a településszerkezeti terv.

A tájrendezési fejezethez tartozó, tájhasználatokat leíró munkarészeket ld. 3.3. Beépítésre nem szánt területek c. fejezet.

5.2. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A település területén található természetvédelmi területeken, s azok környezetében olyan területfelhasználásokat kell előnyben részesíteni, amelyek biztosítják a táji- és természeti értékek fennmaradását. A helyi építési szabályzat készítésekor a védett elemek bemutatását és védelmét lehetővé tevő előírások szükségesek.

NEMZETKÖZI JELENTŐSÉGŰ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

Natura 2000 terület

A község közigazgatási területét érinti a Natura 2000 hálózat területe, amelynek célja az európai jelentőségű élőhelyek és élőhely típusok, illetve ehhez kapcsolódóan a természeti, ökológiai értékek megőrzése. A hálózat területével érintett területeken a kijelölés alapjául szolgáló közösségi jelentőségű fajok és élőhely típusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, valamint a fenntartható gazdálkodás feltételeinek biztosítása elsődleges szempont. A hálózathoz tartozó területeken fekvő élőhelyek megőrzését a településszerkezeti terv által tudja biztosítani, hogy területükön fejlesztési területeket nem jelöl ki, továbbá a hálózathoz tartozó területeket olyan területfelhasználási egységbe sorolja, ahol épületfelhelyezés nem lehetséges, így a terület háborítatlan állapota, beépítetlen jellege megőrizhető.

ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

Országos ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó, és puffertérület övezete

Az országos ökológiai hálózat magterület övezetéhez olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek és számos védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont. Az övezet által érintett területeken az elsődleges szempont az ökológiailag értékes élőhelyek védelmének biztosítása, azok megőrzése és károsodásuk megakadályozása, amit a településszerkezeti terv által biztosít, hogy új beépítésre szánt területet nem jelöl ki az övezet területén, és a tényleges területhasználatnak megfelelő erdőterület területfelhasználási egységet jelöli ki a területükön.

Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetéhez olyan - többnyire lineáris kiterjedésű, élőhelysávok, élőhelymozaikok - tartoznak, amelyek jórészt természetes eredetűek, és alkalmasak az ökológiai hálózat egyéb elemei (magterület és puffterület) közötti biológiai kapcsolat biztosítására. Az övezet által érintett területeken elsődleges szempont a természetes és természetközeli élőhelyek és azok kapcsolatainak védelme, fenntartása, amelyet a településszerkezeti terv azáltal biztosít, hogy a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egységet jelöl ki területükön, és új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.

Az országos ökológiai hálózat puffterület övezetéhez olyan rendeltetésű területek tartoznak, amelyek megakadályozzák vagy mérséklik azoknak a tevékenységeknek a negatív hatását, amelyek a magterületek és az ökológiai folyosók állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják vagy rendeltetésükkel ellentétesek. Az övezetbe tartozó területet a tényleges területhasználatnak megfelelően erdőterület területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének területén cél a tájképi egység megőrzése, épület-elhelyezés esetén a tájegységre jellemző stílusú épületek megjelenése, amelyhez a településszerkezeti terv az által tud hozzájárulni, hogy a területhasználatához leginkább illeszkedő területfelhasználási egységet jelöl ki az övezet által érintett területeken.

Tájvédelmi körzet

A község közigazgatási területét a Budai Tájvédelmi Körzet területe érinti. A tájvédelmi körzet területén az elsődleges cél a terület jellegzetes tájképi és természeti adottságainak, földtani és felszínalaktani természeti értékeinek, növény- és állatfajainak megőrzése, a területen található történelmi, kultúrtörténelmi értékek megővése. A Tájvédelmi Körzet teljes területét a településszerkezeti terv védelmi erdőterület területfelhasználási egységbe sorolja, ezáltal a terület beépítetlen állapotát továbbra is fenntartja.

HELYI JELENTŐSÉGŰ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

A helyi természeti, ökológiai értékek megővéséről Budajenő Önkormányzat Képviselő-testületének az épített és természeti környezet helyi védelméről szóló 19/2011. (IX.25.) önkormányzati rendeletével módosított 10/2006. (IX.27.) önkormányzati rendelete rendelkezik. A rendeletben foglaltak maradéktalan betartásával a védelem alatt álló területek, értékek ökológiai értéke megőrizhető és fenntartható.

6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

6.1. ORSZÁGOS MŰEMLÉKVÉDELEM

Az országos nyilvántartás szerint Budajenőn a következő országos védelem alá eső építészeti értékek találhatóak a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása alapján:

Ssz.	Név	Cím	Hrsz	Törzsszám	Műemléki környezet
1.	Dombormű temetőkapolna falában	Árpád-házi Szent Erzsébet tér	1507/3, 1507/1, 1507/2, 1507/4	6922	-
2.	Római katolikus templom, volt bencés templom	Kossuth Lajos utca 21.	219	6921	131, 132, 145, 216, 218, 220, 249, 128, 217, 253/2, 254/2, 255/2, 256/1

Ssz.	Név	Cím	Hrsz	Törzsszám	Műemléki környezet
3.	Római katolikus temetőkápolna	Árpád-házi Szent Erzsébet tér	1507/3, 1507/1, 1507/2, 1507/4	6922	1564, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1580, 1590, 1591, 1592, 1593, 1680, 1681, 282, 283, 284/2, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1563, 1562, 1561, 1560, 1559, 1551, 1550, 1549, 151/39, 1548, 1547, 1546, 1545, 1544, 1543, 1541, 1540, 1539, 1542, 148, 151/29, 150/2, 150/3, 166, 1682, 1673, 1666, 1665, 1664, 1656, 1616, 1594
4.	Ált. iskola, volt skót bencés rendház, ún. kastély	Fő u. 3. (Tolbuchin tér 9. helyett)	132	6923	354, 145, 133, 131, 134, 102, 216, 52, 51, 50, 49, 48, 463, 359/2, 358/1, 357, 356/1, 144, 143, 141/2, 141/1, 135
5.	Magtárépület	Magtár utca 5.	100/18, 100/19	11093	103/3, 103/2, 103/1, 105, 101, 100/8, 100/7, 100/6, 100/5, 100/17, 100/15, 100/13, 100/12, 100/11, 100/14, 100/1, 100/10

6.2. HELYI VÉDELEM

Budajenő Önkormányzat Képviselő-testületének az épített és természeti környezet helyi védelméről szóló 19/2011. (IX.25.) önkormányzati rendeletével módosított 10/2006. (IX.27.) önkormányzati rendelete fogalmaz meg előírásokat a helyi értékvédelemmel kapcsolatban, az építmények és műtárgyak pontos listáját viszont a helyi építési szabályzatról szóló 11/2006. (IX.27.) önkormányzati rendelet 1. sz. függeléke határozza meg.

Egyedileg részben védett épület, építmény:

Jele	Megnevezés	Cím	Hrsz
HJ-1	lakóépület	Fő utca 2.	48
HJ-2	lakóépület	Fő u. 4.	49
HJ-3	lakóépület	Fő u. 6.	50
HJ-4	lakóépület	Fő u.10.	52
HJ-5	lakóépület	Fő u. 14.	56
HJ-6	lakóépület	Fő u. 37.	103/1
HJ-7	lakóépület	Fő u. 25.	115/1
HJ-8*	<i>felmért, elbontott, tömegében visszaépítendő ép</i>	Fő u. 17.	125
HJ-9	tűzoltószertár	Fő tér 9.	143
HJ-10	lakóépület	Petőfi Sándor u. 16.	155
HJ-11	lakóépület	Petőfi Sándor u. 13.	170
HJ-12	lakóépület	Kossuth Lajos u. 59.	179
HJ-13	lakóépület	József Attila u. 29.	269
HJ-14	lakóépület	Petőfi S. u.9.	172
HJ-15	lakóépület	Óvoda köz	353
HJ-16	lakóépület	Petőfi S. u.17.	168
HJ-17	lakóépület	Petőfi S. u. 5.	176
HJ-18	lakóépület	Petőfi S. u. 20.	153/1
HJ-19	lakóépület	Petőfi S. u.6.	163/1
HJ-20	lakóépület	Fő u. 11.	130
HJ-21	lakóépület	Fő u. 18.	63

Jele	Megnevezés	Cím	Hrsz
HJ-22	lakóépület	Fő u. 38.	80
HJ-23	lakóépület	Fő u. 32.	75
HJ-24	pincék	Fő u. 26.	69
HJ-25	pincesor	Kossuth L. u.	145
HJ-26	pince	Ady E. u.	332/1
HJ-27	gazdasági épület	Fő u. 38.	80
HJ-28	pincesor	Kossuth L. u.	189-215
HJ-29	pincék a Pátyi utca menti telkeken	Pátyi u.	12, 16, 19, 22, 29, 31/1, 32
HJ-30	pince, tornácos lakóépület, gazdasági épületek együttese	Kossuth L. u.	105

Teljes egészében védett műtárgy:

Jele	Megnevezés	Cím	Hrsz
H-31	Nepomuki Szent János szobor	Kossuth L. u. 21. előtt	145
H-34	ó-tető síremlékei és kőkereszt	temető, kegyeleti park	148, 1507/2
H-32	kőkereszt	Telki u. végén	422
H-33	kőkereszt	Fő u. végén	014/3
H-35	kőkereszt	Pátyi utca végén	498
H-36	világháborús emlékmű (katona szobor)	Kossuth L. u. 21. előtt	145
H-37	világháborús emlékmű	Fő tér 10. előtt	144
H-38	kerekes kút	Táncsics M. u.	232
H-39	Kerekes kút	Petőfi S. u. vége	1507/1
H-40	kerekes kút	Pátyi u.	91/9
H-41	faragott fa kapuoszlop díszek, szobrok	Fő u.	89/1
H-42	vaskút	Petőfi S. u. 7-9. sz. között	
H-43	kőhíd	Fő tér 2.	462
H-44	szoborfülke	Ady E. u. 71. előtt	282
H-45	kőkereszt	1103. j. úton Perbál felé a falu végén	076/112
H-46	kitelepítési emlékmű	Fő tér emlékpark	144
H-47	betelepítési emlékmű (székelykapu)	Fő tér emlékpark	144
H-48	kőkereszt	Hilltop sétány (Szent Imre utcánál)	616/4
H-49	kőkereszt	Sport u. 8.	369/2
H-50	kerekes kút	Ady E. u. 2. sz. előtt	355
H-51	kerekes kút	Ady E. u. 17 előtt	282

6.3 RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

A Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása alapján Budajenőn a következő régészeti lelőhelyek lehetők fel:

Ssz.	Azonosító	Név
1.	10017	Alsó-Templom-völgy
2.	10018	Zimbalacker
3.	10019	Alsó-Templom-dűlő
4.	10020	Alsó-Templom-völgy
5.	10021	Paraszt-rétek
6.	10022	Altgebirg
7.	10023	Weingarten
8.	10024	Birntal
9.	10025	Hegyi-szántók
10.	10026	Temetőkápolna
11.	10027	Emlék-szőlők
12.	10028	Régi temető

7. KÖZLEKEDÉS

7.1. KÖZÚTHÁLÓZAT

7.1.1. TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

Országos főutak:

A települést országos főúti elem nem érinti.

Országos mellékutak:

Meglévő:

- 1103. j. (Budakeszi - Perbál) összekötő út, útkategória: K.V.B. (és B.IV.b.C.)

7.1.2. TELEPÜLÉSI ÚTHÁLÓZAT

Települési főút:

Meglévő, megmaradó:

- Telki út - Kossuth Lajos utca nyomvonal (1103.j. út) (II. rendű belterületi főút)

Gyűjtőutak (útkategória: B.V.c.C.):

Meglévő, megmaradó:

- Fő utca
- Templomvölgy út

Tervezett:

- Északi gyűjtőút - (Fő utca - Kossuth Lajos utca)

7.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

Autóbusz-közlekedést érintő változásokat a településszerkezeti terv nem tervez.

7.3. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

Meglévő nyomvonal:

- Telki irányából az országos út mellett érkező, a Patak utcánál véget érő kerékpárút

Tervezett nyomvonalak:

Térségi jelentőségű kerékpáros nyomvonal:

- Telki út - Fő tér - Fő utca - Északi gyűjtőút - 1103. j. út - az országos mellékút átkelési szakaszával párhuzamosan haladó kerékpáros nyomvonal

A tervezett kerékpáros infrastruktúra típusa (önálló kerékpárút, közös gyalog- és kerékpárút, kerékpársáv, illetve kerékpáros nyom) részletes tervezés során határozható meg.

7.4. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A településszerkezeti terv kizárólag gyalogos forgalmat lebonyolító burkolatokat, útszakaszokat nem tervez. A gyalogosforgalom számára megfelelő paraméterekkel kiépített felületek helyét a szabályozási terv fogja biztosítani.

Meglévő gyalogos nyomvonal:

- Bóna István sétány

7.5. PARKOLÁS

A településen megjelenő új létesítményekhez az OTÉK-ban meghatározott parkolási igény telken belül biztosítandó. Új, nagyobb méretű közterületi parkolót a településszerkezeti terv nem tervez.

8. KÖZMŰELLÁTÁS

8.1. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

Budajenő kedvező földrajzi elhelyezkedése, jó közlekedési lehetőségének hatására, valamint Budapest közelsége miatt folyamatosan fejlődik. A népességszáma ugyan hullámzóan stagnálónak tekinthető döntően a negatív természetes szaporodása miatt, mert viszonylag többen érkeznek és várhatóan érkezni fognak letelepedési szándékkal. A település Önkormányzata ezért szükségesnek tartja, hogy a település fejlődését elősegítve, az érkezők számára úgy biztosítson helyet, hogy a településen élők igényei is kielégítettek legyenek.

A településnek, a lakónépességének helyben tartására, munkahely kínálattal is kell rendelkezni. Ezek érdekében az Önkormányzat a már beépített területeit is felülvizsgálva, az alulhasznosított területeinek, továbbá a korábbi mezőgazdasági hasznosítású területeinek funkcióváltásával a területének hatékonyabb hasznosítását szeretné.

A településrendező megvizsgálva a település településfejlesztésbe vonható területeit, azok intenzívebb hasznosításával, illetve javasolt funkcióváltásával a belterületén, illetve a beépítésre szánt területein új lakóterület kialakítását javasolja a be-, illetve letelepülők, vendégek számára. Lehetőséget biztosít továbbá intézmény ellátottság növelésére településközpont vegyes terület kijelölésével.

A megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére a fejlesztési-területek megfelelő közműellátását kell biztosítani. Az elvárt közművesítés igénye a szabályozási tervben, a helyi építési szabályzatban kerül rögzítésre.

A közműfejlesztési feladatok között elsődleges feladatnak kellene tekinteni a település meglévő beépített területeinek (lakó-, intézményi, gazdasági hasznosítású területen egyaránt) a közműellátottság növelését, amely érdekében a közmű ellátottsági hiányokat kellene pótolni.

A hiányosság az utak igényesen meg nem oldott felszíni vízrendezése, az utcaképet alakító-rontó villamosvezetékek és hírközlési hálózat tartóoszlopai, az irányfény szintű közvilágítás, amely már a közművesítés esztétikailag igénytelen műszaki megoldásával összefüggő hiányosság. Ezek a hiányosságok un. minőségi hiányosságok, amelyeknek megoldása az esztétikai igények kielégítésével vonható össze.

A közműfejlesztési feladatok között, mint második fejlesztési feladat a területfejlesztés során új beépítésre, hasznosításra, funkcióváltásra javasolt területek közműellátásának a megoldása. Az új beépítés, új területhasznosítás lehetőségének, különösen a funkcióváltásra jelölt területeken már feltételként kell meghatározni, hogy a beépítés, hasznosítás csak a megfelelő, környezetvédelmi követelményeket kielégítő, közműellátás biztosítása esetén engedélyezhető. Nagyon fontos, hogy nehogy közműhiányos terület alakuljon ki.

A fejlesztési területek, új közműigénylők közműellátása mellett a már beépített területeken jelentkező igénynövekedésből eredő többletigény kielégítésével is kell számolni.

A fejlesztési területek távlati új igénye összesítve és a meglévő beépítés várható igénynövekménye összesítve (kerekítve):

	új igények
Vízigény m ³ /nap:	8
Keletkező szennyvíz m ³ /nap:	8
Villamosenergia ig. kW:	65
Földgázigény Nm ³ /h:	20
Vezetékes távközl. db:	13

Reálisan az üzemeltetők a település jelenlegi belterületén, a foghíjak és a már beépített területekhez közvetlen kapcsolódó telkek új beépítését különösebb külső hálózatfejlesztési igény nélkül ki tudják elégíteni, vagy a már meglévő elosztóhálózatokról építendő új bekötővezetékekkel, vagy az elosztóhálózatok továbbépítésével és arról létesítendő új bekötővezetékek segítségével.

A közműfejlesztési feladatok között harmadlagos feladatként kell említeni az esztétikai igények kielégítési szükségességét, amely a település vonzókéességének a növelését szolgálja. A komfortosabb környezet kialakítási igénye, az utak és közterületek állapotának, látványának javítását teszi szükségessé. Ennek keretében a XXI. századhoz illő, a jelenlegi és várható motorizáltságot figyelembe vevő közterületi használatot kell biztosítani, amelyhez a felszíni vízrendezésnek is komfortosabb, nagyobb rendezettségű megoldását kell előtérbe helyezni. Az útburkolat kiépítésével egyidejűleg kell a felszíni vízrendezést megoldani. A kiemelt járdaszegély, a kontúros útnyomvonal vezetés, a zárt csapadékvíz csatornahálózat rendezettebb megjelenést eredményez. A zárt csapadékvíz csatornás elvezetés jelentős karbantartási költségmegtakarítást, területgazdálkodási előnyöket jelent. A kisebb helyigényű zárt csapadékcsonna által felszabaduló terület utcafásításra hasznosítható, amely a látványjavításon túl, a mikrokörnyezeti állapot javítását is szolgálja.

A település fejlődéséhez hozzátartozik a település arculatának a fejlődése is, amelyhez hozzá kell járulni a közművek megjelenésének a javításával is. E vonatkozásban különösen az energiaellátás és a vezetékes távközlés területén jelentkeznek feladatok, amelynek feltételrendszere a helyi építési szabályzatban kerülhet rögzítésre.

8.2. VÍZELLÁTÁS

Budajenő vízellátását az ÉDV Zrt. szolgáltatja. Alapbázis szempontjából Budajenő vízellátása regionális vízellátó rendszerrel történik. Az ellátó rendszer a tatabányai központú ÉDV Zrt. Bicskei Regionális Vízművek (BIRV) rendszere, amely többek között a Tatabányai régióban kitermelt (tatabányai XIV/a vízakna) ivóvizet juttatja a regionális hálózatába. A BIRV regionális rendszer egyik fontos eleme a Sátorhegyi 2x500 m³-es tározómedence (Tsz.:264,0 mBf.). A tározótól indul a tőle keletre eső, a BIRV rendszeréhez csatlakozó települések ellátására épített regionális körvezeték. A körvezetéknek két ága van, az un. keleti és a nyugati ág. Budajenő vízellátó hálózatát az NÁ 300-as méretű keleti ágról lecsatlakozó NÁ 300-as regionális vezetéken keresztül táplálják be. A BIRV vízellátó rendszere alapbázis szempontjából jelentős tartalékokkal rendelkezik.

Az NÁ 300-as bekötővezetéken keresztül jut a víz a Telki területén megépített 2x100 m³-es regionális térszíni tározóba, amelyből szivattyúkkal juttatják tovább a vizet az Akácos utcában megépített szintén 2x100 + 200 m³-es (tfsz:203,00 mBf.) térszíni medencékbe.

Budajenő területén a település topográfiai adottságai miatt három nyomászóna épült ki, az un. alsó, a felső és a Hilltop zóna. Az alsó zóna hálózatában a már Telki területén, a Budajenői úti, az ellennyomó tározóként üzemelő 2x100 m³-es térszíni medencében (tfsz:270,00 mBf.) tárolt víz szintje határozza meg a víznyomást. Ebből a tározóból egy NÁ 150-es express vezetéken keresztül töltik a felső zóna, Telki, Akácos úti 2x100 + 200 m³-es ellennyomó tározóját. Az alsó zóna mélyen fekvő részein nyomáscsökkentőket alkalmaznak. A Hilltop lakótelep ellátására épült ki egy külön nyomászóna, itt külön nyomásfokozó gépház üzemel. A település vízellátó rendszerének mindhárom zónájában a víznyomás megfelelő. Budajenő vízműve és az ellátó hálózat az Észak-Dunántúli Vízmű (ÉDV) Zrt. üzemeltetésében van.

Budajenő területén a vízellátó hálózat minden utcában kiépült. A település hálózatán csak néhány rövidebb szakaszú NÁ 150-es vezeték található, a hálózat többi vezetéke egységesen NÁ 100-as méretű. A hálózat vezetékeinek anyaga egységesen KMPVC.

Budajenő vízellátó hálózati rendszere zömmel körvezetékes rendszerrel épült ki, csak a település szélső részein üzemelnek ágvezetékek, amelyek az ellátás szempontjából kedvezőtlenek. A vízelosztó hálózatra az előírások szerinti tűzvíz csapok is elhelyezésre kerültek, kellő biztonságot nyújtva a tűzvíz ellátás lehetőségére.

A tervezett fejlesztések tervezés távlatában való megvalósítása esetén 8 m³/nap vízigény a meglévő vízbázisról kielégíthető.

8.3. SZENNYVÍZELVEZETÉS

Budajenőn elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, az általa összegyűjtött szennyvizet a település szennyvíztisztító telepén tisztítják meg. A hálózat és a szennyvíztisztító telep üzemeltetője az ÉDV Zrt.

A szennyvíztisztító telep a 90-es évek elején épült meg eleveniszapos tisztítási technológiával. A telep kapacitása akkor 200 m³/nap volt, a tisztító sor rácsból, előüleptetőből, levegőztető medencéből és utőüleptetőből állt. A tisztított szennyvizet befogadja a Budajenői-patak. A telep kapacitása a 2000-es évek elejére már kiterhelődött, amely a telep kapacitás bővítését tette szükségessé.

A telep újjáépítése 2006-ben valósult meg. A jelenleg üzemelő telep tisztítási technológiája GE (korábban Zenon membrános elnevezésű) típusú, eleveniszapos technológia. A telep kapacitása 500 m³/nap. A tisztított szennyvizet befogadja továbbra is a Budajenői-patak.

A településen az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat a belterület döntő hányadán kiépült. A kiépített szennyvízcsatorna hálózat gravitációs rendszerű, rajta a szükséges helyeken átemelők és a hozzájuk tartozó nyomóvezetékek üzemelnek. A hálózat egységesen Ø 20-as méretű KGPVC csövekből épült meg.

A szennyvíztisztító telep üzemeltetését és a szennyvízcsatorna hálózat üzemeltetését a 2011. évi CCIX. Törvény teljesítése érdekében az ÉDV Zrt végzi.

A közcsatorna hálózatra nem csatlakozó ingatlanok a keletkező szennyvizet házi medencékbe gyűjtik, amelyből szippantókocsikkal szállítják el a szennyvizet a kijelölt leürítő helyekre. A tározó medencék több esetben szikkasztóként üzemelnek, ezek a település egyik szennyező forrásai.

A tervezett fejlesztések megvalósulása esetén 8 m³/nap többlet szennyvíz fog keletkezni, amelyet a felújított szennyvíztisztító telep fogadni tud.

A fejlesztési területek közül az egyik a szennyvíztisztító telep mellett, annak a szagkibocsátó források szagvédelmi hatásterületén fekszik.

8.4. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

Budajenő kül- és belterületein a felszíni vízrendezés nyílt árkos rendszerrel történik, a talajadottságok miatt a csapadékvizek legnagyobb részben elszikkadnak, illetve azokat árkocsatornák segítségével -mint végbefogadóba- a Budajenői patakba vezetik.

A településen egyes utcákban, utcaszakaszokon kétoldali, vagy egyoldali nyílt árkot alakítottak ki, de több utcában semmilyen elvezetési vagy szikkasztási mód nem épült meg, ezekben az utcákban nagyobb záporok után fennáll a vízállásos területek kialakulásának veszélye.

Budajenő közigazgatási területén belül a felszíni vizeket a település mélyvonalán végighaladó Budajenői-patak vezeti el. A Budajenői-patak Telki területén, annak észak-keleti részén ered, majd kelet-nyugat irányban végighalad a település belterületén és nyugati irányba hagyja el a települést. A Budajenői-patak áthalad Budajenő területén, majd Tök közigazgatási területén torkollik a Békás patakba. A Békás patak szállítja tovább a medence egyik fő befogadjába a Benta-patakba, annak befogadója a Duna.

A beépített területen fokozatosan, mindig az utépítéshez, útrekonstrukcióhoz csatlakozóan kell a felszíni vízrendezés átépítését megoldani. A beépítésre szánt területeken, az új fejlesztések megvalósításával azonban egyidejűleg már zárt csapadékvízgyűjtő hálózat kiépítése célszerű.

A zárt csapadékvíz elvezető hálózattal történő csapadékvíz elvezetés környezetvédelmi előnye, hogy az esetleges szennyeződött csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt mód van a víz tisztítására. Ezért a csapadékvíz csatorna élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgyval védeni lehet az élővizet.

A csapadékvizek szénhidrogén szennyezése nagyon környezetszennyező, ezért nagyobb szénhidrogén szennyezésnek kitett felületeken kiemelt járdaszegéllyel kell biztosítani, hogy a csapadékvíz ne hogy a talajba mossa a szennyeződést és a burkolatról összegyűlő csapadékvizet benzin- és olajfogó műtárgyon keresztül lehet csapadékvíz csatornába vezetni.

8.5. ENERGIAELLÁTÁS

A település energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A nem vezetékes energiahordozók használata jelentős szerepet tölt be a település energiaellátásában.

A villamosenergia világítás és technológiai energiaigények kielégítését szolgálja. A földgáz komplex hasznosításával a termikus energiaigények teljes körű kielégítésére alkalmas. A termikus hőellátás jellemzően épületenkénti, ill. lakásonkénti, vagy lakóhelyiségenkénti ellátási móddal került kivitelezésre.

A nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj, PB használata egyaránt jellemző a vezetékes gázzal el nem látott területen, illetve a vezetékes gázt igénybe nem vevő telkeken.

A megújuló energiahordozók hasznosítása nem jellemző. Az átfogó, országos tanulmányok szerint gazdaságosan a napenergia hasznosításának lehetősége biztosítható a térségben.

8.5.1. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A település villamosenergia ellátásának szolgáltatója az ELMŰ-ÉMÁSZ Zrt

A település ellátása a budaörsi és biatorbágyi 132/22 kV-os alállomásról táplált 22 kV-os középvezetési hálózati rendszerről történik. Jelenleg egy 22 kV-os hálózati vezeték (Páty-Budajenő vonal) érinti Budajenő területét.

A település ellátását szolgáló transzformátor állomások jellemzően oszlopállomások.

A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kiefeszültségű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kiefeszültségű hálózat is oszlopokra szerelten került kivitelezésre, jellemzően szabadvezetékes formában.

A település közvilágítása szinte az egész településen a kiefeszültségű hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejjel történik. A településre jellemző, hogy a kiépített közvilágítás csak a közlekedés biztonságát szolgálja.

A tervezett fejlesztések megvalósulása esetén fellépő igények a meglévő hálózati rendszerről kielégíthetőek.

A felesleges állóeszköz lekötés elkerülése érdekében, transzformátor gépet, gépcserét csak a ténylegesen konkrétan jelentkező igények kielégítésére kell elhelyezni.

A meglévő kiefeszültségű hálózat oszlopokra szerelten került kivitelezésre, a település egységes hálózati rendszerének megőrzése érdekében az üzemeltető törekszik a szabadvezetékes elosztási rendszer további fenntartására.

Meg kell jegyezni, hogy település arculatformálásánál, esztétikai igényeknek megfelelően kedvezőbb lenne a közép- és kiefeszültségű hálózatot földkábelekkel kivitelezni, az oszloptranzformátorok helyett épített állomásokat telepíteni és közvilágítást is -a jelenleg kiefeszültségű hálózat tartóoszlopaira szerelt- lámpák helyett önálló közvilágítási lámpatestekkel megoldani. Ezek természetesen többletköltséget jelentenek, de az urbanus megjelenés a település vonzóképeségét növeli. Első lépésként az új beépítésű területeken célszerű az új hálózatokat már földkábeles fektetési móddal kivitelezni és azt követheti a rekonstrukcióra érett szakaszok földkábeles átépítése. Ezzel a nagytávlatra elérhető lesz, hogy település szinten eltűnhessen a "dróthálózat" és tér nyíljon a kedvezőbb utcafásításra, utcabútorozásra.

A település közvilágításának fejlesztése is szükséges. A közlekedés biztonság szolgálatán kívül, a vagyon és a személyi biztonság fokozott védelmét is ki kell elégíteni a közvilágításnak.

8.6. FÖLDGÁZELLÁTÁS

A település földgázellátásának szolgáltatója a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. A földgázellátásának bázisa a Zsámbék észak-nyugati szélén elhelyezkedő gázátadó állomás, amelynek betáplálása az országos nagynyomású szállítóvezetékéről északi irányból épült ki. A gázátadó mellé telepített nagy/nagyközép-nyomású nyomás-szabályozó biztosítja a Zsámbéki-medence településeinek gázellátását. Az átadótól induló nagy-középnomású gerinchálózatról látják el a körzet településeit.

Budajenő területére déli irányból érkezik a település ellátásának gerincét jelentő nagyközépnomású gázvezeték, amely a település gázfogadóját és nagyközép/középnomású nyomáscsökkentőjét táplálja. A nyomáscsökkentő berendezéstől indul a középnomású elosztóhálózat.

A településen belüli elosztás középnomású hálózattal épült ki, az egyes ingatlanok bekötése is középnomásról történik. A középnomású bekötés táplálja a telkenként elhelyezett nyomáscsökkentőket, amelyről induló kisnyomású hálózattal elégítik ki közvetlen a telken belüli fogyasztói igényeket.

A település már beépített területén a gázelosztó hálózat valamennyi utcában megtalálható. Az elosztóhálózat fő gerincvezetéke a Kossuth úti DN 110-es méretű vezeték, erről ágaznak le a kisebb ellátó vezetékek. A vezetékek zömének mérete DN 63-as, csak néhány rövidebb szakasz DN 32-es. A vezetékek anyaga KPE.

A település korszerű termikus energiaellátása biztosítható a komplex földgázellátással. A földgáz alkalmas egyedi berendezésekkel, jól szabályozható, automatikus üzemvitelű, teljes komfortot nyújtó ellátás biztosítására. Fűtésre, használati melegvíz termelésre és főzésre egyaránt energiatakarékosan, gazdaságosan hasznosítható.

A település prognosztizált tervtávtalban várható többlet földgázigénye 20 Nm³/h, amely többlet gázmennyiséget a település meglévő hálózati rendszere tudja biztosítani.

A tervezett fejlesztési területek ellátására a meglévő hálózat irányából kell a meglévő vezetékeket továbbépíteni. Ott, ahol csak kis átmérőjű vezetékek vannak kiépítve és azok az új fejlesztési igényeket már nem tudják kielégíteni, ott távolabbi, megfelelő méretű hálózati pontoktól kell a betápláló vezetékeket kiépíteni.

A telkeken belül egyedi nyomásszabályozókat kell telepíteni, amelyről a fogyasztói igények közvetlen kielégíthetőek.

Az egyedi nyomásszabályozók elhelyezésénél a településképi megjelenésre és az esztétikai igények növekedésére figyelemmel kell lenni. Ezeket lehetőleg növényzettel takartan az előkertekben, vagy az épületek alárendeltebb homokfalára telepítve kell elhelyezni.

8.7. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

8.7.1. VEZETÉKES HÍRKÖZLÉS

Budajenő vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Zrt. biztosítja. A Budapest szekunderközpontokhoz tartozó 36-os körzetszámú Szentendre primer központ a település vezetékes távközlési hálózatának bázisa. Telki 26-os körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A település távközlési hálózatának kiépítése a múlt század utolsó éveiben történt. A kiépítés eredményeként 2000-ben már 411 egyéni lakásfővonal üzemelt, azaz a lakásállomány 92,4 %-a rendelkezett vezetékes telefonvonalal. A vezeték nélküli szolgáltatás terjedésével a vezetékes vonalas telefon iránti érdeklődés csökkent. Jelenleg 372 egyéni lakásvonal üzemel, az ellátottság ezzel 60,3 %, de ezzel is az ellátottság teljes körűnek tekinthető, mivel valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített.

A településen belüli vezetékes távközlési hálózat föld feletti elhelyezésű, a település nagyobb területi hányadán jellemzően külön oszlopokra szerelten épült.

A településen a kábel TV szolgáltatás 2006-ban épült ki.

A távközléshez hasonlóan műsorelosztásra is több szolgáltató áll rendelkezésre. Az ágazat 7 vezetékes műsorelosztó szolgáltatót tart nyilván, mint szolgáltatásra jogosultat. Természetesen közülük is van olyan, amelyik bár rendelkezésre áll, tényleges szolgáltatást nem végez.

A településen igényesebb műsorelosztásra alkalmas kábel TV hálózat kiépítése 2004-ben kezdődött, amelyet a UPC üzemeltet. Jelenleg a vezetékes műsorelosztást 602 lakás veszi igénybe, a lakásállomány 97,6 %-a. A településen a műsorvétel többnyire egyedi antennákkal oldják meg.

Az új fejlesztési területeken a távközlési hálózatot már földkábelekkel javasolunk kiépíteni.

8.7.2. VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

A vezetékes szolgáltatást a vezeték nélküli szolgáltatók egészítik ki. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák - részben településen belül, részben a környező településeken - elhelyezésre kerültek, azokat a Magyar Telekom Távközlési Nyrt., a Telenor Magyarország Zrt., Vodafone Magyarország Mobil Távközlési Zrt. építette, üzemelteti.

Jelenleg az ágazat által vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatóként a térségben 10 szolgáltatót tartanak nyilván. Természetesen ezek bár rendelkezésre állnak, nem biztos, hogy igénybe veszik szolgáltatásukat. Ezek szolgáltatásukat a meglévő antennákon keresztül biztosítják.

A településen közcélú antennát elhelyezni csak építési engedély alapján szabad. Az engedély kiadásának feltétele, hogy településképi vizsgálatok is készüljenek és a hely kijelölése az önkormányzattal együttműködésben történjen.

A kedvező műsorvétel érdekében egyéni antennák elhelyezését korlátozni célszerű. Az újabb fejlesztési területeken központi antenna rendszerhez csatlakozóan, kábelhálózat közvetítésével kell a műsorszórást megoldani, elkerülve az épületenként megjelenő antennák látványát. A már beépített területen is célszerű a hálózat kiépítése, földalatti elhelyezéssel és a településképi javítása érdekében fokozatosan felszámolhatók az egyedi antennák.

9. KÖRNYEZETVÉDELLEM

A Településszerkezeti és Szabályozási terv készítésekor elsődleges szempont Budajenő tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása.

9.1 A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELLEM

Budajenő felszíni vizeit a Budajenői-patak, valamint annak két mellékága, a Kőfejtői- és a Zsíroshegyi-mellékágak képezik.

A Budajenői-patak minőségét egyrészt az intenzív művelésű mezőgazdasági területek, másrészt a beépített területek közvetlen közelsége veszélyezteti. A patak külterületen mezőgazdasági területeken folyik keresztül, ahol helyenként a szántóföldi művelés közvetlenül a patak partjáig húzódik. A mezőgazdasági művelés során használt vegyszerek, műtrágyák használata a patak vízminőségét is veszélyeztetik, ennek elkerülése érdekében a patak mentén egy pufferterület kialakítása szükséges, ahol lehetőség szerint több szintű növényállomány kialakítása szükséges. További veszélyeztető tényező a patak vízminőségére nézve a belterületi szakaszain esetlegesen előforduló illegális szennyvíz-bevezetések, a lakóterületi telkek hátsó kertjének műveléséből adódó szennyeződések patakba jutása. Ennek elkerülése érdekében az esetlegesen előforduló szennyvíz-bevezetések megszüntetése, újak kialakulásának megakadályozása.

A Budajenői-patak partján elhelyezkedő települési szennyvíztisztító esetében kiemelt figyelmet kell fordítani a patakba jutó tisztított szennyvíz minőségére.

Budajenő nyílt karsztos területen fekszik, ezért a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet a települést a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny települések közé sorolja, illetve kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területet jelöl meg területén. Ennek megfelelően, a felszín alatti vizek megóvása érdekében a csatornahálózatot teljes körűen ki kell építeni, és el kell érni a rácsatlakozások 100%-os arányát, amely jelenleg 93%-os (Forrás: KSH).

A talaj védelme a lejtős területeken a szintvonalakkal párhuzamos szőlőműveléssel, a megfelelő növénykultúrák megválasztásával, gyepesítéssel oldható meg. A szélrozió elleni védekezésépp a nagy kiterjedésű, összefüggő mezőgazdasági területeket fasorokkal, mezővédő erdősávokkal kell tagolni.

9.2 A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME

A légszennyezés fő forrásai a község területén a közlekedés, a lakossági fűtés és a mezőgazdasági művelés.

Jelentősebb szennyező forrás a belterületen áthaladó 1103 sz. közút, amelynek légszennyező hatása út menti fasorok, véderdő sávok telepítésével enyhíthető.

A lakossági fűtésből származó szennyezés csökkentésére ösztönözni kell a gázhálózatra való rácsatlakozások arányának további növelését, illetve támogatni kell az alternatív fűtési módokat.

A mezőgazdasági termelésből eredő porterhelés megakadályozására a dűlőutak mentén fasorok és erdősávok telepítésével, helyes mezőgazdasági gyakorlat folytatásával szükséges védekezni.

9.3. HULLADÉKKEZELÉS

Budajenő területén kommunális hulladéklerakó nem működik, a kommunális hulladék elszállítása megoldott. A lakosság tájékoztatásával és bevonásával növelni kell a szelektív hulladékgyűjtés hatékonyságát, illetve a hulladékok mennyiségének csökkentése. Támogatandó, illetve népszerűsítendő a házi komposztálás.

Meg kell oldani a veszélyes hulladékok elkülönítését, lakossági tájékoztatás és egyéb programok keretein belül csökkenteni kell ezek kommunális hulladékok közé kerülését.

A település területén lévő illegális hulladék-elhelyezéseket meg kell szüntetni, illetve kialakulásukat meg kell előzni.

9.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM

Budajenő közúti terhelése leginkább a 1103. sz. úton áthaladó forgalomból adódik. Az út a belterületen halad keresztül, a közvetlen közelében fekvő területeken a csúcsforgalmi időszakban a közlekedésből származó zaj- és rezgésterhelés jelentős lehet.

A közlekedésből származó zajterhelés - ahol erre hely biztosított - növényzet (erdősávok, fasorok, zöldsávok) telepítésével csökkenthető, ahol pedig erre nincs lehetőség, ott a burkolat korszerűsítése, a forgalom esetleges korlátozása lehet megoldás.

A rezgésterhelés mértéke települési területek közelében sebességkorlátozással csökkenthető.

A közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a területen, a 27/2008.(XII.3.) KVM-EüM együttes rendelete - a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról - 3. melléklete alapján az alábbi táblázat tartalmazza:

Közlekedési zajtól származó határértékek

<i>Zajtól védendő terület</i>	Kiszolgáló út, lakóút mentén		gyűjtőút, összekötőút, bekötőút, egyéb közút mentén	
	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület (falusias, kertvárosias)	55 dB	45 dB	60dB	50dB
Üdülőterület	50 dB	40 dB	55 dB	45 dB

10. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK

10.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE

A településszerkezeti terv védősávot jelöl ki a település külterületi szakaszain az alábbi országos közutak esetében:

- 1103. j. Budakeszi-Perbál összekötő út - az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen

10.2. EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK

Az alábbiakban táji és természetvédelmi, örökségvédelmi jogszabályokból és egyéb magasabb rendű tervekben eredeztethető korlátozások kerültek összegyűjtésre.

Táji- és természeti védelem

- Natura 2000 terület
- Budai Tájvédelmi Körzet
- Országos Ökológiai Hálózat:
 - o Magterület övezete,
 - o Ökológiai folyosó övezete,
 - o Pufferterület övezete
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
- Helyi természetvédelmi oltalom alatt álló terület
- Országos vízminőség-védelmi terület

Örökségvédelem

- Műemlék és műemléki környezet
- Helyi védelem alatt álló épületek, műtárgyak
- Régészeti területek

Egyéb korlátozások: az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben (továbbiakban: OTrT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (továbbiakban: BATrT) rendelkezései.

.../2017. (...) HATÁROZAT 2. MELLÉKLETE: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)

A településszerkezeti terv szöveges leírásának 2. és 3. - Közigazgatási terület, belterülethatár módosítás, Területfelhasználás - fejezete tartalmazza a hatályos településszerkezeti tervhez képest történt változásokat.

Az átalakuló, változás előtt álló területeknek több irányú értelmezése lehetséges.

Egyrészt, az olyan változás előtt álló területek, melyek a valóságban még nem épültek be, de a településszerkezeti terv már korábban is beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolta őket. Ilyen területek többek között:

- a Szőlődomb területei és a Dombtető (Hilltop) nyugati része, melynek lakóterületté válása évek óta folyamatban van (a közművek és a közlekedési infrastruktúra kialakítása megtörtént);
- a település északkeleti része a Fő utca és a Kossuth Lajos utca között, ahol a lakóterületek kialakítása a telkek hátsó részén folyamatban van, továbbá a különleges terület, településközpont és gazdasági terület kialakítása várat magára.

Az egyes területeknek a - területfelhasználási egységeknek megfelelő - beépülése a valóságban hosszadalmas folyamat, de az új beépítések lehetősége, az újonnan beépülő (beépíthető) területek jelölése a település tényleges területi tartalcát és a még nem kialakult területeit mutatja. Ennek megfelelően beépítésre szánt, nem beépített területekként került jelölésre a szerkezeti tervlapon „a területi tartalék”, amely a település összefüggő, szerkezeti léptékben meghatározó, a valóságban még jellemzően nem beépített, de beépíthető területeket határolja le.

Másrészt, átalakulás, változás előtt álló terület lehet az a terület is, mely a hatályos településszerkezeti tervhez képest új felhasználási irányt kap, új területfelhasználási egységbe sorolódik. Jelen terv a korábbi településszerkezet felülvizsgálatára szolgál, így a korábbi területfelhasználási egységekhez képest történő, tervi változásokat értjük változással érintett területek alatt. A területfelhasználási egységek változása lehet:

- A. Beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe való átsorolás (Újonnan kijelölt beépítésre szánt területek),
- B. Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe való átsorolás (Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt területek),
- C. Beépítésre szánt területeken belül történő átsorolás,
- D. Beépítésre nem szánt területeken belül történő átsorolás.

A területfelhasználási egységek átsorolása a település fejlesztési irányait nem változtatja meg, a változással érintett területek apró módosítások, pontosítások. Ennek megfelelően területfelhasználási egységek változása, azaz a változással érintett területek (a változtatás indoklásával) a következő táblázat és térkép részletezi:

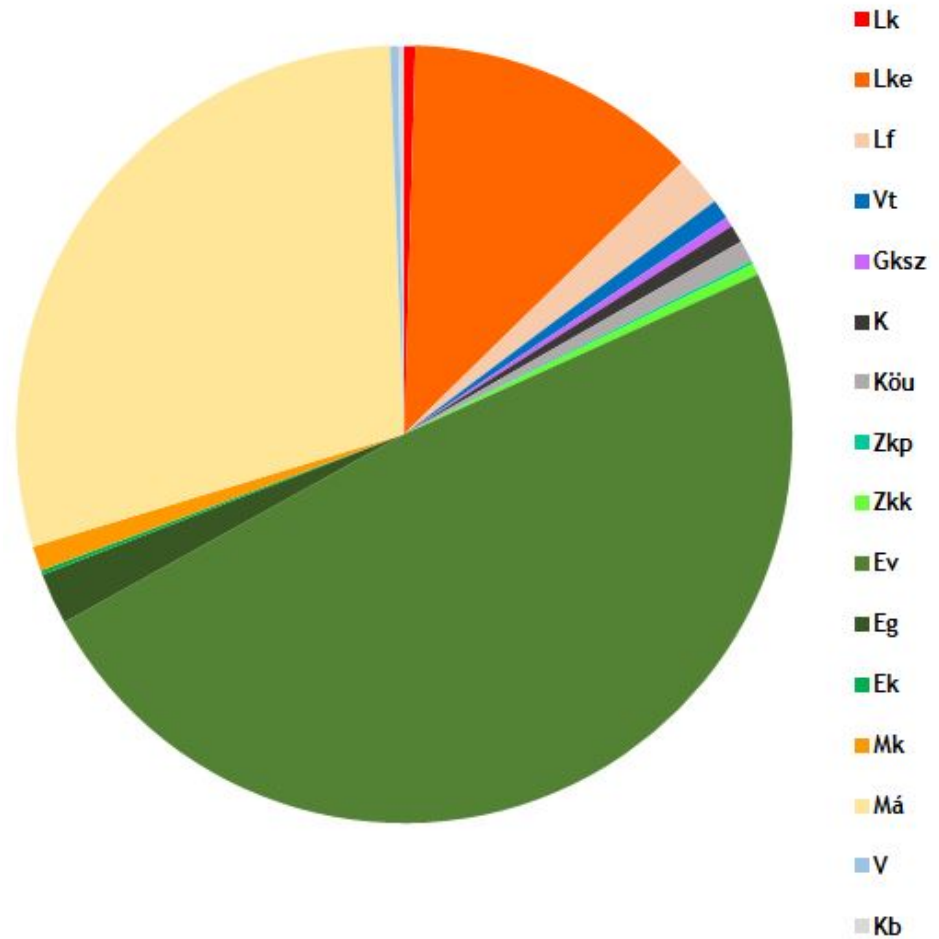
Ssz.	Hatályos terület-felhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett terület-felhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (m ²)	Biológiai aktivitás érték változása
Új beépítésre szánt területek						
A1	Zöldterület - közkert	6	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,02	-0,06
Indoklás: A tényleges területhasználathoz igazodó területfelhasználási egység kijelölése.						
A2	Közlekedési terület	0,6	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,04	0,09
Indoklás: A tényleges területhasználathoz igazodó területfelhasználási egység kijelölése.						
A3	Közlekedési terület	0,6	Településközpont terület	0,5	0,02	0,00
Indoklás: A tényleges területhasználathoz igazodó területfelhasználási egység kijelölése.						

A4	Kertes mezőgazdasági terület	5	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,66	-1,51
Indoklás: Lakossági kérelem.						
A5	Zöldterület - közkert	6	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,32	-1,06
Indoklás: Lakossági kérelem. A tárgyi módosítással kapcsolatban az Önkormányzat területrendezési hatósági eljárást kezdeményez.						
A6	Közlekedési terület	0,6	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,07	0,15
Indoklás: Lakossági kérelem. A területet a Pacsirta utcában fekvő telkek hátsókertjeként használják, nem tölt be közlekedési terület funkciót, így a tényleges területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egységbe kerül.						
Új beépítésre nem szánt területek						
B1	Kertvárosias lakóterület	2,7	Zöldterület - közkert	6	0,00	0,02
Indoklás: A tényleges területhasználathoz igazodó területfelhasználási egység kijelölése.						
B2	Kertvárosias lakóterület	2,7	Közlekedési terület	0,6	0,00	-0,01
Indoklás: A tényleges területhasználathoz igazodó területfelhasználási egység kijelölése.						
B3	Településközpont terület	0,5	Közlekedési terület	0,6	0,06	0,01
Indoklás: A tényleges területhasználathoz igazodó területfelhasználási egység kijelölése.						
B4	Különleges terület - sportterület	3	Különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület	6	0,73	2,19
Indoklás: A hatályos helyi építési szabályzat alacsony intenzitású beépítést tesz lehetővé a területen, így nem indokolt a terület beépítésre szánt területfelhasználási egységbe való besorolása.						
Beépítésre szánt területek átsorolása						
C1	Kertvárosias lakóterület	2,7	Településközpont terület	0,5	0,24	-0,53
Indoklás: Lakossági kérelem. A tervezett funkció nem helyezhető el kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységen belül.						
C2	Kertvárosias lakóterület	2,7	Településközpont terület	0,5	0,10	-0,22
Indoklás: Önkormányzati változtatási igény. A terület közterületekkel határos, ami nem kedvez a lakó funkciónak. Ezzel szemben a településközpont területté történő átsorolással lehetőség nyílna a helyi szolgáltatások körének bővítésére, a Fő tér településközponti funkciójának erősítésére.						
C3	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	Különleges terület - pincesor	0,5	1,85	2,04
Indoklás: A terület tényleges használatához jobban illeszkedő területfelhasználási egység kijelölése.						
C4	Különleges terület - egyedi rendeltetésű terület	1,5	Településközpont terület	0,5	0,01	-0,01
Indoklás: A terület tényleges használatához jobban illeszkedő területfelhasználási egység kijelölése.						
Beépítésre nem szánt területek átsorolása						
D1	Kertes mezőgazdasági terület	5	Védelmi erdőterület	9	0,05	0,19
Indoklás: Lakossági kérelem. A területhez kapcsolódóan új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre (lásd: A4). A BATrT nem ad lehetőséget arra, hogy a közigazgatási határtól számított 200 méteren belül új beépítésre szánt terület kerüljön kijelölésre. Az Önkormányzat szándéka, hogy területen belül gondoskodik a biológiai aktivitásérték kompenzációjáról.						
D2	Védelmi erdőterület	9	Zöldterület - közkert	6	1,48	-4,45
Indoklás: A területen erdőgazdálkodás gazdaságos módon nem folytatható, beállt erdő nem fekszik itt, a terület cserjés-bozótos jellegű. A területen gyakori az illegális hulladék-elhelyezés, amely a település						

önkormányzata számára sok problémát okoz. A terület rendbetétele és további illegális lerakástól való megvédése célszerűbb és költségkímélőbb lenne más - nem erdő - hasznosítási forma mellett. A település önkormányzata a területet részben fás területként kívánja továbbra is megőrizni, részben pedig egy parkot kíván kialakítani, amelynek a zöldterület területfelhasználási egységbe való besorolás a leginkább megfelelő.						
D3	Zöldterület - közkert	6	Védelmi erdőterület	9	0,42	1,25
Indoklás: Lakossági kérelem. A területhez kapcsolódóan új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre (lásd: A5). Az Önkormányzat szándéka, hogy területen belül gondoskodik a biológiai aktivitás érték kompenzációjáról.						
D4	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Védelmi erdőterület	9	1,14	6,02
Indoklás: A terület részét képezi az Országos Erdőállomány Adattárnak, és a valóságban is erdő fekszik rajta, így a területfelhasználás-váltás indokolt.						
D5	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Védelmi erdőterület	9	0,50	2,63
Indoklás: A terület részét képezi az Országos Erdőállomány Adattárnak, és a valóságban is erdő fekszik rajta, így a területfelhasználás-váltás indokolt.						
D6	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9	Védelmi erdőterület	9	41,06	0,00
Indoklás: A terület egy része az Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartása szerint védelmi rendeltetésű erdőterület, egy része pedig egyéb erdőrésztlet, így a településszerkezeti terven egységesen védelmi erdőterület területfelhasználási egységbe kerül.						
BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁS ÖSSZESEN:						+6,74

.../2017. (...) HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE: A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Területfelhasználási kategória		ha	%	Közigazgatási terület: 1241,8 ha		
Beépítésre szánt terület						
Kisvárosias lakóterület	Lk	6,83	0,55			
Kertvárosias lakóterület	Lke	174,07	14,02			
Falusias lakóterület	Lf	31,11	2,51			
Településközpont terület	Vt	12,43	1,00			
Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz	4,13	0,32			
Különleges terület-temető	K-T	1,28	0,99			
Különleges terület-magtár	K-M	0,53				
Különleges terület-sportterület	K-Sp	5,31				
Különleges terület-rekreációs terület	K-Re	2,12				
Különleges terület-szennyvíztisztító	K-Szt	1,10				
Különleges terület-szakrális terület	K-Sz	0,06				
Különleges terület-pincesor	K-Ps	1,85				
Beépítésre nem szánt terület						
Közlekedési terület - közút	Köu	11,40		0,92		
Zöldterület - közpark	Zkp	1,65		0,13		
Zöldterület - közkert	Zkk	5,92	0,48			
Védelmi erdőterület	Ev	583,38	46,98			
Gazdasági erdőterület	Eg	27,44	2,21			
Közjóléti erdőterület	Ek	2,32	0,19			
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	12,93	1,04			
Általános mezőgazdasági terület	Má	347,92	28,02			
Vízgazdálkodási területek	V	4,28	0,34			
Különleges beépítésre nem szánt terület-rekreációs terület	Kb-Re	3,73	0,30			



.../2017. (...) HATÁROZAT 4. MELLÉKLETE: TERÜLETRENDEZÉSI TERVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A településszerkezeti tervben a területfelhasználási egységek kijelölése során az OTrT és a BATrT-ben meghatározott szabályok szerint kell eljárni. Budajenő településszerkezeti tervének területfelhasználási rendszere a magasabb szintű jogszabályok előírásainak részben felel meg, melyet a következő táblázat mutat be:

Térségi területfelhasználás megnevezése	BATrT (ha)	BATrT által előírt min. megfelelés	TSZT-ben kijelölt terület (ha)	További felhasználható (ha)	Megfelelés
Hagyományosan vidéki települési térség	232,50	-	-	-	-
<i>Megjegyzés: Nem felel meg: Új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre a közigazgatási határtól számított 200 m-es belül a Pátyi utcában. Az Önkormányzat a 76/2009. (IV.8.) Korm. rendelet szerinti területrendezési hatósági eljárást kezdeményez.</i>					
Magas zöldfelületi arányú települési térség	6,04	Beépítésre szánt terület: 1,81 ha (30%)	Beépítésre szánt terület: 1,76 ha	0,05 ha	✓
<i>Megjegyzés: -</i>					
Erdőgazdálkodási térség	605,03	514,28 ha (85%)	613,14	98,86	✓
<i>Megjegyzés: -</i>					
Mezőgazdasági térség	397,19	357,47 ha (90%)	360,85	3,38	✓
<i>Megjegyzés: -</i>					
Építmények által igénybevett térség	1,04	-	-	-	✓
<i>Megjegyzés: A térség területébe a község szennyvíztisztítója, amelyet a jellegének megfelelően különleges szennyvíztisztító terület területfelhasználási egységbe sorol a településszerkezeti terv.</i>					

Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő terület (ha)	Az OTrT 7.§ (1) bekezdésében előírt megfelelés (ha)	Ebből a TSZT-ben erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt terület (ha)	Megfelelés
605,09	574,84 (95%)	601,42 (99,39%)	✓

Az OTrT 8.§ (1) bekezdésének a településszerkezeti terv megfelel, a szőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területein új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre (lásd. igazoló tervlap).

Az OTrT 8.§ (2) bekezdésének a településszerkezeti terv megfelel, az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területein új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre (lásd. igazoló tervlap).

2. TÉRSÉGI ÖVEZETEK

2.1. ORSZÁGOS ÖVEZETEK

Országos övezet megnevezése	Településszerkezeti tervben kijelölt területe (ha)
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	274,19
Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.	
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	810,80
A tájképi egység megőrzése érdekében az építmények tájba illeszkedésére vonatkozóan a helyi építési szabályzat fogalmaz meg előírásokat.	
Országos vízminőség-védelmi terület övezete	346,46
A vízvédelemre vonatkozó előírásokat a helyi építési szabályzat fogalmazza meg.	

2.2. KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK

Megyei övezet megnevezése	Adatszolgáltatás alapján lehatárolt területe (ha)	Településszerkezeti tervben kijelölt területe (ha)	Megfelelés ¹
Magterület övezete	542,01	539,24	99,49%
Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.			
Ökológiai folyosó övezete	34,82	33,45	96,07%
Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.			
Pufferterület övezete	53,05	55,69	104,97%
Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.			

Bár a BATrT-ben lehatárolt Földtani veszélyforrás területének övezete Budajenő teljes közigazgatási területét érinti, a Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztályának előzetes véleményében kijelentette, hogy az Országos Felszínmozgás Kataszter adatai alapján földtani veszélyforrás Budajenő területén nem ismert. Ennek megfelelően a településszerkezeti tervben az övezet nem kerül lehatárolásra.

¹ Az OTrT 12/A.§ (4) bekezdésének való megfelelés igazolása:

„(4) A településrendezési eszközök készítésénél a hatályos kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb ±5%-kal változhat.”

.../2017. (...) HATÁROZAT 5. MELLÉKLETE: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

A településszerkezeti tervben szereplő változások hatására a település közigazgatási területének a biológiai aktivitásértéke nő.

.../2017. (...) HATÁROZAT 6. MELLÉKLETE: SZERKEZETI TERVLAP

BUDAJENŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
...../2017 (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A SZABÁLYZAT HATÁLYA

- 1.§ (1) E rendelet hatálya Budajenő község közigazgatási területére terjed ki.
(2) Jelen építési szabályzat mellékletei:
1. melléklet: Szabályozási Terv és jelmagyarázata (SZT-1A,B, SZT-2)
2. melléklet: Telekalakítási és beépítési előírások
(3) Jelen építési szabályzat függelékei:
1. függelék: Művi értékvédelem
2. függelék: Régészeti területek
3. függelék: Természetvédelem

2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

- 2.§ E rendelet alkalmazásában:
- a) **Erdei termékek:** faanyag, szaporítóanyag, karácsonyfa, bot, vessző, díszítógally, gomba, vadgyümölcs, gyógynövény, vadhús.
 - b) **Fekvő telek:** a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek, melynek mélysége nem éri el a 25 m-t.
 - c) **Főépület:** az építési övezetben illetve övezetben meghatározott rendeltetés szerinti épület.
 - d) **Kegyeleti park:** Korábban temetőként használt önálló terület, mely ma már nem szolgál temetkezési helyként, illetve a temető azon része, ahol a sírok fenntartása, gondozása megtörténik, de temetést már nem végeznek, azonban síremlékei fennmaradtak és távlatban is fenntartandók.
 - e) **Közlekedési célú közterület zöldfelületként fenntartandó része:** a közterület szabályozási tervben lehatárolt azon része, ahol a közterület felszíni rendezése során zöldfelületet kell létesíteni, vagy fenntartani.
 - f) **Meglévő épület:** az ingatlannyilvántartásban a tulajdoni lapon szereplő, el nem bontott épület, továbbá a hatósági engedéllyel épült épület.
 - g) **Melléképület:** a telek és a telken álló főépület rendeltetészerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület.
 - h) **Szintterületi mutató:** az építési telken elhelyezkedő összes épület összes bruttó szintterülete és a telekterület hányadosa
 - i) **Tájba illeszkedés:** a tájban elhelyezésre kerülő építményeknek vagy befolyásolt építmény-együtteseknek a természeti illetve művi (mesterségesen kialakított) táji adottságokhoz funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, amely a környezettel való összhang megteremtését célozza.
 - j) **Támfal:** A természetesen vagy hagyományosan kialakult terepalakulat állékonyságát biztosító tartószerkezet.
 - k) **Telek be nem építhető része:** az építési telek, telek azon része ahol építmény nem helyezhető el, nem építési hely.

- l) Telekszélesség: előkert telekhatáron mért telekszélesség.
- m) Természetes terepszint: az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg - amennyiben ez nem állapítható meg, akkor a földhivatali alaptérkép rétegvonalai az irányadók.

3. A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEINEK ALKALMAZÁSA

3.§ (1) Kötelező erejű szabályozási elemek:

- a) szabályozás területi hatálya;
- b) szabályozási vonal;
- c) építési övezet, övezet határa és jele;
- d) építési hely;
- e) építési vonal;
- f) telek be nem építhető része;
- g) közlekedési célú közterület zöldfelületként fenntartandó része;
- h) a kötelező megszüntető jel;
- i) méretezés.

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) közigazgatási határ;
- b) védőtávolság;
- c) művi értékvédelem
 - ca) műemlék;
 - cb) műemlék épület és telke;
 - cc) műemléki környezet határa;
 - cd) nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
 - ce) helyi jelentőségű védett érték;
 - cf) helyi értékvédelmi terület határa;
 - cg) helyi védett utcakép;
 - ch) helyi védett pincesor;
- d) táj- és természetvédelem
 - da) Natura2000 terület határa;
 - db) tájvédelmi körzet határa;
 - dc) Országos ökológiai hálózat - magterület övezet határára és területe;
 - dd) Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó övezet határa és területe;
 - de) Országos ökológiai hálózat - pufferterület övezet határa és területe;
 - df) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa és területe;
 - dg) helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa;
 - dh) helyi védett fasor.

(3) Az (1)-(2) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási Terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek, melyek a helyi építési szabályzat módosítása nélkül változtathatók.

4. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

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

(2) Kertvárosias lakóterület és falusias lakóterület építési övezeteiben a Szabályozási terven belterületbe vonásra javasolt területeken a vonatkozó építési övezet szerinti építés a terület belterületbe vonását követően történhet.

II. FEJEZET

KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

- 5.§ (1) Közterületen - a falu karakterének megfelelő módon - elhelyezhető közterület alakítási terv szerint:
- információs hirdető berendezés, reklám,
 - árusítópavilon (meghatározott időre szóló mozgó árusítóhely)
 - közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek),
 - köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak),
 - szobor, díszkút,
 - távbeszélő fülke.
- (2) Belterületen új közterületek, utcák kialakításánál a tervezett fasort a műszaki átadásig el kell telepíteni. A fasorok telepítéséhez - az utca műszaki kialakítását figyelembe véve - honos fás növényzet alkalmazható. A fasor létesítéséhez fánként legalább 4,0 m²-nyi burkolatlan felület vagy legalább 1,5 m széles, az útburkolattal párhuzamos zóldsávot kell kialakítani és fenntartani.

III. FEJEZET

A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

- 6.§ (1) A település területén található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell.
- (2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását:
- a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
 - a település külterületén a vízfolyások, utak mentén a szabályozási terven jelölt fasorok, erdősávok megtartandók; a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő;
 - külterületen a fasorokba, erdősávokba csak tájhonos, a területre jellemző, lombhullató fajok telepítendők.
- 7.§ (1) A település területén a Natura 2000 terület, az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, a tájvédelmi körzethez tartozó terület, és a helyi természetvédelmi területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, területükön a külön jogszabályok szerint kell eljárni.
- (2) A közigazgatási terület belterületbe vonható területen kívül eső, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetével érintett területén új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés látványtervvel igazolandó. A tájba illeszkedés érvényesítéséhez a környezeti állapotadat részét képező látványtervnek a 1103 j. közút felőli látványkapcsolatokat, a meglévő területhasználathoz való illeszkedést kell bemutatnia.

IV. FEJEZET

KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

- 8.§ (1) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telekhatáron kell teljesülniük.
- (2) A külön jogszabályban meghatározott parti sáv nem beépíthető, az ott meglévő természetközeli ökoszisztémák (nádasok, ligetes fás társulások, gyeppek) fennmaradását biztosítani kell.
- (3) A település területén tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
- (4) A település területén csak olyan építési tevékenység végezhető, melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
- (5) Új épület elhelyezése, meglévő épület átalakítása, rendeltetésének megváltoztatása a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.
- (6) A település területén csak olyan építési tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést.
- (7) 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.

V. FEJEZET

VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK

- 9.§ (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöli:
- közlekedési területek,
 - közművek, közműlétesítmények,
 - temető,
 - természetközeli folyóvizek.
- (2) A szennyvíztisztító és a szennyvízáttemelő védőtávolságával kapcsolatban a 13. § előírásai az irányadók.

VI. FEJEZET

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK TELEKALKITÁS

- 10.§ (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telek, telek alakja a szomszédos ingatlanok telekhatáraihoz minnél jobban igazodó, illetve az eredeti telekformát megtartó, vagy azt egyszerűsítő alakú, s az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
- Nyeles telek nem alakítható ki.
 - Közlekedési- és közműterület céljára - bármely építési övezetben, övezetben - az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.
 - Amennyiben a telekalakítás kizárólag egy telek keresztirányú megosztására vonatkozik, a telekosztás akkor is végrehajtható, ha a kialakuló telek szélessége nem éri el az övezetben kialakítható minimális telekszélességet, de nem kevesebb, mint ennek 70%-a.
 - Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha a kialakuló építési telek - minimális telekméretre, maximális beépítettségre és minimális zöldfelületre vonatkozó - paraméterei az építési övezet előírásaitól eltérnek.
 - A már jellemzően beépült telektömbben az építési övezeti előírásoknál kisebb szélességű vagy területű építési telek is kialakítható, amennyiben
 - az eltérést a meglévő épület indokolja, és
 - az eltérés mértéke nem nagyobb 5%-nál.
 - Újonnan kialakításra kerülő közforgalom előtt elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.
 - Az ingatlanvilvántartás és a kialakult használati állapot eltérésének rendezésére irányuló telekalakítások során az övezetre vonatkozó telekalakítási előírásoktól el lehet térni, amennyiben több mint 15 éve fennállnak a használati határok, és a rendezés nem akadályozza az önkormányzat fejlesztési és rendezési terveiben meghatározott célok megvalósítását.
 - A szabályozási vonal helyének 2,0 méteren belüli megváltoztatása – a minimális szabályozási szélesség megtartása mellett – lehetséges abban az esetben, ha a földhivatali alaptérkép pontatlansága, vagy geodéziai felmérés által pontosított terepviszonyok indokolják

VII. FEJEZET

KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS

5. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

11.§ (1) A meglévő és a tervezett közüzemű:

- a) vízellátás,
 - b) vízvezetés (szenny- és csapadékvíz),
 - c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),
 - d) elektronikus hírközlés
 - e) hálózatai és létesítményei, építményei továbbá azok ágazati előírások szerinti védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- (3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni
- a) településképi megjelenésre,
 - b) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
 - c) a hálózatokhoz való hozzáférhetőségre
- (4) Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt)
- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - c) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - d) közforgalmú út esetén belterületen és külterület beépítésre szánt területén a közvilágítás kiépítéséről,
 - e) magánút esetén kül- és belterület beépítésre szánt területén a térvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
- (5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
- a) a feleslegessé vált hálózatot és létesítményt, építményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
 - c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.
- (6) 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 szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

6. VÍZELLÁTÁS

12.§ (1) Belterület beépítésre szánt területén új közüzemű vízelosztó hálózat:

- a) csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,
 - b) fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően.
- (2) Külterület beépítésre szánt és belterület, külterület beépítésre nem szánt területének vízellátása helyi vízbeszerzésről is biztosítható, ha azt az érintett hatóság ivóvízként elfogadja.
- (3) Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál:
- a) dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezeték építeni nem szabad,
 - b) a hálózatot körvezetékes rendszerként kell építeni,
 - c) azbesztcement anyagú csővezetéket építeni nem szabad.
- (4) Ha a közhálózatról a tűzvíz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzvíz tározó létesítése, vagy az épület megfelelő tűzszakaszolásával a tűzvíz igény csökkentése szükséges.

7. SZENNYVÍZKEZELÉS, SZENNYVÍZELHELYEZÉS

- 13.§ (1) Új szennyvízelvezető hálózatot elválasztott rendszerrel szabad építeni.
- (2) A település hidrogeológiai és geológiai adottsága miatt, valamint a talaj, talajvíz és a felszíni vizek védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz is közvetlen, vagy drénhálózattal történő talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (3) Beépítésre szánt területen:
- már csatornázott területen építeni csak a közcsatorna hálózatra történő csatlakozással lehet
 - csatornázatlan területen jelen helyi építési szabályzatban a szennyvízelvezetés, elhelyezésre vonatkozó előírások teljesítésével lehet.
- (4) Beépítésre szánt csatornázatlan és beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:
- a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:
 - a szennyvizeket egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni,
 - az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni,
 - a közműpótló tározómedence használata csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségu) közhálózati útkapcsolat biztosított.
 - a külterületen keletkező szennyvizek (napi 5 m³-t el nem érő esetben is) tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható (felszín alatti tisztított víz elhelyezés tilos)
 - ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
 - a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, és a közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül:
 - a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll (felszín alatti tisztított víz elhelyezés tilos),
 - ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
 - ha kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható építeni csak közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.
- (5) Szennyvízáttemelő műtárgy védőtávolság igénye:
- hatóság által egyedileg megállapított és rögzített mérettel
 - előzetes megállapítás nélkül:
 - bűzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m
 - bűzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.
- (6) A szennyvíztisztító telep telekhatárától mért 150 méteren belül olyan funkciók létrehozása, amely állandó ott-tartózkodást igényel - panaszt eredményezhet, ezért ilyen épület megvalósítására vonatkozó építési tevékenység - kártérítési igény kizárása mellett - csak saját felelősségre végezhető.

- (7) Szennyvíztisztító telep és szennyvízáttemelő műtárgy védőtávolságán belül:
- a) a már beépített lakó-, vegyes, különleges hasznosítású telken építési tevékenységet végezni csak a műtárgy védőtávolság okozta terhelésének a megszüntetését követően lehet a b) bekezdésben leírtak figyelembe vételével:
 - aa) vagy a beépített telek telekhatáráig kell csökkenteni a műtárgy védőtávolság igényét (a műtárgy zajvédetté és bűzzáróvá tételével, távvezérlésének megoldásával),
 - ab) vagy a műtárgy kiváltását kell megoldani.
 - b) már beépített lakó-, vegyes, különleges hasznosítású telken levő beépítés felújításán és a meglévő épület kubatúráján belül történő átalakításán kívül építési tevékenység nem végezhető, többlet rendeltetési egység nem hozható létre.

8. FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

- 14.§ (1) A felszíni vizek (vízfolyások vízfelületek, tavak) mederkarbantartó parti sávját közterületként kell szabadon hagyni, amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani. A biztosítandó parti sáv:
- a) a folyók, patakok mentén 6 m-es sáv
 - b) a nyílt árkok mentén minimum 3 m-es sáv.
- (2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni.
- (3) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét minden beruháznál ellenőrizni kell és csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig és arra a befogadó kezelője befogadói nyilatkozatot ad.
- (4) Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását megoldani és csak késleltetve, fékezetten lehet a befogadó nyilatkozatnak megfelelően a közhálózatba (akár zárt csapadékcsatorna, akár nyílt árkos a közcsatorna hálózat) kivezetni.
- (5) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átérés méretét úgy kell meghatározni, hogy
- a) az 3,5 m-nél szélesebb nem lehet
 - b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével)
 - c) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, és
 - d) a vízszállítás akadálymentes legyen.

9. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

- 15.§ (1) Belterületen és külterület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is
- a) műemléki környezetben
 - b) helyi értékvédelmi területen, utcakép védelmi területen
 - c) sétáló utcává alakítandó utcában
 - d) tájképvédelmi területen
- a hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.
- (2) Külterületi beépítésre nem szánt területen -erdőterület kivételével- egy oldali 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.
- (3) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (4) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha a hálózat kiépítésének nyomvonalát erdőterületen kellene átvezetni, akkor a hálózat számára olyan sávot (erdei, vagy közutat) kell választani, ahol fakivágás nélkül lehet elhelyezni, de oda is csak földalatti telepítéssel lehet építeni.
- (5) Új épület építése esetén új villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

10. FÖLDGÁZELLÁTÁS

- 16.§ (1) Földgázvezetékét közterületen és magán telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.
- (2) A házi nyomáscsökkentő telepítését az épület utca fronti oldalára telepíteni nem lehet, azt vagy az előkertbe, vagy az épület alárendeltebb homlokfalán lehet elhelyezni.

11. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

- 17.§ (1) A belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területeken, ahol a villamosenergia ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezése javasolt, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetéseik, ott is új elektronikus hírközlési hálózatokat csak földalatti elhelyezéssel lehet kivitelezni.
- (3) Beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózatokat föld feletti fektetéssel is kivitelezhető
- a) ha egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, akkor önálló oszlopsor létesíthető
- b) ha a villamosenergia elosztási, vagy közvilágítási, vagy egyéb hírközlési szabadvezetékek már földfeletti fektetéssel haladnak, akkor annak oszlopsorára kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

12. VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

- 18.§ (1) Vezeték nélküli szolgáltatás építményeit belterületen, beépítésre szánt területen:
- a) a gazdasági területek kivételével, önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet az, csak meglévő építményre telepíthető,
- b) silókra, tornyokra, egyéb műszaki létesítményekre, templomok harangtornyába takarásban, víztornyokra, azokhoz illeszkedő formai kialakításban elhelyezhető antenna
- (2) Vezeték nélküli szolgáltatás építményei védelem alatt álló területen a telepítése tilos.
- (3) Beépítésre nem szánt területen új vezeték nélküli szolgáltatás építménye csak multifunkcionális kialakítással telepíthetők.

13. MEGÚJULÓ ENERGIATERMELŐ LÉTESÍTMÉNYEK

- 19.§ Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül:
- a) klímaberendezés, szellőző, kémény, égéstermék elvezetés (kivéve a parapet konvektor) az épület utcai homlokzatára látható helyre nem helyezhető el, az csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető, parapetkonvektor utcai homlokfalra akkor telepíthető, ha az épület előtt előkert van
- b) háztartási méretű napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem)
- ba) magastetős épületnél a tetősíkba, vagy attól max 20°-kal eltérően telepíthető,
- bb) lapostetős épületnél a tetősíktól max 45°-kal eltérően telepíthető
- c) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele:
- ca) hogy a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített építmény magasságot max 3 m-en túl nem haladhatja meg,
- cb) hogy a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen
- cc) az előző két bekezdés teljesítésével sem telepíthető
- műemléki környezetben
 - helyi védelemre kijelölt területen belül
 - egyéb védelem alatt álló területeken
 - tájképvédelmi területen
 - ahol magasabb rendű területrendezési terv azt tiltja
- d) háztartási méretű kiserőmű kapacitását (50 kVA) meghaladó közcélú erőmű telepítése, csak arra kijelölt különleges energiatermelő övezetben helyezhető el.

VIII. FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

14. ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI

- 20.§ (1) Ha egy épület alatti földrészlet önálló helyrajzi számon nyilvántartott telken önálló helyrajzi számmal rendelkezik, ezért nem elégíti ki az övezeti előírásokban foglalt minimális telekméretet, s közterületi kapcsolata sincs, úgy a meglévő épület a szomszédos épülettől való távolságtól függetlenül felújítható, tetőtere beépíthető.
- (2) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész kubatúráján belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, az övezeti előírásoknak megfelelő tető építhető, de csak építési helyen belül bővíthető - előlépcső, tonác, előtető ereszpárkány kivételével -, az egyéb övezeti előírások figyelembe vételével.
- (3) Köz célú fedetlen sportpályák alapterülete 50%-al a zöldterületi minimumba, annak legfeljebb 75% -áig beszámítható.
- (4) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső terület részének arányában.
- (5) Második épületet az építészeti és településképi illeszkedésnek megfelelően
- oldalhatáros beépítési mód esetén a meglévő épület által meghatározott kialakult - oldalsó telekhatárhoz közelebb eső - határvonalon;
 - szabadon álló beépítési mód esetén a meglévő épülethez illeszkedő módon kell elhelyezni.
- (6) Meglévő pincék építési helytől függetlenül felújíthatók.
- (7) Beépítésre nem szánt terület övezeteiben meglévő épület az övezeti előírásoktól függetlenül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható.
- (8) A patakok mentén elhelyezkedő, meglévő közterületi kapcsolattal nem rendelkező telkek közterületi kapcsolata a patak felett létesített, legfeljebb 3,0 m széles - közterülethez kapcsolódó - hídon keresztül is biztosítható.
- (9) Új építés esetén esz, párkány csatorna és más épületrész a saját telek feletti zónában alakítható ki, a birtokhatárt nem érheti el.

15. ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZEI ELŐÍRÁSOK

- 21.§ (1) A terepszint alatti létesítmény az övezet telkére meghatározott beépítettség legnagyobb mértékét +25%-kal haladhatja meg.
- (2) Új terepszint alatti építményt csak ott lehet elhelyezni, ahol az építési telek természetes terepszintje lehetővé teszi, hogy az építmény (a pincebejáratok kivételével) a környező terephez képest a felette lévő földtakarással együtt nem magasabb 1 méternél, a 10%-t meghaladó lejtésű telkeken 1,5 m-nél.
- (3) Az építési övezetekben és övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az építési övezetben és övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve:
- a (4) pontban foglaltak esetén,
 - ha az építési övezet előírásai másként rendelkeznek.
- (4) Háztartási méretű kiserőműnek számító szélérőmű telepítésének feltétele, hogy
- magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot max. 3 m-rel haladhatja meg,
 - dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen.
- (5) Vízfürdőmedence az építési helyen kívül az oldalkerti telekhatártól legalább 3,0 m távolságra, hátsókerti a telekhatártól legalább 6,0 m távolságra is elhelyezhető.
- (6) Újonnan épülő pincék homlokzati felülete max. 15 m², homlokzatmagassága legfeljebb 2,7 m lehet.
- (7) Új épület építésénél, 50%-nál nagyobb bővítésnél, és homlokzat felújítás esetén csak földkábeles csatlakozás alakítandó ki.
- (8) Amennyiben a telek átlagos lejtése 10 %-nál nagyobb az építési helyen, úgy az építési övezetben előírt megengedett legnagyobb épületmagasság 1,0 m-rel túlléphető, de a lejtő felőli átlagos homlokzatmagasság sem lehet nagyobb az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság +1,5 m-nél,

- (9) Oromfalas épület esetén, amennyiben az oromfal az épület rövidebbik oldalán kerül kialakításra, úgy az építési övezetben és övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság
- egy oromfal esetén 0,25 m-rel,
 - két vagy több oromfal esetén 0,50 m-re túlléphető.

16. TEREPRENDEZÉS, RÉZSÚ, TÁMFAL, KERÍTÉS

- 22.§ (1) Amennyiben a tereprendezésre épületelhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a természetes terepszinthez viszonyított - feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg
- az 1,2 m-t, de együttesen legfeljebb a 2,0 méter
 - 10%-ot meghaladó lejtésű telkeken a 1,5 métert, de együttesen legfeljebb a 2,2 m-t.
- (2) Építési helyen kívül a terepszint megváltoztatása
- lehetséges
 - az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása, illetve előkerti gépkocsibeálló létesítése érdekében úgy, hogy - a természetes terepszinthez viszonyított - feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 métert és együttesen a 2,0 métert
 - terelplépcső illetve a kerti szabadlépcső építése céljából az oldalkert és hátsókert építési határvonalától mért 1,0 m távolságon belül,
 - az építmények és közlekedési területek közötti tereprendezés céljából, azzal a feltétellel, hogy a terepviszonyok változását követően is a csapadékvíz-elvezetést saját telken belül kell biztosítani,
 - tilos
 - a közvetlenül szomszédos telkek telekhatárától mért 1,0 méteren belül,
 - oldalhatáros beépítési mód esetén és az építési hely oldalhatára és szomszédos telekhatár között, a telek többi oldalán telekhatárától mért 1,0 méteren belül.
- (3) A telkeken rézsú oly módon alakítható ki, hogy a rézsú állékonysága a telek területén biztosítható legyen.
- (4) A beültetési kötelezettséggel érintett telekrészen tereprendezés nem engedélyezhető.
- (5) Támfal kialakítása során a természetes terepszint
- felfelé legfeljebb 1,2 méterrel,
 - lefelé legfeljebb 1,2 méterrel,
- de együttesen legfeljebb 2,0 méterrel változtatható meg.
- (6) Támfal tetején létesíthető tömör mellvéd vagy kerítés magassága nem lehet nagyobb 1,2 méternél a támfal felső terepcsatlakozásának szintjéhez képest. A támfal és a tömör mellvéd vagy kerítés együttes magassága nem haladhatja meg a 2,0 m-t.
- (7) Az utcavonalon a meglévő támfal magasságától függetlenül felújítható, új támfal legfeljebb 2,0 m magasságig építhető, ami fölött nem lehet tömör mellvéd vagy kerítés.
- (8) Sportpályát határoló labdafogó háló, kerítés valamennyi övezetben 6,0 m magasságig építhető.

17. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY

- 23.§ (1) Újonnan beépítésre kerülő, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
- (2) A legalább 70%-ban beépített telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén 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 az a szomszédos telek építési jogát nem korlátozza.
- (3) Saroktelek esetében az előkerti építési vonalat - az utcakép egységessége és a településkép megőrzése érdekében - úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon.
- (4) Új épület előkerti építési vonalának - már beépített vagy részben beépített utcaszakasz esetén - a kialakult állapothoz kell igazodnia, mely során a szomszédos, az ingatlannyilvántartásban is bejegyzett öt-öt beépített telek előkertjének átlaga vagy attól legfeljebb 0,5 m eltéréssel.
- (5) Amennyiben az utcában jellemző előkertméret nem állapítható meg, úgy az előkert 5 m, kivéve ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.
- (6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje legalább 4,5 méter vagy az építési övezetben szabályozott épületmagasság. Az épület oldalfalát a telek oldalhatárától számított 0,8 méteres sávon belül tilos elhelyezni.

- (7) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.
- (8) Az építési telek hátsókertje 6,0 m vagy az épületmagasság értéke, kivéve ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.
- (9) Fekvő telek esetében a hátsókert 1,0 méter vagy olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát.
- (10) A település területén, amennyiben a szabályozási terven feltüntetésre került építési hely, úgy építmények csak a kijelölt építési helyen helyezhetők el.
- (11) A tervezett épület építési vonallal érintett homlokzatának legalább 70%-ban az építési vonalon kell állnia, kivéve ha a telek utcai telekhatára nem merőleges az oldalsó telekhatárra, akkor az utcai homlokzatnak elégséges, ha az utcai homlokzat egy ponton érintkezik az előkerti építési vonallal.

18. MELLÉKÉPÜLETEK ÉS EGYES MELLÉKÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

- 24.§ (1) Melléképület kizárólag főépület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető. Az építési telkeken - gazdasági és különleges területek kivételével - legfeljebb összesen 40 m² alapterületű melléképület, illetve melléképítmény helyezhető el.
- (2) Új épület építése esetén a gépjárműtárolót - amennyiben műszakilag lehetséges - a főépülettel egy tömegben kell elhelyezni.
 - (3) Önálló melléképület legnagyobb épületmagassága az építési övezetben és övezetben meghatározott épületmagasság -1,0m, de legfeljebb 4,0 m.
 - (4) Építési helyen kívül melléképület az oldal- és hátsókerti telekhatártól legalább 1,0 m-re helyezhető el.
 - (5) Az építési telek előkertjében építmény nem helyezhető el az alábbiak kivételével:
 - a) támfalgarázs,
 - b) legfeljebb 6 m² alapterületű kukatároló,
 - c) legfeljebb 6 m² alapterületű portaépület gazdasági területeken.
 - (6) Az építési telek oldalkertjében kizárólag tárolási célt nem szolgáló kerti építmény helyezhető el.
 - (7) Előkertben önálló építményként elhelyezett támfalgarázs legfeljebb 1,5 m mélységben nyúlhat túl az előkerti építési határvonalon, s helyezhető el az oldalkertben. Támfalgarázs kizárólag építési telken építhető, ha a természetes terepszint a létesítendő támfalgarázs helyén a 30%-ot meghaladja.²
 - (8) Üvegház, fóliasátor építési helyen kívül kizárólag az építési telek hátsókertjében helyezhető el.
 - (9) Állattartó építmény építési helyen belül, vagy az építési telek hátsókertjében helyezhető el,
 - a) az utcai telekhatártól legalább 15,0 m;
 - b) hátsó telekhatártól legalább 6,0 m;
 - c) a szomszédos telek építési helyének határvonalától legalább 5,5 m;
 - d) ásott kúttól legalább 15,0 m;
 - e) fürdőmedencétől legalább 5,0 m távolságra.
 - (10) Lakókocsi, lakó- és egyéb konténer, ideiglenes épület a település területén kizárólag ideiglenes jelleggel helyezhető el legfeljebb 180 napig, illetve - felvonulási épületként - az építés ideje alatt legfeljebb a használatbavételi engedélyig.

² Az előírásai az OTÉK-ban megfogalmazottaknál megengedőbb, alkalmazásához az OTÉK 111.§ (2), valamint a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 28.§ (4) alapján az illetékes Állami Főépítész hozzájárulása szükséges

MÁSODIK RÉSZ

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

IX. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

19. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

25.§ A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

a) Kisvárosias lakóterület	(Lk)
b) Kertvárosias lakóterület	(Lke)
c) Falusias lakóterület	(Lf)
d) Településközpont terület	(Vt)
e) Kereskedelmi, szolgáltató terület	(Gksz)
f) Különleges területek	
fa) temető	(K-T)
fb) magtár	(K-M)
fc) szakrális terület	(K-Sz)
fd) pincesor	(K-Ps)
fe) sportterület	(K-Sp)
ff) rekreációs terület	(K-Re)
fg) szennyvíztisztító	(K-Szt)

20. KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLET

26.§ (1) Kisvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lk jellel jelölt építési övezet, mely sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató
 - c) szállás jellegű;
 - d) igazgatási, iroda;
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - f) kulturális;
- rendeltetést tartalmazhat.

(3) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben amennyiben csak egy épület építhető az övezeti előírásoknak megfelelően, úgy a (2) bekezdés b)-f) pontok szerinti rendeltetések kizárólag lakó rendeltetéssel egyidejűleg helyezhető el. A lakó rendeltetés a szintterület legalább 50%-án helyezhető el, kivéve ha a főépület a (2) bekezdés d)-f) pontok szerinti rendeltetéseket tartalmazza.

(4) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben amennyiben több épület is építhető, úgy a (2) bekezdés b)-c) pontok szerinti rendeltetések önálló épületben csak lakó rendeltetésű főépület megléte esetén építhető.

(5) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben létesített épületben legfeljebb két önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(6) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés a közterület felőli épületben, épületrészben helyezhető el.

(7) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben az összes beépíthető bruttó alapterület nem haladhatja meg az építési övezetben meghatározott kialakítható telekméret duplája után számított beépítettséget.

(8) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben kizárólag termény és kerti szerszám tároló számára földalatti építmény építhető.

- (9) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
a) trágyatároló;
b) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
c) zászlótartó oszlop.
- (10) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.
- (11) A kisvárosias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

21. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

- 27.§ (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
a) lakó;
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
c) kulturális
rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a gyűjtőutak és a Petőfi Sándor utca mellett fekvő építési telkeken elhelyezhető épület helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és szállás jellegű rendeltetést is tartalmazhat.
- (4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben amennyiben csak egy épület építhető az övezeti előírásoknak megfelelően, úgy a (2) bekezdés b)-c) pontok és (3) bekezdés szerinti rendeltetések kizárólag lakó rendeltetéssel egyidejűleg helyezhető el. A lakó rendeltetés a szintterület legalább 50%-án helyezhető el, amennyiben a főépület a (3) bekezdés szerinti rendeltetéseket tartalmazza.
- (5) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben amennyiben több épület is építhető, úgy a (3) bekezdés szerinti rendeltetések önálló épületben csak lakó rendeltetésű főépület megléte esetén építhető.
- (6) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben létesített épületben legfeljebb két önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- (7) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben legfeljebb egy lakóépület építhető két lakó rendeltetési egységgel, kivéve ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.
- (8) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben az összes beépíthető bruttó alapterület nem haladhatja meg az építési övezetben meghatározott kialakítható telekméret duplája után számított beépítettséget.
- (9) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein 2 lakó rendeltetési egységet magába foglaló épület esetén a beépíthető alapterületből önálló rendeltetési egységenként legalább 20 m² kizárólag gépkocsitároló céljára alakítható ki és használható fel.
- (10) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben kizárólag termény és kerti szerszám tároló számára földalatti építmény építhető.
- (11) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
a) trágyatároló;
b) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
c) zászlótartó oszlop.
- (12) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben állattartó építmény nem helyezhető el, kivéve ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.
- (13) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.
- (14) A kertvárosias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.
- (15) Lke-5 építési övezetben két lakóépület is építhető, 1-1 lakó rendeltetési egységgel.
- (16) Lke-5/1 építési övezetben két lakóépület is építhető, 1-1 lakó rendeltetési egységgel.
- (17) Lke-6/1 építési övezetben két lakóépület is építhető, 2-2 lakó rendeltetési egységgel.
- (18) Lke-8/1 építési övezetben két lakóépület is építhető, 2-2 lakó rendeltetési egységgel.
- (19) Lke-9 építési övezetben a fő rendeltetésű épület 6,0 m, a második épület 4,5 m épületmagassággal alakítható ki.
- (20) Lke-9 építési övezetben állattartó építmény elhelyezhető a telekhatártól legalább 30,0 m-re.
- (21) Lke-9 építési övezetben a hátsó kerten belül sportolási célú építmény nem helyezhető el.

22. FALUSIAS LAKÓTERÜLET

- 28.§ (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely 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:
- lakó;
 - kereskedelmi, szolgáltató;
 - szálláshely jellegű;
 - mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
 - igazgatási, iroda;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális; rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Falusias lakóterület építési övezeteiben a mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági rendeltetés a szintterület legfeljebb 25%-án helyezhető el,
- (4) Falusias lakóterület építési övezeteiben amennyiben csak egy épület építhető az övezeti előírásoknak megfelelően, úgy a (2) bekezdés b)-f) pontok szerinti rendeltetések kizárólag lakó rendeltetéssel egyidejűleg helyezhető el. A lakó rendeltetés a szintterület legalább 50%-án helyezhető el, kivéve amennyiben a főépület a (2) bekezdés e)-f) pontok szerinti rendeltetéseket tartalmazza.
- (5) Falusias lakóterület építési övezeteiben amennyiben több épület is építhető, úgy a (2) bekezdés b)-d) pontok szerinti rendeltetések önálló épületben csak lakó rendeltetésű főépület megléte esetén építhető.
- (6) Falusias lakóterület építési övezeteiben létesített épületben legfeljebb két önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- (7) Falusias lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés a közterület felőli épületben, épületrészben helyezhető el.
- (8) Falusias lakóterület építési övezeteiben az összes beépíthető bruttó alapterület nem haladhatja meg az építési övezetben meghatározott kialakítható telekméret duplája után számított beépítettséget.
- (9) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein 2 vagy több lakó rendeltetési egységet magába foglaló épület esetén a beépíthető alapterületből önálló rendeltetési egységenként legalább 20 m² kizárólag gépkocsitároló céljára alakítható ki és használható fel.
- (10) Falusias lakóterület építési övezeteiben kizárólag termény és kerti szerszám tároló számára földalatti építmény építhető.
- (11) Falusias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- trágyatároló;
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- (12) Falusias lakóterület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.
- (13) A falusias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

23. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET

- 29.§ (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- lakó;
 - igazgatási, iroda;
 - kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális, közösségi szórakoztató;
 - sport
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági, kézműipari építmény, rendeltetést tartalmazhat, kivéve ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.

- (3) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein több épület helyezhető el, amennyiben legalább az egyik egyéb nem lakó rendeltetést is tartalmaz, kivéve ha az építési övezeti előírások másként rendelkeznek.
- (4) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein az épületben legfeljebb egy lakó rendeltetési egység helyezhető el a szintterület legfeljebb 25%-án, amennyiben az épület több, eltérő rendeltetési egységet is tartalmaz - Vt-1 építési övezet kivételével.
- (5) Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetőek el:
 - a) trágyatároló;
 - b) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- (6) Településközpont terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.
- (7) Településközpont terület építési övezetek építési telkein a lakóterületre megengedett környezetvédelmi igénybevételi, kibocsátási és terhelési határértékeket kell figyelembe venni.
- (8) A településközpont terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.
- (9) Vt-1 építési övezet építési telkein legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (10) Vt-3 építési övezet építési telkein új épület nem építhető.
- (11) Vt-4 építési övezet építési telkein
 - a) új épület legnagyobb megengedhető épületmagassága 6,0 m;
 - b) a 6,0 m-t meghaladó épületmagasságú meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, bővíthető a kialakult épületmagasság mértékéig;
- (12) Vt-5/1 építési övezet építési telkein épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.
- (13) Vt-6 építési övezet építési telkein legfeljebb négy lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (14) Vt-6 építési övezet építési telkein épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.
- (15) Vt-8 építési övezetben elhelyezhető épület
 - a) kereskedelmi, szolgáltató;
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató;rendeltetést tartalmazhat.
- (16) Vt-8 építési övezetben az építési telkek beépítettsége kialakult. Új épület, épületrész építése csak a meglévő épület bontása esetén, annak alapterületével megegyező mértékig történhet.

24. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

- 30.§ (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
 - a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) igazgatási, iroda;
 - d) üzemanyagtöltő;
 - e) gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó;rendeltetést tartalmazhat.
 - (3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben legfeljebb egy lakó rendeltetés helyezhető el, legfeljebb a beépített szintterület 25%-án helyezhető el.
 - (4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.
 - (5) Kereskedelmi szolgáltató terület építési övezetek építési telkein a lakóterületre megengedett környezetvédelmi igénybevételi, kibocsátási és terhelési határértékeket kell figyelembe venni.
 - (6) Kereskedelmi szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein az eltérő övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.
 - (7) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.
 - (8) Gksz-1 építési övezetben elhelyezhető épület legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 500 m².
 - (9) Gksz-2 építési övezetben elhelyezhető épület legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 500 m².

25. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

- 31.§ (1) Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:
- | | |
|-----------------------|---------|
| a) temető | (K-T) |
| b) magtár | (K-M) |
| c) szakrális terület | (K-Sz) |
| d) pincesor | (K-Ps) |
| e) sportterület | (K-Sp) |
| f) rekreációs terület | (K-Re) |
| g) szennyvíztisztító | (K-Szt) |
- (2) A különleges terület építési övezeteiben önálló gépjárműtároló épület elhelyezése nem megengedett.

26. KÜLÖNLEGES TERÜLET - TEMETŐ

- 32.§ (1) Különleges terület - temető a Szabályozási terven K-T jellel jelölt építési övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - temető területen elhelyezhető építmény:
- terület fenntartását és őrzését szolgáló;
 - ravatalozó, kápolna;
 - iroda
 - a)-c) szerinti rendeltetéseket kiszolgáló rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) K-T építési övezet építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (4) K-T építési övezet építési telkein új épületet a telekhatártól legalább 10,0 m távolságra kell elhelyezni a parcellázási és sírhelykitűzési terv figyelembevételével.
- (5) K-T építési övezetben harangtorony, illetve harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3 méterrel túlléphető.
- (6) K-T építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- közműpótló műtárgy;
 - kirakatszekrény;
 - húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - állatól, állatkifutó;
 - trágyatároló;
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- (7) K-T építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (8) K-T építési övezetben a temető telekhatára mentén, telkén belül - amennyiben fizikailag lehetséges - min. 5 m széles háromszintű növénytakarás biztosítandó.
- (9) A különleges terület - temető építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

27. KÜLÖNLEGES TERÜLET - MAGTÁR

- 33.§ (1) Különleges terület - magtár a Szabályozási terven K-M jellel jelölt építési övezet, amely a településkép karakterét meghatározó egyedi érték megőrzését szolgálja.
- (2) Különleges terület - magtár területen elhelyezhető építmény:
- turisztikai;
 - közösségi szórakoztató, kulturális;
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás
 - a)-c) szerinti rendeltetéseket kiszolgáló rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) K-M építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- közmű becsatlakozási műtárgy;
 - közműpótló műtárgy;
 - hulladéktartály tároló;
 - kirakatszekrény;
 - húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - állatól, állatkifutó;
 - trágyatároló, komposztáló;
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

- (4) K-M építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.
- (5) A különleges terület - magtár építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.
- (6) K-M1 építési övezetben a meglévő épület bővíthető a kialakult épületmagasság mértékéig.

28. KÜLÖNLEGES TERÜLET - SZAKRÁLIS TERÜLET

- 34.§ (1) Különleges terület - szakrális terület a Szabályozási terven K-Sz jellel jelölt építési övezet, mely hagyományosan kialakult, helyi sajátosságú szakrális rendeltetésű terület, s a meglévő hitéleti valamint közösségi rendeltetések elhelyezésére szolgál.
- (2) K-Sz építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: közművesítetlen.
 - (3) A különleges terület - szakrális terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.
 - (5) K-Sz-1 építési övezetben új épület nem építhető.
 - (6) K-Sz1 építési övezetben a meglévő épület bővíthető a kialakult épületmagasság mértékéig.

29. KÜLÖNLEGES TERÜLET - PINCESOR

- 35.§ (1) Különleges terület - pincesor a Szabályozási terven K-Ps jellel jelölt építési övezet, mely a helyi értékvédelem alatt álló présházás területet jelöli, másrészt a szőlőfeldolgozóshoz, borászathoz kapcsolódó gazdasági rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - pincesor építési övezeteiben elhelyezhető épület:
 - a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
 - c) szálláshely jellegű;
 - d) kulturális, közösségi rendeltetést tartalmazhat.
 - (3) Különleges terület - pincesor építési övezeteiben a (2) bekezdés b) és c) pontok szerinti rendeltetés csak kizárólag akkor helyezhető el, amennyiben a parkolás közterületen vagy parkolómegváltással megoldott.
 - (4) Különleges terület - pincesor építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.
 - (5) Különleges terület - pincesor építési övezetek építési telkein a lakóterületre megengedett környezetvédelmi igénybevételi, kibocsátási és terhelési határértékeket kell figyelembe venni.
 - (6) A különleges terület - pincesor építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.
 - (6) K-Ps1 építési övezetben
 - a) szabályozási terven jelölt építési helyen kívül új épület nem építhető
 - b) szabályozási terven jelölt építési hely 100%-ban beépíthető³.
 - (7) K-Ps1 építési övezet építési telkein
 - a) a meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, bővíthető a kialakult épületmagasság mértékéig.
 - b) szabályozási terven jelölt építési helyen a megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke 5,0 m.
 - (8) K-Ps2 építési övezetben a hátsókert legkisebb mérete 0,0 méter.

30. KÜLÖNLEGES TERÜLET - SPORTTERÜLET

- 36.§ (1) Különleges terület - sportterület a Szabályozási terven K-Sp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - sportterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
 - a) sport;
 - b) lovassport;
 - c) terület tulajdonosa számára lakó rendeltetést tartalmazhat.
 - (3) Különleges terület - sportterület építési övezeteiben legfeljebb egy lakó rendeltetés helyezhető el a közterület felőli főépületben.
 - (4) Különleges terület - sportterület építési övezet építési telkein több főépület is elhelyezhető.

³ Az építési övezet előírásai az OTÉK-ban megfogalmazottnál megengedőbb, alkalmazásához az OTÉK 111.§ (2), valamint a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 28.§ (4) alapján az illetékes Állami Főépítész hozzájárulása szükséges

- (5) K-Sp építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - állatól, állatkifutó;
 - trágyatároló;
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- (6) K-Sp építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (7) A különleges terület - sportterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

31. KÜLÖNLEGES TERÜLET - REKREÁCIÓS TERÜLET

- 37.§ (1) Különleges terület - rekreációs terület a Szabályozási terven K-Re jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - rekreációs terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- turisztikai és rekreációs;
 - kereskedelmi, szolgáltató;
 - szállás jellegű;
 - közösségi szórakoztató, kulturális;
 - oktatási, egészségügyi, szociális;
 - a tulajdonos, a használó és a személyzet számára lakó;
 - sport
 - az a)-g) szerinti rendeltetéseket kiszolgáló rendeltetést tartalmazhat.
- (3) K-Re építési övezet építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (4) K-Re építési övezeteiben legfeljebb egy lakó rendeltetés helyezhető el, legfeljebb a beépített szintterület 20%-án helyezhető el.
- (5) K-Re építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- hulladékartály tároló;
 - kirakatszekrény;
 - húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - siló, ömlesztett anyag-tároló.
- (6) K-Re építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.
- (7) K-Re építési övezet építési telkein új épületet a telekhatártól legalább 10,0 m távolságra kell elhelyezni.
- (8) A különleges terület - rekreációs terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

32. KÜLÖNLEGES TERÜLET - SZENNYVÍZTISZTÍTÓ

- 38.§ (1) Különleges terület - szennyvíztisztító a Szabályozási terven K-Szt jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a szennyvízelhelyezés és tisztítás technológiai és kiszolgáló építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - szennyvíztisztító építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- üzemeltető;
 - technológiai építmény;
 - terület fenntartását és őrzését szolgáló;
 - az a)-c) szerinti rendeltetéseket kiszolgáló rendeltetést tartalmazhat.
- (3) K-Szt építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- kirakatszekrény;
 - húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - trágyatároló.
- (4) K-Szt építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (5) K-Szt építési övezet építési telkein új épületet a telekhatártól legalább 10,0 m távolságra kell elhelyezni. Ülepítő medence az építési helyen kívül is létesíthető.
- (6) A különleges terület - szennyvíztisztító építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

X. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

33. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

39.§ A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:

- | | |
|--|---------|
| a) Zöldterület | |
| aa) Közpark | (Zkp) |
| ab) Közkert | (Zkk) |
| b) Erdőterületek | |
| ba) Védelmi | (Ev) |
| bb) Gazdasági | (Eg) |
| bc) Közjóléti | (Ek) |
| c) Mezőgazdasági területek | |
| ca) Kertés mezőgazdasági terület | (Mk) |
| cb) Általános mezőgazdasági terület | (Má) |
| d) Vízgazdálkodási terület | (V) |
| e) Különleges beépítésre nem szánt terület | |
| ea) Rekreációs terület | (Kb-Re) |
| f) Közlekedési és közműterület | |
| fa) Közúti | (KÖu) |

34. ZÖLDTERÜLET

40.§ (1) Zöldterület (közpark, közkert) a Szabályozási terven Zkp, Zkk jellel jelölt övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.

(2) Zöldterület övezetben elhelyezhető épület

- pihenést és testedzést szolgáló,
- a terület fenntartásához szükséges,
- szociális,
- vendéglátó

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Zöldterületen a telekhatártól számított 10 méteren belül épület nem helyezhető el.

(4) Zöldterület övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.

(5) Zkk-1 övezet telkein a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- | | |
|--|-----------------------|
| a) a beépíthető telek legkisebb területe: | 1000 m ² ; |
| b) a beépítés módja: | szabadonálló; |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 2%; |
| d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 5,0 m; |
| e) zöldfelület legkisebb mértéke: | 80%. |

(6) Zkk-2 övezetben épület nem helyezhető el.

35. VÉDELMI ERDŐTERÜLET

41.§ (1) A védelmi erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, mely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

(2) Védelmi erdőterület övezetében épület nem helyezhető el.

36. GAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET

42.§ (1) A gazdasági rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Eg jellel jelölt terület, amelyen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása és hasznosítása.

(2) Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezetben elhelyezhető épület

- erdő- és vadgazdálkodási,
- gazdasági

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezeteiben a közművesítettség mértéke: hiányos.

- (4) Gazdasági rendeltetésű erdőterületen a telekhatártól számított 10 méteren belül épület nem helyezhető el.
- (5) Eg-1 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- | | |
|--|-------------------------------|
| a) a beépíthető telek legkisebb területe: | 20.000 m ² (2 ha); |
| b) a beépítés módja: | szabadonálló; |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 0,5%; |
| d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 5,0 m; |

37. KÖZJÓLÉTI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET

- 43.§ (1) A közjóléti rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Ek jellel jelölt, egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület.
- (2) Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezetében elhelyezhető épület
- vendéglátó,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - sportoláshoz kapcsolódó,
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (4) Közjóléti rendeltetésű erdőterületen a telekhatártól számított 10 méteren belül épület nem helyezhető el.
- (5) Ek-1 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- | | |
|--|-------------------------------|
| a) a beépíthető telek legkisebb területe: | 10.000 m ² (1 ha); |
| b) a beépítés módja: | szabadonálló; |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 5%; |
| d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 5,0 m; |

38. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- 44.§ (1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelést illetve saját ellátást biztosító, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló terület.
- (2) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (3) Mk-1 övezetében elhelyezhető épület kizárólag gazdasági rendeltetést tartalmazhat.
- (4) Mk-1 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- | | |
|--|---|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe: | 1500 m ² ; |
| b) a beépítés módja: | szabadonálló; |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 3%, de legfeljebb
45 m ² bruttó
alapterület; |
| d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 4,0 m; |
| e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 5%; |
| f) zöldfelület legkisebb mértéke: | 90%. |
- (5) Mk-1 övezet 720 m²-t el nem érő telkein a meglévő épület kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható.
- (6) Mk-1 övezet telkein egy épület és egy terepszint alatti építmény helyezhető el.
- (7) Mk-1 övezet telkein lakó rendeltetés nem helyezhető el.
- (8) Mk-2 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- | | |
|--|--|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe: | 6000 m ² ; |
| b) a beépíthető telek legkisebb területe: | 3000 m ² ; |
| c) a beépítés módja: | szabadonálló; |
| d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 5%, de legfeljebb
300 m ² bruttó
alapterület; |
| e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 5,0 m; |
| f) zöldfelület legkisebb mértéke: | 90%. |
- (9) Mk-2 övezetében elhelyezhető épület:
- gazdasági;
 - lakó
- rendeltetést tartalmazhat.
- (10) Mk-2 övezet telkein legfeljebb két épület helyezhető el, amelyből legfeljebb egy tartalmazhat lakó rendeltetést.
- (11) Mk-2 övezet telkein lakó rendeltetés csak gazdasági rendeltetés megléte, vagy azzal egyidejű építés esetén helyezhető el.

39. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- 45.§ (1) A Szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, szőlőművelés és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
- (2) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető épület
- növénytermesztéshez kapcsolódó;
 - szőlőtermesztéshez kapcsolódó;
 - állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
 - az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító;
 - lakó
- rendeltetés tartalmazhat.
- (3) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (4) Általános mezőgazdasági terület övezet telkein technológiai építmény esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságnál magasabb építmény is elhelyezhető, legfeljebb 10,0 méteres magassággal.
- (5) Má-1 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- | | |
|--|-------------------------------|
| a) a beépíthető telek legkisebb területe: | 20.000 m ² (2 ha); |
| b) a beépítés módja: | szabadonálló; |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 5%; |
| d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 6,5 m; |
- (6) Má-1 övezetben birtokközpont alakítható ki abban az esetben, ha
- | | |
|---|--------------------------------|
| a) a mezőgazdasági birtoktest legkisebb területe: | 800.000m ² (80 ha); |
| b) a birtokközpontként beépíthető telek területe legalább | 20.000 m ² (2 ha); |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 45%; |
- (7) Má-2 övezetben kizárólag birtokközpont alakítható ki abban az esetben, ha
- | | |
|---|--------------------------------|
| a) a mezőgazdasági birtoktest legkisebb területe: | 400.000m ² (40 ha); |
| b) a birtokközpontként beépíthető telek területe legalább | 10.000 m ² (1 ha); |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 25%; |
| d) a beépítés módja: | szabadonálló; |
| e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 6,5 m; |
- (8) Má-2 övezet telkeinek nyilvántartott régészeti lelőhellyel érintett részein épület nem helyezhető el.

40. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

- 46.§ (1) A V jelű övezet a folyóvizek, öntöző és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.
- (2) Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el legfeljebb 2%-os beépíthetőséggel.
- (3) A vízfolyások mellett a külön jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.

41. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

- 47.§ Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:
- rekreációs terület (Kb-Re)

42. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - REKREÁCIÓS TERÜLET

- 48.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület a Szabályozási terven Kb-Re jellel jelölt övezet, amely rekreációs rendeltetésű épületek és azok kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kb-Re1 övezetben elhelyezhető épület
- a) sport;
 - b) lovassport
 - c) a sport rendeltetést kiszolgáló rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Kb-Re1 övezetben legfeljebb egy lakó rendeltetés helyezhető el, legfeljebb a beépített szintterület 25%-án helyezhető el.
- (4) Kb-Re1 övezet telkein legfeljebb egy kiszolgáló rendeltetés helyezhető el.
- (5) Kb-Re1 övezetben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- a) kirakatszekrény;
 - b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - c) trágyatároló, komposztáló;
 - d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
 - e) építménynek minősülő zászlotartó oszlop.
- (6) Kb-Re1 övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (7) Kb-Re1 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- | | |
|--|-------------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe: | 12.000 m ² ; |
| b) a beépítés módja: | szabadonálló; |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 2%; |
| d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 5,0 m; |
| e) legnagyobb megengedett szintterületi mutató: | 0,03; |
| f) a zöldfelület legkisebb mértéke: | 85%. |
- (8) Kb-Re1 övezet telkein a telekhatártól számított 10 méteren belül épület nem helyezhető el.
- (9) K-Re2 építési övezetben elhelyezhető épület:
- a) pincegazdaság
 - b) sport;
 - c) szállás;
 - d) terület tulajdonosa számára lakó rendeltetést tartalmazhat.
- (10) K-Re2 építési övezeteiben szállás rendeltetés legfeljebb a beépített szintterület 30%-án helyezhető el.
- (11) K-Re2 építési övezet építési telkein legfeljebb 2 főépület helyezhető el.
- (12) K-Re2 építési övezetben: legfeljebb két lakó rendeltetés helyezhető el a beépített szintterület 30%-án
- (13) K-Re2 építési övezetben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el kirakatszekrény.
- (14) K-Re2 építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- (15) Kb-Re2 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- | | |
|--|------------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe: | 2.500 m ² ; |
| b) a beépítés módja: | szabadonálló; |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 5%; |
| d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 5,0 m; |
| e) legnagyobb megengedett szintterületi mutató: | 0,03; |
| f) a zöldfelület legkisebb mértéke: | 85%. |

43. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 49.§ (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu (közúti) jellel jelölt övezet, mely a közúti közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés létesítményeinek, valamint utcabútorok, helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.
- (3) KÖu övezetben elhelyezhető épület épületmagassága legfeljebb 5,0 m.

(4) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja:

Út	kategória	Közlekedési terület szélessége	Védőtávolság	
			belterület	külterület
1103. j. (Budakeszi - Perbál) összekötő út	Országos mellékút	Meglévő 30,0 m	-	50-50m
Telki út - Kossuth Lajos utca nyomvonal (1103.j. út)	II. rendű belterületi főút	Meglévő	-	-
Fő utca Templomvölgy út	Belterületi gyűjtőutak	Meglévő	-	-
Északi gyűjtőút: (Fő utca - Kossuth Lajos utca) Déli gyűjtőút: (Patak utca - Sport utca - Szőlőskert utca)	Belterületi gyűjtőutak	Tervezett 12-16 m	-	-

(5) Új közforgalom előtt el nem zárt magánút 6,0 m szélesség alatt nem alakítható ki. Közhasználat előtt el nem zárt magánút csak közúthoz csatlakoztatható. A közhasználat előtt el nem zárt magánutak kialakításánál a közutakra vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

(6) 8 méternél keskenyebb út csak vegyes használatú útként építhető ki.

(7) Az építési övezetekben az OTÉK által előírt várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani. Kivételt jelent ez alól

a) a különleges terület - pincesor építési övezeteibe sorolt építési telkek, ahol az OTÉK által előírt várakozóhelyek 100%-a közterületen vagy parkolásmegváltással is biztosítható

b) Vt-1 építési övezet, ahol az OTÉK által előírt várakozóhelyek 80%-a közterületen vagy parkolásmegváltással is biztosítható,
a jogszabályban előírt tartalmú közlekedési vizsgálat alapján.

(8) A koncentrált parkolási igények kielégítésére a település területén új parkolók létesíthetők a Szabályozási terven jelöltek szerint.

(9) Közlekedési terület zöldfelületként fenntartandó részén felszíni parkoló legfeljebb a lehatárolás 20%-án létesíthető, gépjármű-közlekedésre alkalmas kapubehajtó és bejárat megközelítési helye szilárd vagy nem szilárd burkolattal kialakítható.

(10) Az utak (közutak, kerékpár- és gyalogutak) terepszint magassági elrendezését úgy kell kialakítani, hogy:

a) azokról a telkek biztonságos megközelítése,

b) az ott összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,

c) a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése, továbbá

d) a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása biztosított legyen.

50.§ (1) Közmű terület a Szabályozási terven a Köm jellel jelölt övezet, mely a közmű építmények elhelyezésére szolgáló terület.

(2) Köm-1 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- | | |
|--|---------------|
| a) a beépítés módja: | szabadonálló; |
| b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 5%; |
| c) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 5,0 m; |
| d) a zöldfelület legkisebb mértéke: | 55%. |

HARMADIK RÉSZ

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

51.§ (1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Budajenő község helyi építési szabályzatáról szóló 11/2006. (IX.27.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

Budajenő, 2017.

Budai István
Polgármester

dr. Kovács Dénes
Jegyző

Kihirdetve:
Budajenő, 2017.

dr. Kovács Dénes
Jegyző

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET A .../2017. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Szabályozási Terv és jelmagyarázata (SZT-1A,B, SZT-2)

2. MELLÉKLET A .../2017. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Telekalakítási és beépítési előírások

2.1. Kisvárosias lakóterület

1	A	B	C		D		E	F	G	H	I	J
	Építési övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható telek megengedett telekszélessége (m)		A kialakítható telek megengedett területe (m ²)		Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Elhelyezhető épületek maximális száma		
2			min.	max.	min.	max.						
3	Lk-1	O	10	16	350	-	55	20	4,0	1		
4	Lk-2	O	10	16	500	-	45	30	4,0	2		

O oldalhatáron álló
SZ szabadonálló
Z zárt sorú

2.2. Kertvárosias lakóterület

1	A	B	C		D		E	F	G	H	I	J
	Építési övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható telek megengedett telekszélessége (m)		A kialakítható telek megengedett területe (m ²)		Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Elhelyezhető épületek maximális száma		
2			min.	max.	min.	max.						
3	Lke-1	SZ	-	-	500	-	30	60	4,5	1		
4	Lke-2	SZ	12,0	-	700	-	20	60	4,5	2		
5	Lke-2/1	O	14,0	-	700	-	20	60	4,5	2		
6	Lke-2/2	O	12,0	20,0	700	-	20	60	4,0	1		
7	Lke-2/3	SZ	17,0	-	700	-	30	50	4,5	1		
8	Lke-2/4	O	12,0	20,0	700	-	30	50	4,5	2		
9	Lke-2/5	SZ	-	-	700	-	30	65	4,5	1		
10	Lke-3	SZ	16,0	-	800	-	20	50	6,0	1		
11	Lke-3/1	SZ	-	50,0	800	2.000	25	65	4,5	1		
12	Lke-3/2	SZ	-	-	800	-	30	60	4,5	1		
13	Lke-3/3	SZ	-	-	800	-	30	60	4,5	1		
14	Lke-3/4	SZ	-	-	800	-	30	60	6,0	1		
15	Lke-4	SZ	-	50,0	1000	2.000	25	65	4,5	1		
16	Lke-4/1	O	-	50,0	900	2.000	25	65	4,5	2*		
17	Lke-4/2	SZ	-	-	900	-	25	65	6,0	1		
18	Lke-5	SZ	-	-	1400	-	25	65	4,5	2		
19	Lke-5/1	O	14,0	-	1400	-	25	65	4,5	2		
20	Lke-6	SZ	-	-	2000	-	20	75	4,5	2		
21	Lke-6/1	SZ	-	-	2000	-	25	70	4,5	2		
22	Lke-7	SZ	-	-	2600	-	20	75	4,5	2		
23	Lke-8	SZ	-	-	4000	-	15	75	4,5	2		
24	Lke-8/1	SZ	-	-	4000	-	20	75	6,0	2		
25	Lke-9	SZ	-	-	8000	-	10	80	6,0**	2		

* kivéve a Dombtető lakóterületen, ahol 1 db
** 27. § (19) bekezdés előírásainak megfelelően

O oldalhatáron álló
SZ szabadonálló

2.3. Falusias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható telek megengedett telekszélessége (m)		A kialakítható telek megengedett területe (m ²)		Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Elhelyezhető épületek maximális száma
2			min.	max.	min.	max.				
3	Lf-1	O	16,0	25,0	1000	-	20	55	4,5	2
4	Lf-2	O	10,0	16,0	1000	-	30	50	4,5	2
5	Lf-3	O	12,0	-	700	-	30	50	4,5	2

O oldalhatáron álló

2.4. Településközpont terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható telek megengedett telekszélessége (m)		A kialakítható telek megengedett területe (m ²)		Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Elhelyezhető épületek maximális száma
2			min.	max.	min.	max.				
3	Vt-1	O	16,0	25,0	800	-	35	50	4,5	2
4	Vt-2	Z	16,0	25,0	400	-	45	40	4,5	1
5	Vt-3	SZ	-	-	1.500	-	K*	50	10,0	1
6	Vt-4	O	-	-	2.000	-	25	40	K**	korlátozás nincs
7	Vt-5	SZ	-	-	2.000	-	35	20	4,5	2
8	Vt-5/1	SZ	-	-	1.500	-	35	30	4,5	2
9	Vt-6	SZ	-	-	3.000	-	35	30	6,0	2
10	Vt-7	Z	-	-	2.600	-	35	30	7,5	korlátozás nincs
11	Vt-8	K	-	-	80	-	K	K	4,5	1

* 29. § (10) bekezdés előírásainak megfelelően

** 29. § (11) bekezdés előírásainak megfelelően

O oldalhatáron álló

SZ szabadonálló

Z zárt sorú

K Kialakult

2.5. Kereskedelmi, szolgáltató terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható telek megengedett telekszélessége (m)		A kialakítható telek megengedett területe (m ²)		Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2			min.	max.	min.	max.			
3	Gksz-1	SZ	-	-	5000	-	30	40	6,5
4	Gksz-2	SZ	-	-	2000	-	30	40	6,5

O oldalhatáron álló

SZ szabadonálló

Z zárt sorú

2.6. Különleges területek

1	A Építési övezet jele	B Beépí- tési mód	C A kialakítható telek megengedett telekszélessége (m)		E A kialakítható telek megengedett területe (m ²)		G Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	H Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	I Épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
			min.	max.	min.	max.			
2									
3	K-T1	SZ	-	-	10.000	-	10	80	7,5
4	K-M1	SZ	-	-	4000	-	15	10	K*
5	K-Sz1	SZ	-	-	500	-	25	50	K**
6	K-Ps1	Z	-	-	40	-	K***	K*	K****
7	K-Ps2	O	-	-	200	-	50 ⁴	70	3,5
8	K-Sp1	SZ	-	-	20.000	-	10	70	10,0
9	K-Re1	SZ	-	-	5.000	-	25	60	10,0
10	K-Szt1	SZ	-	-	5.000	-	10	20	4,5

* 33. § (6) bekezdés előírásainak megfelelően

** 34. § (6) bekezdés előírásainak megfelelően

*** 35. § (6) bekezdés előírásainak megfelelően

**** 35. § (7) bekezdés előírásainak megfelelően

SZ szabadonálló

K Kialakult

⁴ Az építési övezet előírásai az OTÉK-ban megfogalmazottaknál megengedőbb, alkalmazásához az OTÉK 111.§ (2), valamint a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 28.§ (4) alapján az illetékes Állami Főépítész hozzájárulása szükséges

FÜGGELÉKEK**1. függelék****Művi értékvédelem****1.1. Országos védelem**

A Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ nyilvántartása szerint Budajenő országos művi értékvédelem alá eső építményei, valamint az egyes műemlékekhez tartozó műemléki környezetek területe:

Ssz.	Név	Cím	Hrsz	Törzsszám	Műemléki környezet
1.	Dombormű temetőkápolna falában	Árpád-házi Szent Erzsébet tér	1507/3, 1507/1, 1507/2, 1507/4	6922	-
2.	Római katolikus templom, volt bencés templom	Kossuth Lajos utca 21.	219	6921	131, 132, 145, 216, 218, 220, 249, 128, 217, 253/2, 254/2, 255/2, 256/1
3.	Római katolikus temetőkápolna	Árpád-házi Szent Erzsébet tér	1507/3, 1507/1, 1507/2, 1507/4	6922	1564, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1580, 1590, 1591, 1592, 1593, 1680, 1681, 282, 283, 284/2, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1563, 1562, 1561, 1560, 1559, 1551, 1550, 1549, 151/39, 1548, 1547, 1546, 1545, 1544, 1543, 1541, 1540, 1539, 1542, 148, 151/29, 150/2, 150/3, 166, 1682, 1673, 1666, 1665, 1664, 1656, 1616, 1594
4.	Ált. iskola, volt skót bencés rendház, ún. kastély	Fő u. 3. (Tolbuchin tér 9. helyett)	132	6923	354, 145, 133, 131, 134, 102, 216, 52, 51, 50, 49, 48, 463, 359/2, 358/1, 357, 356/1, 144, 143, 141/2, 141/1, 135
5.	Magtárépület	Magtár utca 5.	100/18, 100/19	11093	103/3, 103/2, 103/1, 105, 101, 100/8, 100/7, 100/6, 100/5, 100/17, 100/15, 100/13, 100/12, 100/11, 100/14, 100/1, 100/10

1.2. Helyi védelem**1.2.1. Helyi értékvédelmi terület**

a szabályozási terven lehatárolt terület

1.2.2. Helyi egyedi védelem

Egyedileg részben védett épület, építmény:

Jele	Megnevezés	Cím	Hrsz
HJ-1	lakóépület	Fő utca 2.	48
HJ-2	lakóépület	Fő u. 4.	49
HJ-3	lakóépület	Fő u. 6.	50
HJ-4	lakóépület	Fő u.10.	52
HJ-5	lakóépület	Fő u. 14.	56
HJ-6	lakóépület	Fő u. 37.	103/1
HJ-7	lakóépület	Fő u. 25.	115/1
HJ-8*	<i>felmért, elbontott, tömegében visszaépítendő ép</i>	Fő u. 17.	125
HJ-9	tűzoltószertár	Fő tér 9.	143
HJ-10	lakóépület	Petőfi Sándor u. 16.	155
HJ-11	lakóépület	Petőfi Sándor u. 13.	170
HJ-12	lakóépület	Kossuth Lajos u. 59.	179
HJ-13	lakóépület	József Attila u. 29.	269
HJ-14	lakóépület	Petőfi S. u.9.	172
HJ-15	lakóépület	Óvoda köz	353
HJ-16	lakóépület	Petőfi S. u.17.	168
HJ-17	lakóépület	Petőfi S. u. 5.	176
HJ-18	lakóépület	Petőfi S. u. 20.	153/1
HJ-19	lakóépület	Petőfi S. u.6.	163/1
HJ-20	lakóépület	Fő u. 11.	130
HJ-21	lakóépület	Fő u. 18.	63
HJ-22	lakóépület	Fő u. 38.	80
HJ-23	lakóépület	Fő u. 32.	75
HJ-24	pincék	Fő u. 26.	69
HJ-25	pincesor	Kossuth L. u.	145
HJ-26	pince	Ady E. u.	332/1
HJ-27	gazdasági épület	Fő u. 38.	80
HJ-28	pincesor	Kossuth L. u.	189-215
HJ-29	pincék a Pátyi utca menti telkeken	Pátyi u.	12, 16, 19, 22, 29, 31/1, 32
HJ-30	pince, tornácos lakóépület, gazdasági épületek együttese	Kossuth L. u.	105

Teljes egészében védett műtárgy:

Jele	Megnevezés	Cím	Hrsz
H-31	Nepomuki Szent János szobor	Kossuth L. u. 21. előtt	145
H-34	ó-temető síremlékei és kőkereszt	temető, kegyeleti park	148, 1507/2
H-32	kőkereszt	Telki u. végén	422
H-33	kőkereszt	Fő u. végén	014/3
H-35	kőkereszt	Pátyi utca végén	498
H-36	világháborús emlékmű (katona szobor)	Kossuth L. u. 21. előtt	145
H-37	világháborús emlékmű	Fő tér 10. előtt	144
H-38	kerekes kút	Táncsics M. u.	232
H-39	Kerekes kút	Petőfi S. u. vége	1507/1
H-40	kerekes kút	Pátyi u.	91/9
H-41	faragott fa kapuoszlop díszek, szobrok	Fő u.	89/1
H-42	vaskút	Petőfi S. u. 7-9. sz. között	
H-43	kőhíd	Fő tér 2.	462
H-44	szoborfülke	Ady E. u. 71. előtt	282
H-45	kőkereszt	1103. j. úton Perbál felé a falu végén	076/112
H-46	kitelepítési emlékmű	Fő tér emlékpark	144
H-47	betelepítési emlékmű (székelykapu)	Fő tér emlékpark	144
H-48	kőkereszt	Hilltop sétány (Szent Imre utcánál)	616/4
H-49	kőkereszt	Sport u. 8.	369/2
H-50	kerekes kút	Ady E. u. 2. sz. előtt	355
H-51	kerekes kút	Ady E. u. 17 előtt	282

2. függelék

Régészeti területek

Ssz.	Azonosító	Név
1.	10017	Alsó-Templom-völgy
2.	10018	Zimbalacker
3.	10019	Alsó-Templom-dűlő
4.	10020	Alsó-Templom-völgy
5.	10021	Paraszt-rétek
6.	10022	Altgebirg
7.	10023	Weingarten
8.	10024	Birntal
9.	10025	Hegyi-szántók
10.	10026	Temetőkápolna
11.	10027	Emlék-szőlők
12.	10028	Régi temető

3. függelék

Természetvédelem

3.1. Natura 2000 területek

Budai-hegység (HUDI20009)

085/1, 085/2, 086, 087, 088/1, 088/3, 088/4, 088/6, 088/7

3.2. Budai Tájvédelmi Körzet

088/1, 088/3, 088/4, 088/6, 088/7, 089, 090, 091, 092, 093/1, 093/2

3.1. Helyi jelentőségű természetvédelmi terület, érték

jel	azonosító szám	megnevezés és leírás	cím/leírás	érintett hrsz
HT-1	12/240/TT/06	Budajenői védett terület Védett Természeti Terület	A Dombtetőtől (Hilltop) északra és a Budajenői-pataktól délre elterülő erdő	06/1
HT-2	12/241/TE/06	Budajenői védett fasorok Védett Természeti Emlék	Kőfejtői mellékág melletti	014/3
HT-3			Kőfejtői mellékág melletti	94/1
HT-4			Pátyi utcai	40, 91/9, 499
HT-5			Templomvölgy utcai	1509
HT-7			Magtár utcai	101
HT-8	12/242/TT/06	Budajenői vízmosság Védett Természeti Terület	Szőlődombtól keletre NY-ÉK irányban húzódó vízmosság környezete	044
HT-9	12/274/TT/06	Budajenői parkok Védett Természeti Terület a település belterületének parkjai és annak értékes növényállománya	Panoráma-sétány	616/3
HT-10			Fő tér emlékpark	144
HT-11			településközpont	145, 216
HT-12			temető melletti fenyves	151/39
HT-13			kegyeleti park (ótemető)	1507/2