

Tatabánya Megyei Jogú Város Közgyűlésének
53/2009.(XII. 18.) önkormányzati rendelete
Tatabánya Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról
(egységes szerkezetben)
Hatályos 2016. február 1-től

Tatabánya Megyei Jogú Város Közgyűlése az 1990. évi LXV. törvény 16. §-a, valamint az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bek. a) pontja és a 7. § (3) bek. c) pontja alapján az alábbi rendeletet alkotja:

A rendelet hatálya

1.§ (1)²⁷ Jelen rendelet hatálya:

- a) az *1. mellékletét* képező, „**Óváros és VII. telep** szabályozási tervlap”-okon (A/3-as formátumban 1 db színes átnézeti vázlat M = 1:12.000 léptékben és 6 db, 1-től 6-ig számozott színes A/3 formátumú tervlap M=1:4000 léptékben) jelölt területre;
- b) a *2. mellékletét* képező, „**Újváros-Kelet, Sárberék** szabályozási tervlap”-okon (9 db, 1-től 9-ig számozott színes A/3 formátumú tervlap M=1:2000 léptékben) jelölt területre;
- c) a *3. mellékletét* képező, „**Dubnik-völgyi** különleges hulladékkezelő terület és környezete” szabályozási tervlapjain (A/3-as formátumban 1 db színes átnézeti vázlat M = 1:8.000 léptékben és 4 db, 1-től 4-ig számozott színes A/3 formátumú tervlap M=1:4000 léptékben) jelölt területre;
- d) a *4. mellékletét* képező, „**Tatabánya, Újváros-Nyugat** szabályozási tervlap”-okon (A/3-as formátumban 8 db, 1-től 8-ig számozott fekete-fehér tervlap M=1:2000 léptékben) jelölt területre,
- e) az *5. mellékletét* képező, „**Bánhida és Dózsakert** szabályozási tervlap”-okon (A/3-as formátumban 1 db színes átnézeti vázlat M = 1:16.000 léptékben és 29 db, 1-től 29-ig számozott, színes A/3 formátumú tervlap M=1:2000 léptékben) jelölt;
- f)^{42.} a *6.1 mellékletét* képező, „**Észak-Vértes** szabályozási tervlap”-okon (A/3-as formátumban 1 db átnézeti szelvényháló és 3 db, 1-től 3-ig számozott, színes A/3 formátumú tervlap M=1:4000 léptékben) jelölt területre;
a *6.2. mellékletét* képező, az 12054 munkaszámon készített, Szabályozási Terv (részlet) című, **SZT-m** rajzszámú, M=1:2500 méretarányú tervlapon (mely a 6.1. melléklet szerinti 2-3 tervlapot módosítja) jelölt területre;

1. Beillesztette a 7/2010.(II. 19.) önk. rendelet	6. Módosította a 26/2011.(XI. 26.) önk. rendelet
2. Módosította a 7/2010.(II. 19.) önk. rendelet	7. Beillesztette a 39/2010. (XII. 17.) önk. rendelet
3. Beillesztette a 22/2010.(X. 29.) önk. rendelet	8. Módosította a 39/2010. (XII. 17.) önk. rendelet
4. Módosította a 22/2010.(X. 29.) önk. rendelet	9. Beillesztette a 26/2011. (VIII. 26.) önk. rendelet
5. Beiktatta a 26/2011.(XI. 26.) önk. rendelet	10. Módosította a 26/2011. (VIII. 26.) önk. rendelet
11. Beillesztette a 31/2011. (IX. 23.) önk. Rendelet	16. Módosította a 37/2013 (XII. 02.) önk. rendelet
12. Módosította a 31/2011. (IX. 23.) önk. Rendelet	17. Beillesztette a 37/2013 (XII. 02.) önk. rendelet
13. Beillesztette a 42/2011. (VIII. 26.) önk. rendelet	18. Beillesztette a 38/2013 (XII. 02.) önk. rendelet
14. Módosította a 13/2012. (II. 24.) önk. Rendelet	19. Módosította a 38/2013 (XII. 02.) önk. rendelet
15. Beillesztette a 63/2012. (XII. 21.) önk. Rendelet	20. Módosította a 3/2014 (II. 03.) önk. rendelet
21. Módosította a 17/2014. (VII. 3.) önk. rendelet	26. Módosította a 27/2014 (XII. 8.) önk. rendelet
22. Beillesztette a 17/2014. (VII. 3.) önk. rendelet	27. Módosította a 4/2015 (II. 24.) önk. rendelet
23. Beillesztette a 18/2014. (VII. 3.) önk. rendelet	28. Beillesztette a 4/2015 (II. 24.) önk. rendelet
24. Módosította a 18/2014. (VII. 3.) önk. rendelet	29. Módosította a 10/2015 (V. 22.) önk. rendelet
25. Beillesztette a 27/2014 (XII. 8.) önk. rendelet	30. Beillesztette a 10/2015 (V. 22.) önk. Rendelet
31. Módosította a 14/2015. (VI. 01.) önk. rendelet	36. Beillesztette a 17/2015. (IX. 03.) önk. rendelet
32. Beillesztette a 14/2015. (VI. 01.) önk. rendelet	37. Módosította a 17/2015. (IX. 03.) önk. rendelet
33. Beillesztette a 15/2015. (VI. 01.) önk. rendelet	38. Módosította a 26/2015. (XI. 02.) önk. rendelet
34. Módosította a 18/2015. (IX. 03.) önk. rendelet	39. Beillesztette a 26/2015. (XI. 02.) önk. rendelet
35. Beillesztette a 18/2015. (IX. 03.) önk. rendelet	40. Módosította a 27/2015. (XI. 30.) önk. rendelet
41. Beillesztette a 27/2015. (XI. 30.) önk. rendelet	43. Beillesztette a 33/2015. (XII. 23.) önk. rendelet
42. Módosította a 33/2015. (XII. 23.) önk. Rendelet	44. Hatályon kívül helyezte a 33/2015. (XII. 23.) önk. rendelet

- a *6.3 mellékletét* képező, „**Észak-Vértes Szabályozási terv 2015** szabályozási tervlap”-okon (A/1-es formátumban 11 db, 0-tól 10-ig számozott, színes tervlap M=1:4000 léptékben) jelölt területre;
- g) a *7. mellékletét* képező, „**Felsőgalla és Mésztelep** városrészek és környezetük szabályozási tervlap”-okon (A/3-as formátumban 1-1 db átnézeti szelvényháló és jelmagyarázat, valamint 14 db, 1-től 14-ig számozott, fekete-fehér A/3 formátumú tervlap M=1:2000 léptékben és 1 db 15/A, 4 db 16-19-ig 1 db 20/A 3 db 21-23-ig számozott, fekete-fehér A/3 formátumú tervlap M=1:4000 léptékben) jelölt (a továbbiakban: „Felsőgalla és Mésztelep” szabályozási terv) területre;
- h) a *8. mellékletét* képező, „**Tatabánya, Nyugat–Gerecse Szabályozási Tervlap**”-okon (A/3-as formátumban 14 db, **SZ 0-tól SZ 5-ig** és **SZK 1-7** számozott színes tervlap M=1:4000 és M=1:8000 léptékben) jelölt területre;
- i) a *9. mellékletét* képező, „**SZT-Kertváros / mód-2015**” jelű (A/3-as formátumú, M=1:2500 léptékű) szabályozási tervlapon jelölt területre;^{38.}
- j) a *10. mellékletét* képező, „**Tatabánya Bánhida, Kossuth-kert Szabályozási Terve – 2014**” feliratú tervlapon jelölt területre;
- k) a *11. mellékletét* képező, „**Mészáros úti volt homokbánya Szabályozási Tervmódosítás**” feliratú, **SZ-1** számú tervlapon jelölt területre”
- l)^{40.} a *12. mellékletét* képező „**Cseri Strand környezete és Multifunkcionális Sportcsarnok Szabályozási Terve**” feliratú tervlapon jelölt területre;
- m)^{32.} a *13. mellékletét* képező, "**Tatabánya Város – Ipari Park SZ-2 – Szabályozási Terv - 2015 – M=1:4000**"^{34.} feliratú tervlapon jelölt területre;
- n)^{33.} a *14. mellékletét* képező, „**Tatabánya VII. telep, Hosszú sor Szabályozási Terv - 2015**" feliratú tervlapon jelölt területre; ;
- o)³⁶ a *15. mellékletét* képező „**Bánhida, Madách-kert Szabályozási Terv módosítás SZABÁLYOZÁSI TERV**” feliratú, **SZT-1** rajzszámú tervlapon jelölt területre;
- p)^{39.} a *16. mellékletét* képező „**Bánhida, Turul utca és környéke Településrendezési Terv módosítás, Szabályozási Terv**” feliratú, **SZ-TU** jelű tervlapon jelölt területre
- q)^{41.} a *17. mellékletét* képező „**Tatabánya – Kertváros szabályozási terv**” feliratú, 1-4. rajzszámú tervlapokon jelölt területre;
- r)^{41.} a *18. mellékletét* képező „**Felsőgalla I. Szabályozási terv – 2015**” feliratú tervlapon jelölt területre;
- s)^{43.} a *19. mellékletét* képező „**Tatabánya, Városközpont Szabályozási Terv**” feliratú, **SZT-1** rajzszámú tervlapon jelölt területre terjed ki,
a további településrészekre vonatkozóan a (3) bekezdés rendelkezései irányadóak.
- (2)^{8.} A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, igénybe venni, telket alakítani, műtárgyat, egyéb létesítményt, épületet építeni, átalakítani, bővíteni, elmozdítani, lebontani, helyreállítani, rendeltetését megváltoztatni (továbbiakban: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni, illetve bejelentést tudomásul venni (a vonatkozó, országos érvényű jogszabályokban foglaltakon túl) csak e rendeletnek és az (1)-(3) bekezdésekben írt szabályozási tervlapoknak megfelelően szabad.
- (3)^{7.} A rendelet függelékét képező, a HÉSZ első ütemének hatálybalépését megelőzően meg-állapított hatályos szabályozási tervek és településrészi helyi építési szabályzatok hatálya alá eső ingatlanokra a HÉSZ I. és III. részének előírásai mellett e helyi építési szabályzatoknak – a szabályozási tervekkel összhangban lévő – részletes előírásait kell alkalmazni; esetleges eltérés esetén a részletes előírások alkalmazandóak.
- (4)^{44.} -

I. RÉSZ^{7.} A SZABÁLYOZÁS ELEMEI

2.§ (1)⁸ A szabályozási terv elemei:

- tervezett szabályozási vonal,
- építési övezet és övezet határa,
- az övezeti besorolás és jellemzői,
- tervezett telekhatár az övezeten belüli telkek, magánutak lehatárolására.

A szabályozási terv elemei - a tervezett telekhatár kivételével - csak a szabályozási terv módosításával változtathatók. A fel nem sorolt elemek tájékoztató jellegűek, azok megváltoztatása nem igényli a szabályozási terv, helyi építési szabályzat módosítását.

(2) Az övezeti előírások és az új telkek alakítására vonatkozó egyéb előírások betartásával a szabályozás területén a telekalakítás a szabályozási terv keretén belül engedélyezhető. A területen nyúlványos telek nem alakítható ki.

(3) Telekegyesítés, telekhatár rendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg az övezeti előírásoknak, de a telekhatárok megváltoztatása az előírt méretekhez közelít.

A szabályozás elemek változtatásának feltételei és határai

3.§¹⁹ (1) A szabályozási tervlapon jelölt szabályozási vonal a következő feltételekkel a szabályozási terv keretei között elmozdítható:

a) a szabályozási vonal elmozdításának legnagyobb mérete a tervezett közlekedési szabályozási szélességhez viszonyítva legfeljebb +20 %, ill. -10 %, azonos irányú elmozdítás esetén legfeljebb 5 m lehet,

b) az elmozdítás a közlekedési szempontokra tekintettel a terepviszonyok, növényzeti adottságok, útpálya-elemek és közműelhelyezés céljából telekalakítási terv alapján engedélyezhető.

(2) A szabályozási tervlapon jelölt övezethatár a következő feltételekkel a szabályozási terv keretei között elmozdítható:

a)¹⁹ az övezeti határ elmozdításának legnagyobb mérete a tervlaphoz viszonyítva +/-15¹⁹ m lehet,

b) az elmozdítás következtében nem keletkezhet a tervlaphoz viszonyítva az övezeti előírások szempontjából az előírt beépítési paramétereknél kedvezőtlenebb építési telek,

c) az elmozdítás következtében nem keletkezhet újonnan 30 m-nél (ill. a tervezett telekmélységnél) kisebb telekmélység.

d)²⁵ A tömbbelsőben az övezeti határt képező telekhatárokat csak úgy szabad módosítani, hogy a létrejövő új telkek megfeleljenek a rájuk érvényes övezeti paramétereknek.

Az építés általános feltételei

4.§ (1) Az egyes építési övezetekben és övezetekben az építés feltételei:

a) az előírt közműellátási szint biztosítása,

b) a telekig biztosított közterületi, közúti vagy magánút kapcsolat,

c) kialakult lakótelepi (úszótelkes) beépítés esetében a terv szerinti szabályozást megelőzően kisebb jelentőségű építések (akadálymentesítés, átalakítás, felújítás, lakásösszevonás, tetőtér-beépítés, homlokzati lift építése) akkor engedélyezhetők, ha az építés nem eredményez új rendeltetési egységet, és a rendeltetés változása esetén meglévő garázs nem szűnik meg,

d) kialakult lakótelepi (úszótelkes) beépítés esetében új beépítés csak a szabályozási terv alapján készített telekalakítási terv szerint engedélyezhető. A telekalakítási tervben az alábbi előírásokat be kell tartani:

1. telket alakítani csak a szabályozási terven jelölt övezet egészére egységesen szabad,

2. a kialakítható telkek nagyságát, valamint a rajtuk való építés paramétereit az építési övezeti előírások szerint szabad engedélyezni,

3. a kialakítandó telkeken belül a lakó, a zöldfelületi és a közlekedési rendeltetésű területek

határait legalább alrészletként el kell különíteni.

(2) Egyéb előírás hiányában közút, vagy magánút tengelyvonalától mérve új épület 5 m-en belül nem helyezhető el.

(3) Építmény, út céljára igénybe vehető terület a zöldfelületi szabályozás területének legfeljebb 5 %-án lehetséges. Reklám célú építmény zöldfelületi szabályozási területen nem helyezhető el.

(4) A településesztétika és a tájkép védelmére figyelemmel 2 m²-nél nagyobb felületű reklámbereendezés, vezeték nélküli közcélú hírközlési létesítmény (antenna, antennatartó szerkezet), mobiltelefon átjátszó állomás és szélkerék, szélerőmű elhelyezése csak helyi építészeti-műszaki tervtanácsi véleményeztetés lefolytatását követően lehetséges. A tervtanács véleményének kikéréséhez látványterv benyújtása kötelező.

(5) A kedvezőtlen településképi látványt nyújtó tevékenységeket, építményeket a telkeken belül olyan módon kell elhelyezni, vagy takarásukról gondoskodni (pl.: többszintű növény-telepítéssel), hogy azok közterületről ne okozhassanak rendezetlen, kedvezőtlen látványt.

(6)⁷ A nagy kiterjedésű kereskedelmi célú különleges beépítésre szánt területek, a településközponti vegyes területek és a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek építési övezeteiben (ideértve a kapcsolódó parkoló-területeiket is) kereskedelmi, szolgáltató, illetve vendéglátási célú tevékenység csak az adott építési övezetre vonatkozó rendelkezések megtartásával felépített, legalább 50 m² bruttó alapterületű épületben folytatható. E korlátozást nem kell alkalmazni a piacok-vásárok rendjéről szóló önkormányzati rendeletben szabályozott területekre, az évente 1 hónapot meg nem haladó időtartamú fenyőfa-árusításra, valamint a külön jogszabályok keretei között, meghatározott időszakban végezhető pirotechnikai termék-árusításra.

(7)¹⁸ A folyamatban lévő eljárásokra az adott területre az eljárás megkezdésekor hatályos övezeti előírások érvényesek.

(8)²⁵ Oldalhatáros beépítésű lakóövezet saroktelkén, ha az építési helyet jelentő telekhatár közterületi telekhatár is egyben, akkor 18m-nél keskenyebb telek esetén a közterületi oldalhatárra is építhető a ház, 18 m vagy szélesebb telek esetén, a közterületi oldalhatáron az építési hely a telekhatártól 3m.

4/A.§¹⁸ (1) A 10%-nál nagyobb lejtésű telkek beépítése esetén az épület lejtő felőli homlokzatának vonalában a földszinti szint magassága (Bf) és meglévő természetes terepszint átlagos magassága (Bf) között legfeljebb 1,2 méter magasság különbség engedélyezhető.

(2) Az épület völgy és hegy felőli homlokzatának átlagos magassága legfeljebb 1,0 méterrel térhet el.

(3) Szerelt kémény legfeljebb 1,2 m kiállási hosszal, a tetőszínel harmonizáló színűre festve helyezhető el. Önállóan, épületen kívül szerelt kémény nem építhető.

(4) Napkollektor magas tetőn csak a tetőfedéshez igazodó kivitelben (szinben harmonizáló, tetőablakok kiosztási rendszerével együtt tervezett), építhető.

(5) Beültetési kötelezettséggel vagy a telek zöldfelületként megtartandó részének jelölt területen a meglévő értékes növényzet min. 85%-ban megtartandó, vagy a zöldfelületként jelölt telekrész min. 85%-án zöldfelület alakítandó ki.

4/B.§¹⁸ (1) Az épületeket, építményeket úgy kell elhelyezni és kialakítani, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a környezet-, a táj-, a természet- és az építészeti-értékvédelmi követelményeknek.

(2) Beépítésre nem szánt – erdő és mezőgazdasági területen tervezett építést megelőzően az érintett területre vonatkozóan a földhivatal szerinti és a tényleges művelési ág közötti megfelelést vizsgálni kell. Eltérés esetén a megfelelés biztosítása után az övezetre vonatkozó előírások alapján bírálható el az építési szándék.

(3) A külterületen vadvédelmi kerítésen kívül egyéb kerítés nem építhető.

(4) Közterületen elhelyezhető közműlétesítmény, transzformátorház, nyilvános illemhely, telefonfülke, utas-váró, 0,5 m²-nél nagyobb reklámfelület, gyepek, árok, támfal, ideiglenes reklámfelület, egyéb

mérnöki létesítmény. Minden más új építmény, épület, köztéri létesítmény közterület-rendezési terv alapján helyezhető el.

(5) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani. A parkoló-felületek kialakításánál a talaj és felszín alatti vizek védelme érdekében olyan műszaki megoldást kell alkalmazni, ami a beszivárgó szennyező anyagoktól megvédi a környezetet.

(6) A felszíni vízvezető árkok kialakításánál természetes anyagokat (gyep, természetes kő), a vízvisszatartást segítő és az eróziót megakadályozó vízáteresztő felületeket kell alkalmazni.

Kialakult építési övezetekre vonatkozó általános előírások

5.§ (1) Kialakult, vagy a szabályozási terv által tervezett telekméret az övezetileg meghatározott telekméreteket el nem érő esetekben az előírt beépítettség mértékéig beépíthetők, ha egyéb előírások ezt lehetővé teszik.

(2) Kialakult beépítés az övezeti előírásoktól eltérő beépítési mód, építménymagasság esetén is felújítható, bővíthető, átalakítható. Bővítés esetén az építménymagasságot az előírás szerint megengedett új épülethez való illeszkedéssel kell megvalósítani. A bővítés során a bővítés területére az övezetileg meghatározott beépítési módot és mértékét be kell tartani.

(3) Kialakult beépítés mellett megvalósuló új beépítésnek az épülettávolságok szempontjából alkalmazkodnia kell a meglévő beépítéshez, amelytől egyedi tűzrendészeti szakvélemény alapján el lehet térni.

(4)⁸ A kialakult építési övezeti paraméterek a következők lehetnek, amelyeket a szabályozási tervlap és az építési övezetek szerinti táblázata jelöl:

a) **kialakult beépítési mód:** lebontott épület saját építési helyén belül, vagy a meglévő épületek figyelembe vételével az övezeti előírások betartása mellett újjáépíthető, illetve új épület az övezeti előírások szerint építhető,

b) **kialakult építménymagasság:** meglévő lapostetős épületek legfeljebb 1,5 m-es térdfal-magasítással és a meglévő tetőszinthez viszonyítva legfeljebb 6,0 m-es tetőgerinc-magasságú tetőtéri szinttel, meglévő magastetős épületek legfeljebb 1,5 m-es térdfal-magasítással és a meglévő tetőgerinchez képest 2 m-rel magasabb tetőgerinc-magasságú tetőtérrel (de legfeljebb 45° tetőhajlással) kiegészülhetnek. Új épület az egyéb országos és helyi (pl. a max. szintterület-sűrűsége vonatkozó településszerkezeti tervi) előírások betartása mellett elérheti az övezetben álló legmagasabb épület építménymagasságának 80 %-át (az ezt meghaladó építménymagassághoz az övezetre vonatkozó szabályozási tervmódosítás szükséges),

c) **kialakult telekméret:** megtartandó, nem változtatható telekméret, amely a 3. § szerinti esetekben (övezethatár, szabályozási vonal), valamint meglévő beépítés, ráépítés ingatlan-nyilvántartásban történő rendezése érdekében módosítható.

(5) Lakótelepi kialakult (úszótelkes) építési övezetekre vonatkozóan a szabályozási tervlapon jelölt szabályozás és az építési övezeti előírás szerinti rendezés megvalósítását megelőzően az alábbi telekalakítások, ill. építések végezhetőek el:

a) akadálymentesítéshez, lift, előlépcső építéséhez szükséges, a jelenlegi úszótelek kismértékű korrekciója,

b) meglévő úthoz kapcsolódó parkoló építés, max. 10 fh-ig,

c) lakóépület esetén tető-ráépítés csak az épületegyütteshez tartozó összes épületrészre együttesen engedélyezhető. Loggiák, erkélyek beépítése legalább vertikális egységenként összehangolt tervek szerint történhet.

(6) Fentiektől eltérő, a jelen telekviszonyokon túllépő esetekben építés csak a terv szerinti szabályozás kialakítását követően, a helyi építészeti-műszaki tervtanácsi vélemény figyelembe vételével lehetséges.

II. RÉSZ⁷

AZ EGYES TERÜLET-FELHASZNÁLÁSOK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEIRE VONATKOZÓ RÉSZLETES ELŐÍRÁSOK

Nagyvárosias lakóterület

6.§⁸ (1) A nagyvárosias lakóterületen új építési igény esetén a táblázat szerinti építési övezetekben a következő paraméterek biztosítandóak:

*megjegyzés Új telekosztás csak az övezet egészére kiterjedően készülhet,

**megjegyzés: 5 m-nél kisebb meglévő előkerthez 1,5 m eltéréssel, 20 m-es szakaszon kell az építési hellyel csatlakozni,

***megjegyzés meglévő garázs csak annak pótlása esetén számolható fel.

Sorszám	Övezeti jel		Beépítési mód	Beépítettség max. (%)	Építmény-magasság max. (m)	Telekterület min. (m ²)	Zöldfelület min. (%)	Előkerthet (m)	Oldalkerthet min (m)	Hátsókerthet min.(m)	
	Sz	K									
Ln1*	Ln	Sz	30	Szabadonálló	30	Kialakult	2000	35	min 5**	8	8
		K	2000								
Ln2*	Ln	Z	30	Zárt sorú	30	Kialakult	2000	35	min 5**	0	8
		K	2000								
Ln3*	Ln	Z	30	Zárt sorú	30	Kialakult	Kialakult	35	min 5**	0	8
		K	K								
Ln4*	Ln	Z	80	Zárt sorú	80	Kialakult	10	K	0	0 ⁸	
		4,5	K								
		garázs***									
Ln4²	Ln	Sz	30	Szabadonálló	30	Kialakult	Kialakult	35	5**	8	8
		K	K								
Ln5*¹	Ln	Z	80	Zárt sorú	80	Kialakult	10	K	0	0 ⁸	
		4,5	K								
		garázs***									

(2)⁸ Az **Ln** jelű építési övezetekben – az **Ln-garázs** építési övezet kivételével – új építési igény esetén a következő rendeltetésű épületek engedélyezhetők:

- lakóépület;
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
- sportépítmény;
- szálláshely-szolgáltató épület.

(3)⁸ Az **Ln-garázs** jelű építési övezetekben új építési igény esetén a következő rendeltetésű épületek engedélyezhetők:

- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épület, amennyiben az építés miatt megszüntetett garázsok miatti és a szükséges új parkoló-igény a saját telken belül elhelyezhető;
- a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület, amennyiben az építés miatt megszüntetett garázsok miatti és a szükséges új parkoló-igény a saját telken belül elhelyezhető;
- gépkocsi-tároló, parkolóház.

(4)⁷ Az Ln-garázs jelű építési övezetekben lévő garázsok, épületek egységes tervezéssel magastetővel is kialakíthatóak, átépíthetőek.

(5)⁷ A nagyvárosias lakóterület építési övezeteiben a közművesítettség szükséges mértéke: teljes.

Újváros- Nyugat nagyvárosias lakóterülete építési övezeteire vonatkozó sajátos előírások⁵

6/A.§⁵ (1) A lakóterületek építési övezeteiben az OTÉK 11. §-a és a 32. §-a szerinti építmények helyezhetők el, de új önálló épület nem létesíthető – kivéve a (6)-(7) bekezdések szerinti építési övezeteket. Új felszíni garázs és üzemanyag-töltő-állomás a lakóterület egyetlen övezetében sem létesíthető.

(2) Az **Ln-SZ/40/31,5/KT** jelű építési övezet előírásai:

- beépítési mód: szabadonálló
 - beépítettség: max. 40 %
 - építménymagasság: max: 31,5 m
 - telekterület: kialakult tömbtelkes
 - zöldfelület: min. 25%.
- (3) Az **Ln-SZ/40/16,5/KT** jelű építési övezet előírásai:
- beépítési mód: szabadonálló
 - beépítettség: max. 40 %
 - építménymagasság: max: 16,5 m
 - telekterület: kialakult tömbtelkes
 - zöldfelület: min. 25%.
- (4) Az **Ln-SZ/30/16,5/KT** jelű építési övezet előírásai:
- beépítési mód: szabadonálló
 - beépítettség: max. 30 %
 - építménymagasság: max: 16,5 m
 - telekterület: kialakult tömbtelkes
 - zöldfelület: min. 30%.
- (5) Az **Ln-SZ/30/7,5/K** jelű építési övezet előírásai:
- beépítési mód: szabadonálló
 - beépítettség: max. 30 %
 - építménymagasság: max: 7,5 m
 - telekterület: kialakult
 - zöldfelület: min. 25%
 - funkciók: alapfokú és/vagy szakosított intézmények.
- (6) Az **Ln*-SZ/30/9,0/0,3** jelű építési övezet előírásai (a volt autóbusz-pályaudvar és az Autóklub-ingatlan):
- beépítési mód: szabadonálló
 - beépítettség: max. 30 %
 - építménymagasság: max: 9,0 m
 - telekterület: min. 0,3 ha
 - zöldfelület: min. 40%
 - megkötések: az övezetben lakóépület nem létesíthető; továbbá az OTÉK 11.§- a szerinti funkciókból ki kell zárni minden olyan felhasználást, mely a környező lakóterületek nyugalma zavarja, így zajhatással vagy szaghatással járó tevékenységet, különösen vendéglátás, diszkó, játékterem, autófényező, karosszéria-műhely stb.
- (7) Az **Ln-SZ/60/10,5/0,2** jelű építési övezet előírásai (Hit Gyülekezete-ingatlan):
- beépítési mód: szabadonálló
 - beépítettség: max. 60 %
 - építménymagasság: max: 10,5 m
 - telekterület: min. 0,2 ha
 - zöldfelület: min. 20%
 - megkötések: az övezetben kizárólag egyházi épület létesíthető, azonban ki kell zárni minden olyan felhasználást, mely a környező lakóterületek nyugalma zavarja, így pl. a zajhatással járó tevékenységet.
- (8) A lakóépületeken tetőtér-beépítés lehetséges, ha az új lakást nem eredményez.
- (9) A meglévő épületek bővíthetők az alábbiak szerint:
- a bővítés csak a határoló utcák felőli homlokzaton lehetséges és csak a földszintet és a pincszintet érintheti;
 - a bővítés célja csak a rendeltetési egység közterületről történő közvetlen megközelítése,

rendeltetésváltozásból eredő homlokzatomódosítás lehet (pl. bejárati előtér, kirakat);

– a bővítés lépcsővel és rámpával együtt mért szélessége nem lehet nagyobb, mint az érintett rendeltetési egység homlokzati szélessége;

– a bővítés eredeti homlokzatra merőleges mérete max. 3 m lehet, mely méreten belül a szükséges fedetlen előlépcső, rámpa kialakítható;

– a bővítés nem lehet a bővítendő rendeltetési egység felett lévő rendeltetési egység padlóvonalánál magasabb.

(10) A lakóterületen belül „telken belüli eltérő használatú terület határa” jellel vannak elválasztva a burkolt felületek, parkolók, zöldfelületek. Ez nem jelent kötelező érvényű elválasztást, akkor változtatható, ha az övezetre előírt paraméterek (pl. min. zöldfelület) betarthatóak.

(11) A lakóterületen a szabályozás zöldfelületet jelöl ki, jele: **zf**, ill. **zf/j**. A zöldfelület állandóan növényzettel fedett terület (és játszótér), melyre a HÉSZ 24. §-ának elő-írásait kell alkalmazni

(12) A lakóépületeken meglévő domborművek (kerámiaburkolatok) megóvásáról gondoskodni kell.

(13) A (9) bekezdést nem kell alkalmazni a lakóépület felvonó-építés céljából történő bővítése esetén, amely az udvari oldalon lehetséges.

(14) A nagyvárosias lakóterület építési övezeteiben a közművesítés szükséges mértéke: teljes.

(15)⁴¹ Az **Ln** (nagyvárosias lakó) övezetben a „rendezvény és piacterület” terepszintjén legfeljebb 4,5 méteres építménymagasságú, kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátóhely funkciójú épület helyezhető el.

Tatabánya – Kertváros nagyvárosias lakóterülete építési övezeteire vonatkozó sajátos előírások

6/B.§ (1) A nagyvárosias lakóterület jellemzően telepszerűen beépített, többszintes, kialakult lakóterület, melyben a közterületen álló épület szabályozási vonallal körülhatárolt területén belül helyezhetők el a lakásokat szolgáló gépköcsi tároló-, kereskedelmi és szolgáltató-, közmű és közlekedési- valamint sportlétesítmények. Új lakások a meglévő épületek bővítéseként, az épületek tetőszintjén, egy emeletszint ráépítésével létesíthetők. Beépítetlen telken legfeljebb 13 m építménymagasságú épület helyezhető el.

(2) A szabályozási vonallal és övezethatárral körülhatárolt területek elidegeníthetők, lekeríthetők.

(3) Az épületek körüli zöldfelületek beépítése csak az építési helyen belül megengedett.

(4) Az egyes épületek tetőszintjén építési tevékenység csak az egész háztömbre készülő, egységes építészeti terv alapján engedélyezhető. A tetőfelület teljes területének legfeljebb 70%-a építhető be, a megmaradó felületeken a közösség számára is elérhető tetőkert és tetőterasz létesítése szükséges. A felület minimum 15%-án intenzív tetőkertet kell kialakítani.

(5) Mind az új épületeket, mind a tetőfelületen épülő új létesítményeket lapos- vagy alacsony hajlásszögű (max. 15°) tetővel kell fedni.

(6) A Kertváros nagyvárosias lakóterületeire vonatkozó részletes előírások:

Sorszám	Övezeti jel		Beépítési mód	Beépítettség max. %	Ép. magasság max. m	Telek terület min. (m ²)	Telek szélesség min. (m ²)	Telek mélység min. (m ²)	Zöldfelület min. %	Előke rt m	
Ln-K	Ln	Sz/Z	30	Szabadon álló/zárt sorú	30	K+2,5 vagy 13,0 mellékép. 6,0 ^x	3.000	80	50	50	–
		K+2,5 / 13	3000								

^x K-kialakult építménymagasság, tetőfelépítmény átlagos építménymagassága 2,5 m, új lakóépület esetén 13 m, új melléképület építménymagassága 6,0 m lehet.

Tatabánya „Városközpont” nagyvárosias lakóterülete építési övezeteire vonatkozó sajátos előírások⁴³.

6/C.§⁴³ (1) A lakóterületek egyes övezeteit az **SZT-1** számú szabályozási terv tünteti fel. A területen a meglévő lakóépületek területei az **Ln-K1** és **Ln-K2** jelű, kialakult nagyvárosias lakó övezetekbe

soroltak.

(2) Az övezetekben lakóépületek mellett csak nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató létesítmények alakíthatók ki. Új kereskedelmi, szolgáltató létesítmény csak akkor alakítható ki, ha az előírt gépkocsi tároló helyek megépítésre kerülnek (parkolóházban, többszintes parkolóban vagy mélygarázsban).

(3) A lakóterületek övezeteiben telekalakítás csak „Telepítési tanulmányterv” alapján, az **SZT-1** számú szabályozási tervhez illeszkedően lehetséges. A telepítési tanulmánytervben, az országos érvényű jogszabályokon túlmenően, az alábbi előírásokat kell betartani:

- a) telket alakítani csak egy –az **SZT-1** számú szabályozási terven jelölt– övezet egészére egységesen lehet, a szabályozási vonal és az eltérő építési övezetek közötti határvonal figyelembevételével;
- b) új telek alakítása esetén a kialakított telek beépítettsége maximum 60% lehet;
- (4) Az **Ln-K1** jelű övezet a középmagas pontházak övezete ahol a következő előírások érvényesek:
- a) A beépítés kialakult, további önálló épület - kukatároló, kerékpártároló kivételével - nem helyezhető el.
- b) Az épületeken emeletráépítés, magastető nem létesíthető.
- c) A homlokzatok csak az épület egészére vonatkozó, egységes terv alapján újíthatók fel.
- (5) Az **Ln-K2** jelű övezet a többszintes sávházak övezete, ahol:
- a) A beépítés kialakult, további önálló épület nem helyezhető el, de az épületek földszintjén kialakított (vagy kialakuló) kereskedelmi, szolgáltató létesítmények meglévő épülethez kapcsolódó bővítése lehetséges, egy épületre vonatkozó egységes engedélyezési terv alapján, a védett növényállomány megőrzése mellett.
- b) A jelenleg 16,0 m-nél alacsonyabb épületek legfeljebb 1 szinttel bővíthetők, az építménymagasság maximum 3,6 m-rel növelhető.
- c) A homlokzatok csak az épület egészére vonatkozó, egységes terv alapján újíthatók fel.
- (6) A Városközpont nagyvárosias lakóterületeire vonatkozó részletes előírások:

Sorszám	Övezeti jel			Beépítési mód	Beépítettség max. (%)	Építmény magasság max. (m)	Telekalakításra vonatkozó előírások			Zöldfelület min. (%)	Előkert min. (m)
							Terület min. (m ²)	Szélesség min (m)	mélység min (m)		
Ln-K1	Ln-K1	K	60	Kialakult	60	Kialakult	1500	-	-	10	-
		K	1500								
Ln-K2	Ln-K2	K	60	Kialakult	60	Kialakult / 19,6	1500	-	-	10	-
		K / 19,6	1500								

(7) A városközpont területén 3,0 m²-nél nagyobb önálló és épített felületre szerelt vagy festett reklám célú hirdetőfelület nem helyezhető el.

Kisvárosias lakóterület

7.§⁸ (1) A kisvárosias lakóterületen új építési igény esetén a táblázat szerinti építési övezetekben a következő paraméterek biztosítandóak:

*megjegyzés Új telekosztás csak az övezet egészére kiterjedően készülhet,

**megjegyzés: 5 m-nél kisebb meglévő előkerthez 1,5 m eltéréssel, 20 m-es szakaszon kell az építési hellyel csatlakozni.

Sorszám	Övezeti jel			Beépítési mód	Beépítettség max. (%)	Építmény-magasság max. (m)	Telekterület min. (m ²)	Zöldfelület min. (%)	Előkert (m)	Oldalkert min (m)	Hátsókert min.(m)
Lk1⁷	Lk	Sz	40	Szabadonálló	40	Kialakult	1500	30	min. 5**	3	6

Sorszám	Övezeti jel		Beépítési mód	Beépítettség max. (%)	Építmény-magasság max. (m)	Telekterület min. (m ²)	Zöldfelület min. (%)	Előkert (m)	Oldalkert min (m)	Hátókert min.(m)
		K 1500								
Lk1*	Lk	Sz 50 10,5 K	Szabadonálló	50	10,5	Kialakult	25	0-5**	4	6
Lk2	Lk	Z 40 K 1000	Zárt sorú	40	Kialakult	1000	30	0-5**	0	6
Lk3	Lk	Z 50 6,5 K	Zárt sorú	50	6,5	Kialakult	25	0-5**	0	6
Lk4	Lk	K 60 K 500	Szabadonálló	60	6,5	800	20	0-5**	3 ⁸	6 ⁸
Lk5 ⁷	Lk	Sz 30 6,5 1500	Szabadonálló	30	6,5	1500	35	5**	3,3	6
Lk6* ⁷	Lk	Sz 30 K 2000	Szabadonálló	30	Kialakult	2000	35	5**	H/2	H
Lk7 ⁷	Lk	Sz 30 K 800	Szabadonálló	30	Kialakult	800	35	5**	H/2	H
Lk8 ⁷	Lk	Sz 40 K 800	Szabadonálló	40	Kialakult	800	30	5**	H/2	H
Lk9 ⁷	Lk	Sz 60 K 800	Szabadonálló	60	Kialakult	800	20	5**	H/2	H
Lk10 ⁷	Lk	Z 30 6,5 300	Zárt sorú	30	6,5	300	35	5**	0	6
Lk11 ⁷	Lk	Z 60 6,5 360	Zárt sorú	60	6,5	360	20	5**	0	6
Lk13 ⁷	Lk	K 40 K 360	Kialakult	40	Kialakult	360	30	5**	H/2	H
Lk14 ⁷	Lk	K 40 4,5 500	Kialakult	40	4,5	500	30	5**	3	6
Lk15 ⁷	Lk	K 40 4,5 360	Kialakult	40	4,5	360	30	5**	3	6
Lk16 ²⁵	Lk	O 30 6,0 400	Oldalhatáron álló	30	6,0	400	20	5	4	6
Lk17 ²⁵	Lk	Z 60 6,0 180	Zárt sorú	60	6,0	180	20	5	0	6
Lk18 ²⁵	Lk	Z 60 7,5 180	Zárt sorú	60	7,5	180	20	5	0	6
Lk19 ²⁵	Lk	O 50 6,0 400	Oldalhatáron álló	50	6,0	400	20	0-5	3	6
Lk20 ²⁵	Lk	O, Z 40 K, 7,5 500	Oldalhatáron álló vagy zárt sorú	40	Kialakult vagy 7,5	500	20	0	6 (O) vagy 0 (Z) ^{34.}	6
Lk21 ²⁵	Lk	O, Z 40 6,0 300	Oldalhatáron álló vagy zárt sorú	40	6,0	300	20	0	4 (O) Vagy 0 (Z) ^{34.}	6
Lk 22 ^{36.}	Lk	O 40 K K	Oldalhatáron álló	40	Kialakult	Kialakult	30	-	-	H

(2) Újonnan kialakítható legkisebb telekszélességek:

a) szabadonálló beépítésnél: 14,0²m (sarokteleknél: 18,0 m),

b) zárt sorú beépítésnél 9,0 m .

(3) Az **Lk** jelű építési övezetekben új építés esetén a következő rendeltetésű épületek engedélyezhetőek:

a) lakóépület,

b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,

- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - d) sportépítmény,
 - e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény,
 - f) szálláshely-szolgáltató épület,
 - g) igazgatási épület.
- (4)^{7.} A kisvárosias lakóterület építési övezeteiben a közművesítettség szükséges mértéke: teljes.
- (5)^{36.} Az övezetben a Bajcsy-Zsilinszky úti teleksor építési vonala megegyezik a telek homlok vonalával (előkert nem létesíthető).
- (6)^{36.} Az övezetben a Bajcsy-Zsilinszky úti telkek homlokszélessége és a telek oldalhatára az utcavonaltól számított 10 m mélységben nem módosítható.
- (7)^{36.} Az övezetben a Bajcsy-Zsilinszky úti épületek jellemző homlokzatmagassága az utcavonalon megtartandóak.

„Felsőgalla és Mésztelep” szabályozási terv kisvárosias lakóterülete építési övezeteire vonatkozó sajátos előírások^{11.}

7/A.§^{11.} (1) Kisvárosias lakóterületen új építési igény esetén az egyes övezetekben a következő paraméterek biztosítandóak:

Az **Lk-FG-1** jelű övezet előírásai:

- beépítési mód: zárt sorú
- beépítettség: max. 50 %
- építménymagasság: max. 8 m
- telekterület: kialakult, tovább nem osztható
- zöldfelület: min. 30 %
- előkert: 0 m
- oldalkert: min. 0 m.
- hátsó kert: min. a hátsókertre néző tényleges homlokzatmagasság.

A főút vonal szabályozási tervlapon jelölt védőtávolságán belül lakóépület nem építhető.

Közművesítettség szükséges mértéke: teljes.

(2) Kisvárosias lakóterületen a következő rendeltetésű épületek engedélyezhetők:

- a) lakóépület;
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
- c) sportépítmény;
- d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény;
- e) igazgatási épület.

(3) A Felsőgallai temető bejáratainak látványvédelme miatt a 611 és 614 hrsz-ú telkek nem beépíthetőek. A 614 hrsz-ú telekre nyíló temetőkapu és az e telken álló világháborús emlékmű helyi egyedi építészeti értékvédelem alatt áll.

Tatabánya, Kertváros kisvárosias lakóterülete építési övezeteire vonatkozó sajátos előírások

7/B.§ (1) Az 1950-1960-as években kialakult, kisvárosias lakóterület a Kertváros jellegzetes –kertes, legfeljebb 10,0 m építmény magasságú, többlakásos lakóépületek elhelyezésére szolgáló– beépítési típusa.

(2) A kisvárosias lakóterületen elhelyezhető:

- a) többlakásos lakóépület,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- d) sportépítmény,

- e) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 f) szálláshely szolgáltató épület,
 g) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
 h) a rendeltetésszerű használatot nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

(3) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el:

- a) üzemanyagtöltő állomás,
 b) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(4) A kisvárosias építési övezetekben nem létesíthető falon kívüli- és visszatükröződésre alkalmas felületű, szerelt kémény.

(5) A kisvárosias építési övezetekben melléképítmények –az állat ól, állat kifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló valamint az építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop létesítmények kivételével– elhelyezhetőek. A melléképületek építménymagassága legfeljebb 3,0 m.

(6) A Kertváros kisvárosias beépítésű lakóterületeire vonatkozó részletes előírások:

Sorszám	Övezeti jel		Beépítési mód	Beépítettség max. %	Ép. magasság max. m	Telek terület min. (m ²)	Telek szélesség min. (m ²)	Telek mélység min. (m ²)	Zöldfelület min. %	Előke rt m	
Lk-K-1A	Lk	SZ	20	szabadonálló	20	K / 3,0*	K / 1.000	K	K	70	3
		K/3	K/1000								
Lk-K-1B	Lk	SZ	30	szabadonálló	30	7,2 / 3,0*	K / 1.400	K	K	60	5
		7,2 / 3	K / 1400								
Lk-K-2A	Lk	SZ	20	szabadonálló	20	K – 9,0 / 3,0*	K / 1.800	K	K	70	0
		K - 9/3	K / 1800								
Lk-K-2B	Lk	Z	20	zárt sorú	20	K – 9,0 / 3,0*	K / 600	K	K	70	0
		K - 9/3	K / 600								
Lk-K-3	Lk	CS	30	csoportház	30	K	K	K	K	65	0
		K	K								

* K-kialakult építménymagasság, tetőfelépítmény átlagos építménymagassága 3 m, kertben épülő új épület építménymagassága 3,0 m lehet

(7) **Lk-K-1** jelű terület a négylakásos, magas-tetős, tömbtelkes beépítésű „bányászházak” építési övezete, mely a telkek beépítettsége és az épülettípusok alapján két alövezetre tagolódik. (Lk-K-1A, Lk-K-1B jelű területekre). A telken elhelyezett melléképületek és egyéb építmények építménymagassága nem haladhatja meg a 3,0 m-t.

(8) Az **Lk-K-1** jelű építési övezetben a kiskertek és az építési telek lekeríthető. A telken belül legalább 90%-osan áttört, legfeljebb 1,2 m magas kerítés építése engedélyezhető. A közterület felőli a kerítés legfeljebb 1,8 m magas, legalább 50%-ban áttört, hagyományos téglá, ill. vakolt architektúrájú, minimum 30 cm-es lábazzal kialakított, a meglévő építészeti arculattal harmonizáló kialakítású legyen.

(9) Az **Lk-K-1** jelű építési övezetben, a főépület átépítésénél, a meglévő építészeti arculatot követő tetőszerkezet építése szükséges (utcával párhuzamos nyeregterő, mely természetes, „föld” színű pikkelyes fedés lehet). Nem építhető manzárd tetőforma, a tetőhajlásszöge 30-42° között szabadon megválasztható.

(10) Az **Lk-K-1A** építési övezetben jellemzően az oldal lépcsős kétszintes házak állnak, melyekben 4 lakás van. A lakások száma, a telekméret és a beépítési sűrűség miatt, nem növelhető, de a meglévő lakások bővítésével a tetőtér és az épület beépített alapterülete bővíthető.

(11) Az **Lk-K-1B** építési övezetben jellemzően a középső lépcsőházas, kétszintes házak állnak, melyekben 4 lakás van. A lakások száma növelhető. Telkenként legfeljebb két új lakás építhető, ha a

szükséges gépkocsi-mennyiség elhelyezhető. A tetőtér és az oldalkert a megengedett mértékben beépíthető. A telken elhelyezett melléképületek és egyéb építmények építmény magassága nem haladhatja meg a 3,0 m-t.

(12) Az **Lk-K-2** jelű terület a többlakásos, lapostetős, telkes és úszótelkes beépítésű házak építési övezete, mely a telekhasználat alapján két alövezetre tagolódik. (Lk-K-2A, Lk-K-2B jelű területekre).

(13) Az **Lk-K-2** jelű építési övezetben az épületek átépítését területegységenként egységes tervek alapján kell kivitelezni úgy, hogy a tömb egy-egy utcája mentén egységes építészeti megjelenés alakuljon ki.

(14) Az **Lk-K-2** építési övezetben kétszintes, telkes beépítésű, többlakásos lakóépületek állnak, melyek emeletráépítéssel átépíthetők. A lakások száma növelhető, ha a szükséges gépkocsi mennyiség elhelyezhető. Az új emeleti szint a tető felületének legfeljebb 60%-án építhető, a többi területen tetőkertet, tetőteraszt kell kialakítani. Az új emeleti szintet lapos- illetve alacsony hajlásszögű (max. 15°) tetővel kell fedni. A telken elhelyezett melléképületek, építmények s egyebek építmény magassága nem haladhatja meg a 3,0 m-t.

(15) Az **Lk-K-2A** jelű építési övezetben az épületek utcai homlokzata előtt és az előkertben kerítés nem építhető. A kiskertek lekeríthetők. A telken belül csak legalább 80%-osan áttört, legfeljebb 1,2 m magas kerítés építhető. A kiskertek közterület felőli a kerítése legfeljebb 1,8 m magas, legalább 50%-ban áttört, a modern lapostetős épülethez illeszkedő fém, illetve tagozat nélküli kő illetve téglá anyagú, a meglévő építészeti arculattal harmonizáló kialakítású legyen.

(16) Az **Lk-K-2B** jelű építési övezetben az úszótelkek elidegeníthetők és a telekalakításra vonatkozó előírások alapján magánterületekre oszthatóak.

Kertvárosias lakóterület

8.§⁸ (1) A kertvárosias lakóterületen új építési igény esetén a táblázat szerinti építési övezetekben a követő paraméterek biztosítandóak:

*megjegyzés⁷: Új telekosztás csak az övezet egészére kiterjedően készülhet

**megjegyzés: 5 m-nél kisebb meglévő előkerthez 1,5 m eltéréssel, 20 m szakaszon kell az építési hellyel csatlakozni

***megjegyzés³⁶: kivételt képez a Bajcsy-Zsilinszky Endre utcai kialakult beépítés

Sorszám	Övezeti jel		Beépítési mód	Beépített ség max. (%)	Építmény- magasság max. (m)	Telekterüle t min. (m ²)	Zöldfel ület min. (%)	Előkert (m)	Oldalkert min (m)	Hátsókert min.(m)	
Lke 1^{**1}	Lke	O	30	Oldalhatáron álló	30	4,5	800	35	5**	4	6
		4,5	800								
Lke 1	Lke	Ik	30	Ikerházas	30	4,5	1500	35	5	3	6
		4,5	1500								
Lke 2	Lke	O	30	Oldalhatáron álló	30	4,5	500	35	5	4	6
		4,5	500								
Lke3^{*7}	Lke	Sz	30	Szabadonálló	30	Kialakult	2000	50	5**	3	6
		K	2000								
Lke 4⁷	Lke	Sz	30	Szabadonálló	30	4,5	500	50	5**	3	6
		4,5	500								
Lke 5⁷	Lke	O	30	Oldalhatáron álló	30	4,5	800	50	5**	4	6
		4,5	800								
Lke 6⁷	Lke	O	30	Oldalhatáron álló	30	6,5	800	50	5**	6	6
		6,5	800								
Lke 7⁷	Lke	O	30	Oldalhatáron álló	30	Kialakult	900	50	5**	4	6
		K	900								
Lke 8⁷	Lke	O	30	Oldalhatáron álló	30	Kialakult	800	50	5**	4	6
		K	800								
Lke 9²⁵	Lke	Sz	30	Szabadonálló	30	6,0	600	50	5	3	6
		6,0	600								
Lke 10²⁵	Lke	Sz	30	Szabadonálló	30	6,0	750	50	5	3	6
		6,0	750								
Lke 11²⁵	Lke	K	K	Kialakult, felújítható,							

Sorszám	Övezeti jel			Beépítési mód	Beépített ség max. (%)	Építmény- magasság max. (m)	Telekterüle t min. (m ²)	Zöldfel ület min. (%)	Előkert (m)	Oldalkert min (m)	Hátóskert min.(m)
	K	K									
		K	K	átalakítható, de nem bővíthető	K	K	K	K	K	K	K
Lke 12 ²⁵	Lke	Sz, O	30	Szabadonálló vagy oldalhatáron álló	30	4,5	550	50	5	3 (SZ) vagy 4 (O) ^{34.}	6
		4,5	550								
Lke 13 ²⁵	Lke	O	30	Oldalhatáron álló	30	4,5	550	50	5	4	6
		4,5	550								
Lke 14 ²⁵	Lke	O	30	Oldalhatáron álló	30	5,5	550	50	K vagy 5	4	6
		5,5	550								
Lke 15 ²⁵	Lke	O, Z	30	Oldalhatáron álló vagy zárt sorú	30	6,0	550	50	K vagy 3	6 (O) vagy 0 (Z) ^{34.}	6
		6,0	550								
Lke 16 ²⁵	Lke	O, Z	30	Oldalhatáron álló vagy zárt sorú	30	4,5	550	50	0	4 (O) vagy 0 (Z) ^{34.}	6
		4,5	550								
Lke 17 ³⁶	Lke	O	30	Oldalhatáron álló	30	4,5	550	50	min. 3***	-	H
		4,5	550								
Lke-18 ³⁹	Lke	CS	30	Csoportos	30	7,5	1.000*	50	min 5	6	7,5
		7,5	1000								
Lke-19 ³⁹	Lke	O	30	Oldalhatáron álló	30	4,5	500*	50	5	4	6
		4,5	500								
Lke20 ⁴¹	Lke	Sz	30	szabadonálló	30	4,5	800	50	5	3	6
		4,5	800								
Lke21 ⁴¹	Lke	O	30	oldalhatáron álló	30	4,5	600	50	3	4	6
		4,5	600								
Lke22 ⁴¹	Lke	O	30	oldalhatáron álló	30	4,5	350	50	3	4	3
		4,5	350								
Lke23 ⁴¹	garázs sor			K	K	K	K	K	K	K	K
Lke24 ⁴¹	Lke	Sz	30	szabadon álló	30	7,5	600	50	0	3	6
		7,5	600								
Lke25 ⁴¹	Lke	Sz	30	szabadonálló	30	6,0	600	50	3	3	6
		6	600								
Lke26 ⁴¹	Lke	Cs	30	csoportházas	30	6,0	300	50	3	3	5
		6	300								
Lke27 ⁴¹	Lke	Sz	25	szabadonálló	25	7,5	800	50	5	3	6
		7,5	800								

(2)⁸. Újonnan kialakítható legkisebb telekszélességek:

a)⁷. szabadonálló beépítésnél: 14,0 m (sarokteleknél: 18,0 m);

b)⁷. oldalhatáron álló beépítésnél: 12,0 m (sarokteleknél: 18,0 m).

c)³⁹. csoportházas beépítésnél: 20,0 m.

(3)³⁸. Az **Lke** jelű építési övezetekben új építési igény esetén a következő rendeltetésű építmények engedélyezhetőek:

a) építési telkenként egy –legfeljebb kétlakásos– lakóépület vagy egy lakás és egy másik rendeltetés, a csoportházas beépíthetőség esetén legfeljebb négy lakás;

b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó épület;

c) hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épület;

d) kulturális épület;

e) szállás jellegű épület;

f) sport célú építmény;

g) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású, kézműipari építmény. (4)⁷. A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a közművesítettség szükséges mértéke: teljes.

(5)³⁶. Az **Lke 17** jelű építési övezetben legfeljebb 2.000 m² területű telek alakítható ki.

- (6)^{36.} A Bajcsy-Zsilinszky utca 4-66. sz. alatti telkeknél előkert nem létesíthető, az építési vonal megegyezik a telek homlokvonalával.
- (7)^{36.} A Bajcsy-Zsilinszky utca 4-66. sz. alatti telkeknél az utcavonalon a jellemző homlokzat magasság megtartandó.
- (8)^{36.} Az **Lke17** jelű építési övezetben az épületek csak magastetővel építhetőek. Ettől eltérő megoldás csak „**engedélyezésre javasolom**” településképi vélemény esetén engedélyezhető.
- (9)^{36.} Az **Lke17** jelű építési övezetben létesülő önálló gazdasági-, tároló-, gépkocsitároló épület építménymagassága a 3 m-t nem haladhatja meg.
- (10)^{36.} Az **Lke17** jelű építési övezetben egy telken legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el. Amennyiben másik, az övezetben elhelyezhető funkciót (önálló rendeltetési egységet) is tartalmaz az ingatlan, úgy legfeljebb egy lakás és egy másik funkciójú rendeltetési egység lehet a telken. Nem számít önálló rendeltetési egységnek a lakás(ok)hoz illetve a más funkciójú önálló rendeltetési egységhez tartozó, a jogszabályi előírásoknak megfelelő számú személygépjármű elhelyezésére szolgáló gépkocsitároló.
- (11)^{36.} Az **Lke17** jelű építési övezetben a meglévő telkek Bajcsy-Zsilinszky úti homlokszélessége és az északnyugati oldalhatáros beépítése az utcavonaltól számított 10 m mélységig nem módosítható.
- (12)^{36.} Az **Lke17** jelű építési övezet egyéb területein a telek homlokszélessége 35m-nél nagyobb nem lehet.
- (13)^{39.} Az SZ-TU jelű tervlapon lehatárolt területen az **Lke-18** jelű kertvárosias lakóterület építési övezetben telkenként 4 lakás, vagy 3 lakás + 1 más rendeltetési egység helyezhető el.

„Felsőgalla és Mésztelep” szabályozási terv kertvárosias lakóterülete építési övezeteire vonatkozó sajátos előírások^{11.}

8/A.§^{11.} (1) Kertvárosias lakóterületen új építési igény esetén az egyes övezetekben a következő paraméterek biztosítandóak:

Az **Lke-FG-1** jelű övezet előírásai:

- beépítési mód: kialakult illetve oldalhatáron álló
- beépítettség: kialakult illetve max. 30 %
- építménymagasság: max. 5 m
- telekterület: kialakult ill. min. 250 m²
- zöldfelület: kialakult
- előkert: 0 m.

Közművesítettség szükséges mértéke: teljes.

Az **Lke-FG-2** jelű övezet előírásai:

- beépítési mód: kialakult ill. oldalhatáron álló
- beépítettség: max. 30 %
- építménymagasság: max. 6 m
- telekterület: kialakult, tovább nem osztható
- zöldfelület: min. 50 %
- előkert: 0 m.

Közművesítettség szükséges mértéke: teljes.

Az **Lke-FG-3** jelű övezet előírásai:

- beépítési mód: kialakult ill. oldalhatáron álló
- beépítettség: max. 30 %
- építménymagasság: max. 7,5 m
- telekterület: min. 600 m²
- zöldfelület: min. 50 %
- előkert: min. 2 m.

A főútvonal szabályozási tervlapon jelölt védőtávolságán belül lakóépület nem építhető;

- A közművesítettség szükséges mértéke: teljes.
- (2) Újonnan kialakítható legkisebb telekszélességek: 12,0 m.
- (3) Az oldalkert és a hátsókert mérete felújítás, átalakítás esetén: kialakult; új épület építése esetén az oldalkert, hátsókert szélessége nem lehet kisebb az oldal- ill. a hátsókertre néző tényleges homlokzatmagasságnál.
- (4) Az **Lke-FG** jelű építési övezetekben új építési igény esetén a következő rendeltetésű épületek engedélyezhetőek:
- 400 m² telekméretig legfeljebb egylakásos lakóépület;
 - 401-600 m² közötti telekméret esetén legfeljebb egylakásos lakóépület és max. 30 m² hasznos alapterületű, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épület(rész);
 - 600 m² telekméret fölött legfeljebb kétlakásos lakóépület vagy két egylakásos lakóépület, és e mellett egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épület(rész);
 - telekmérettől függetlenül elhelyezhető lakófunkció nélkül vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény.
- (5) Az Lke-FG jelű építési övezetekben a „kialakult ill. oldalhatáron álló” rendelkezés alapján a meglévő épületek felújíthatóak, átalakíthatóak, lebontás esetén újjáépíthetőek. Épületbővítés vagy új épület építése esetén az építési hely csak „oldalhatáron álló” lehet.
- (6) Az Lke-FG-1 jelű építési övezetben a kialakult, megengedettnél nagyobb beépítettség esetén a meglévő épületek felújíthatóak, átalakíthatóak, lebontás esetén újjáépíthetőek, bővítés nem lehetséges. Új építés esetén a beépítés mértéke max. 30 %.
- (7) Az Lke-FG-1 jelű építési övezetben a „telekterület: kialakult ill. min. 250 m²” rendelkezés alapján a telkek határrendezése, telkek egyesítése megengedett. A telekmódosítás azonban nem eredményezheti 250 m²-nél kisebb telek létrejöttét, és 12 m-nél kisebb telekszélesség létrejöttét. Telekosztás nem megengedett.
- (8) Az Lke-FG jelű építési övezetekben közterület felé tömör kerítés nem építhető.
- (9) Az Lke-FG jelű építési övezetekben csak magastető építhető, 35 foknál nagyobb tetőhajlásszöggel.

**„Tatabánya, Kertváros kertvárosias lakóterülete” építési övezeteire vonatkozó
sajátos előírások**

8/B.§ (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy-kertes, legfeljebb kétlakásos lakóépület elhelyezésére szolgáló terület.

- (2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:
- kétlakásos lakóépület,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- (3) A kertvárosias lakóterületen kivételesen elhelyezhető:
- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 - sportépítmény,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
- (4) A kertvárosias lakóterületen a gépjárművek elhelyezését a telken belül kell megoldani.
- (5) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el:
- szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
 - üzemanyagtöltő állomás
 - önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(6) Az **Lke-K-1**, **Lke-K-2**, **Lke-K-3** jelű területek a kertváros jellegzetes kertes beépítései, melyekben a lakóépületek az oldalkert és a hátsókert felé bővíthetők. Az utcai homlokzat változatlan formájának megtartása mellett (homlokzat magassága nem emelhető, csak a tetőfelület utcai hosszának 1/3-nál kisebb merőleges tetőszerkezeti elem, vagy kiálló tetőablak helyezhető el) a tetőtér beépíthető.

(7) A Kertváros kertvárosias beépítésű lakóterületeire vonatkozó részletes előírások:

Sorszám	Övezeti jel		Beépítési mód	Beépítettség max. %	Ép. magasság max. m	Telek terület min. (m ²)	Telek szélesség min. (m ²)	Telek mélység min. (m ²)	Zöldfelület min. %	Előkert m	
Lke-K-1	Lke	I	25	Ikres*	25	min 3,5 – 4,5	K	K	K	60	3
		3,5–4,5	K								
Lke-K-2	Lke	O	25	Oldalhatáron álló	25	4,5	K / 800	14	40	60	3-5
		4,5	K/800								
Lke-K-3	Lke	SZ	25	Szabadonálló	25	5,0	K / 1.000	16	35	60	5
		5	K/1000								

* Kialakult állapot szerint a meglévő oldalhatáron álló épületek oldalhatáros beépítéssel bővíthetők.

Falusias lakóterület⁷.

9.§⁷(1) A falusias lakóterületen új építési igény esetén a táblázat szerinti építési övezetben a következő paraméterek biztosítandók:

**megjegyzés⁷: 5 m-nél kisebb meglévő előkerthez 1,5 m eltéréssel, 20 m-es szakaszon kell az építési hellyel csatlakozni

Sorszám	Övezeti jel		Beépítési mód	Beépítettség max. (%)	Építmény-magasság max. (m)	Telekterület min. (m ²)	Zöldfelület min. (%)	Előkert (m)	Oldalkert min (m)	Hátsókert min.(m)	
Lf1⁷	Lf	O	30	Oldalh. álló	30	4,5	700	40	5**	4	6
		4,5	700								
Lf2⁴¹	Lf	Sz	30	szabadonálló	30	5,5	800	40	5	3	6
		5,5	800								

(2)⁷ Újjonnan kialakítható legkisebb telekszélességek: 12,0 m

(3)⁷ Az **Lf** jelű építési övezetekben új építési igény esetén a következő rendeltetésű épületek engedélyezhetők:

- legfeljebb kétlakásos lakóépület építési telkenként, vagy egy lakás és egy másik rendeltetés,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,
- a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású – nem nagyüzemi – gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény.

(4) A falusias lakóterület építési övezeteiben a közművesítettség szükséges mértéke: teljes.

„Felsőgalla és Mésztelep” szabályozási terv falusias lakóterülete építési övezeteire vonatkozó sajátos előírások¹¹.

9/A.§¹¹. (1) Falusias lakóterületen új építési igény esetén az egyes övezetekben a következő paraméterek biztosítandóak:

Az **Lf-FG-1** jelű övezet előírásai:

- beépítési mód: kialakult illetve oldalhatáron álló
- beépítettség: kialakult illetve max. 30 %
- építménymagasság: max. 6 m
- telekterület: kialakult illetve min. 250 m²
- zöldfelület: min. 40 %

- előkert: 0 m.
 - oldalkert: min. az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság
 - hátsókert: kialakult ill. min. 3 m.
- Közművesítettség szükséges mértéke: teljes.

Az **Lf-FG-2** jelű övezet előírásai:

- beépítési mód: kialakult illetve oldalhatáron álló
- beépítettség: kialakult illetve max. 30 %
- építménymagasság: max. 6 m
- telekterület: kialakult illetve min. 400 m²
- zöldfelület: min. 40 %
- előkert: 0 m
- oldalkert: min. az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság
- hátsókert: min. 5 m.

A főútvonal szabályozási tervlapon jelölt védőtávolságán belül lakóépület nem építhető.

Közművesítettség szükséges mértéke: teljes.

Az **Lf-FG-3** jelű övezet előírásai:

- Beépítési mód: szabadonálló ill. oldalhatáron álló
- Beépítettség: max. 15 %
- Építménymagasság: max. 4 m
- Telekterület: min. 1500 m²
- Zöldfelület: min. 60 %
- Előkert: min. 10 m
- Oldalkert: min. az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság
- Hátsókert: min. 30 m.

Közművesítettség szükséges mértéke: teljes.

Ennek hiányában csak a mezőgazdasági kertműveléshez szükséges gazdasági épület építhető, max. 3 %-os beépítési mértékkel.

Az **Lf-FG-4** jelű övezet előírásai:

- beépítési mód: szabadonálló illetve oldalhatáron álló
- beépítettség: max. 15 %
- építménymagasság: max. 4 m
- telekterület: min. 1000 m²
- zöldfelület: min. 60 %
- előkert: min. 10 m
- oldalkert: min. az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság
- hátsókert: min. 30 m.

Közművesítettség szükséges mértéke: teljes.

Ennek hiányában csak a mezőgazdasági kertműveléshez szükséges gazdasági épület építhető, max. 3 %-os beépítési mértékkel.

Az **Lf-FG-5** jelű övezet előírásai:

- beépítési mód: szabadonálló ill. oldalhatáron álló
- beépítettség: max. 20 %
- építménymagasság: max. 6 m
- telekterület: min. 1000 m²
- zöldfelület: min. 50 %
- előkert: min. 8 m
- oldalkert: min. az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság
- hátsókert: min. 10 m.

Közművesítettség szükséges mértéke: teljes.

Ennek hiányában csak a mezőgazdasági kertműveléshez szükséges gazdasági épület építhető, max. 3 %-os beépítési mértékkel.

Az **Lf-FG-6** jelű övezet előírásai:

- beépítési mód: szabadonálló ill. oldalhatáron álló
- beépítettség: max. 15 %
- építménymagasság: max. 4 m
- telekterület: min. 800 m²
- zöldfelület: min. 50 %
- előkert: min. 8 m
- oldalkert: min. az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság
- hátsókert: min. 10 m.

Közművesítettség szükséges mértéke: teljes.

Ennek hiányában csak a mezőgazdasági kertműveléshez szükséges gazdasági épület építhető, max. 3 %-os beépítési mértékkel.

Az **Lf-FG-7** jelű övezet előírásai:

- beépítési mód: oldalhatáron álló
- beépítettség: max. 30 %
- építménymagasság: max. 6 m
- Telekterület: min. 800 m²
- zöldfelület: min. 40 %
- előkert: 0 m
- oldalkert: min. az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság
- hátsókert: min. 15 m.

A főútvonal szabályozási tervlapon jelölt védőtávolságán belül lakóépület nem építhető

Közművesítettség szükséges mértéke: teljes.

Az **Lf-FG-9** jelű övezet előírásai:

- beépítési mód: szabadonálló ill. oldalhatáron álló
- beépítettség: max. 20 %
- építménymagasság: max. 6 m
- telekterület: min. 500 m²
- zöldfelület: min. 40 %
- előkert: min. 5 m
- oldalkert: min. az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság
- hátsókert: min. 5 m.

Közművesítettség szükséges mértéke: teljes.

Ennek hiányában csak a mezőgazdasági kertműveléshez szükséges gazdasági épület építhető, max. 3 %-os beépítési mértékkel.

(2) Az **Lf-FG-1** és **Lf-FG-2** jelű építési övezetekben új építési igény esetén a következő rendeltetésű épületek engedélyezhetőek:

- a) 400 m² telekméretig legfeljebb egylakásos lakóépület;
- b) 401-600 m² közötti telekméret esetén legfeljebb egylakásos lakóépület és max. 30 m² hasznos alapterületű, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épület(rész);
- c) 600 m² telekméret fölött legfeljebb kétlakásos lakóépület vagy két egylakásos lakóépület, és két, más rendeltetésű épület(rész);
- d) telekmérettől függetlenül elhelyezhető lakófunkció nélkül más rendeltetésű épület;
- e) más rendeltetésű épület e bekezdés alkalmazásában: vendéglátó épület, egyházi, oktatási, helyi igazgatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény, mező- és erdőgazdasági építmény.

3) Az **Lf-FG-7** jelű építési övezetben új építési igény esetén a következő rendeltetésű épületek

engedélyezhetőek:

a) legfeljebb kétlakásos lakóépület vagy két egylakásos lakóépület, és két, más rendeltetésű épület(rész);

b) más rendeltetésű épület e bekezdés alkalmazásában: vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület, egyházi, oktatási, helyi igazgatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény, mező- és erdőgazdasági építmény.

(4) Az Lf-FG-1 és Lf-FG-2 jelű építési övezetekben a „kialakult ill. oldalhatáron álló” rendelkezés alapján a meglévő épületek felújíthatóak, átalakíthatóak, lebontás esetén újjáépíthetőek. Épületbővítés vagy új épület építése esetén az építési hely csak „oldalhatáron álló” lehet.

(5) Az Lf-FG-1 és Lf-FG-2 jelű építési övezetekben a kialakult, megengedettnél nagyobb beépítettség esetén a meglévő épületek felújíthatóak, átalakíthatóak, lebontás esetén újjá-építhetőek, bővítés nem lehetséges. Új építés esetén a beépítés mértéke max. 30 %.

(6) Az Lf-FG-1 jelű építési övezetben a „telekterület: kialakult ill. min. 250 m²” rendelkezés alapján a telkek határrendezése, telkek egyesítése megengedett. A telekmódosítás azonban nem eredményezheti 250 m²-nél kisebb telek létrejöttét, és 12 m-nél kisebb telekszélesség létrejöttét. Telekosztás nem megengedett, kivéve a telektömbre kiterjedő újraosztás esetét; ez esetben a legkisebb telekméret 500 m² lehet.

(7) Az Lf-FG-2 jelű építési övezetben a „telekterület: kialakult ill. min. 400 m²” rendelkezés alapján a telkek határrendezése, telkek egyesítése megengedett. A telekmódosítás azonban nem eredményezheti 400 m²-nél kisebb telek létrejöttét, és 12 m-nél kisebb telekszélesség létrejöttét. Telekosztás nem megengedett.

(8) Az Lf-FG-7 jelű építési övezetben a telkek határrendezése, telkek egyesítése megengedett. A telekmódosítás azonban nem eredményezheti 800 m²-nél kisebb telek létrejöttét, és 12 m-nél kisebb vagy 35 m-nél nagyobb telekszélesség létrejöttét. Telekosztás nem megengedett.

(9) A Kolozsvári u. 2-16. sz. alatti (643-650 hrsz-ok) telkeken a meglévő épületek felújíthatóak, átalakíthatóak, lebontás esetén újjáépíthetőek.

(10) Az Lf-FG-3, Lf-FG-4, Lf-FG-5, Lf-FG-6 és Lf-FG-9 jelű építési övezetekben telkenként legfeljebb – és kizárólag – két lakás építhető (a teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén, a korábban épített gazdasági építmények, szikkasztó stb. elbontásával egyidejűleg).

(11) Az Lf-FG-3 és Lf-FG-4 jelű építési övezetek 10486 hrsz-ú telek felőli oldalán 30 m. szélességben épület nem helyezhető el, azt telken belüli zöldfelületként kell fenntartani.

(12) Az Lf-FG-4 jelű építési övezetben magánút nem létesíthető.

(13) Az Lf-FG-3, Lf-FG-4, Lf-FG-5, Lf-FG-6 és Lf-FG-9 jelű építési övezetekben a kialakítható legkisebb telekszélesség: 14,0 m.

Központi vegyes terület^{1.}

10^{6.}.§^{1.8.} (1) A központi vegyes területen új építési igény esetén a táblázat szerinti építési övezetekben a következő paraméterek biztosítandóak:

*megjegyzés: Új telekosztás csak az övezet egészére kiterjedően készülhet

Sorszám	Övezeti jel			Beépítési mód	Beépítettség max. (%)	Építmény-magasság max. (m)	Telekterület min. (m ²)	Zöldfelület min. (%)	Előkert (m)	Oldalkert min (m)	Hátókeret min.(m)
Vk1*	Vk	Sz	40	Szabadonálló	40	Kialakult	2000	30	–	–	6
		K	2000								
Vk2*	Vk	Sz	30	Szabadonálló	30	Kialakult	4000	35	–	–	6
		K	4000								
Vk3* ^{7.}	Vk	Z	60	Zárt sorú	60	9,5	2000	20	–	–	6
		9,5	2000								

Sorszám	Övezeti jel			Beépítési mód	Beépítettség max. (%)	Építmény-magasság max. (m)	Telekterület min. (m ²)	Zöldfelület min. (%)	Előkert (m)	Oldalkert min (m)	Hátókert min.(m)
	Vk	Sz	60								
Vk4 ^{13.}	Vk	14-18	5000	Szabadonálló	60	min. 14 –max. 18	5000	20	–	9	–

(2) A központi vegyes terület építési övezeteiben a közművesítettség szükséges mértéke: teljes.

Újváros-Nyugat központi vegyes területe építési övezeteire vonatkozó sajátos előírások^{5.}

10/A.§^{5.} (1) A központi vegyes terület (Vk) építési övezeteiben az OTÉK 17. § és 32. §-a szerinti építmények helyezhetők el, azonban üzemanyag-töltő-állomás nem létesíthető.

(2) A **Vk-SZ/50/16,5/0,2** jelű építési övezet előírásai:

- beépítési mód: szabadonálló
- beépítettség: max. 50 %
- építménymagasság: max: 16,5 m
- telekterület: min. 0,2 ha
- zöldfelület: min. 25%.

(3) A **Vk-Z/85/22,0/K** jelű építési övezet előírásai (Vértes Center - ingatlan):

- beépítési mód: zárt sorú
- beépítettség: max. 85 %
- építménymagasság: max: 22,0 m, ezen belül a Győri úti homlokzatmagasság legfeljebb 15 méter, kivéve az előtető, amely legfeljebb 20 méter
- telekterület: kialakult
- zöldfelület: min. 10 %
- követelmények (1): új építésnél, ill. a Vértes Center átépítése esetén is a Győri úti, Mozdony utcai és az OBI áruház felőli homlokzatoknak az alábbi feltételeket ki kell elégíteni:
 1. A homlokzatburkolat fém és műanyag anyagú nem lehet. Burkolatnak nem értékelhető felületelemeknél megengedhető a rozsdamentes fém felületek megjelenése;
 2. Ugyanazon anyagból megjelenő felület összefüggően nem lehet nagyobb 200 m²-nél. E felett anyagváltás és homlokzati sík változtatása szükséges. A homlokzatokat függőlegesen teljes magasságban min. 9 méterenként, vízszintesen min. 3 méterenként tagozatokkal, anyagváltással vagy ablakokkal meg kell osztani. A homlokzati felületek min. 80 %-ánál kell e követelményt biztosítani. Az egymás közelében megjelenő különböző nagyságú ablakokat formailag összekapcsolva kell megjeleníteni.
 3. A Győri úti homlokzaton legalább 20 % üvegfelület jelenjen meg; e 20 % üvegfelület nem lehet burkolat jellegű, az épület belsejének és környezetének kontaktusát kell biztosítani.
 4. A Győri úti homlokzaton reklámfelirat, reklám, ideértve a cégfeliratot is, korlátozottan helyezhető el: az épület elnevezésén és max. 5 logón túl csak az útbaigazítás.
 5. A függőleges homlokzat és a lapostető találkozásánál a merev párkány megjelenését tagozott építészeti elemmel oldani kell.
 6. A tetőn lévő épületgépészeti berendezéseket burkolni kell.
 7. A közvilágításon túlmenően a homlokzatok megvilágításáról (az azokon elhelyezett lámpatestekkel is) gondoskodni kell.
 8. A közterületről látható támfalak és támfal jellegű szintkülönbség áthidaló szerkezetek nem lehetnek 2 méternél magasabbak. Ha magasabbra van szükség, a szerkezeten sík- és/vagy anyagváltást kell létesíteni.
 9. A Győri út mentén sétányt kell kialakítani/fenntartani utcabútorok, világító-testek, egyéb parképítési eszközök felhasználásával is.

10. A tetőparkolóban (pl. az attika melletti parkolás korlátozásával) meg kell oldani, hogy a parkoló autók ne rontsák a látványt. A Győri úti lakóházakból ne lehessen látni a parkoló autókat.

11. A Győri úti bejáratnak építészeti hangsúlyt kell biztosítani. Ezen építészeti hangsúlynak túl kell nyúlnia a bejárat szintmagasságán.

12. A Mozdony utca felett gyalogos+kerékpáros híd létesíthető a Vk övezet épületéből kiindulóan. A gyalogos+kerékpáros közforgalmat a létesítmény nyitvatartási ideje alatt az épületen keresztül a vasúti pályaudvarra és az autóbusz-pályaudvarra biztosítani kell.

– Követelmények (2): új építésnél, ill. a Vértes Center átépítése esetén is a Jedlik Ányos u. felőli funkcióknak, ill. épületszerkezeteknek az alábbi feltételeket ki kell elégíteniük:

1. A Jedlik Ányos utcához csatlakozó szinten továbbra is biztosítani kell a közterületen létesült közösségi közlekedési pályaudvar teljességét. E területen csak a közösségi közlekedési pályaudvar kiegészítő építményei, a felette lévő építmény alátámasztó szerkezetei és az árufeltöltés, raktározás, gépjármű-tárolás építményei helyezhetők el.

2. A pályaudvar kiegészítő építményei felett a Vk övezet építményei építhetők. Ezen építmények alátámasztó szerkezetei a közösségi közlekedési pályaudvar funkcióját nem gátolhatják.

3. A közösségi közlekedési pályaudvar területe közforgalom elől elzárt autóbusz- pályaudvar; fejlesztése esetén autóbusz- és vasúti pályaudvar (-állomás) is lehet.

4. A közterületen létesült pályaudvart kiegészítő pályaudvar-rész burkolati szintje nem lehet alacsonyabb a közterületen megvalósult pályaudvar burkolati szintjénél.

5. A közösségi közlekedési pályaudvar, a Jedlik Ányos utca, ill. a vasúti terület felett gyalogos+kerékpáros híd létesíthető a Vk övezet épületéből kiindulóan a vasúti peronok ill. Dózsakert irányába. A gyalogos+kerékpáros közforgalmat a létesítmény nyitvatartási ideje alatt az épületen keresztül a vasúti peronok, Dózsakert, ill. a közösségi közlekedési pályaudvar(ok) irányába biztosítani kell.

(4) A központi vegyes terület építési övezeteiben a közművesítés szükséges mértéke: teljes.

A Vk4 sorszámú „központi vegyes” építési övezetre vonatkozó sajátos előírások^{11.}

10/B.§^{13.} (1) Az építési övezet telkén legfeljebb két – az alábbi rendeltetésű – épület helyezhető el (a szabályozási terven jelölt építési helyenként legfeljebb 1-1 db):

a) lakóépület;

b) igazgatási épület;

c) olyan kereskedelmi, szolgáltató vagy vendéglátási célú épület, amelynek nincs zavaró hatása az egyéb funkciókra és a szomszédos egészségügyi-gyógykezelési funkciókra;

d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;

e) sportépítmény, egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület csak az egy ütemben megvalósuló épület, épületrész hasznos alapterületének legfeljebb 30 %-a mértékéig.

(2) Az építési övezet területén az autóbusz-megálló és a Szent Borbála kórház telke(i) között az időben korlátozott, közvetlen gyalogos-átjárás a 8204/14 hrsz-ú közterület irányából biztosítandó. A gyalogos területeken – az egészségügyi létesítmény környezetére tekintettel – a mozgáskorlátozottak és látássérültek igényeit fokozottan figyelembe kell venni.

(3) Az építési övezet területén az autóbusz-megállóhoz kapcsolódó, fedett várakozó-helyiség, épületrész, védőtető az épületbe integráltan létesítendő, a meglévő várakozó-helyiség és üzletek elbontása az új épület használatbavételének feltétele. A várakozásra szolgáló terület alaprajzi mérete nem lehet kevesebb 20 m²-nél.

(4) Az építési övezet területén magastető nem létesíthető.

(5) Épület előkertjében kerítés nem létesíthető.

(6) A szabályozási terven jelölt védett fák ki nem vághatóak és csak épület létesítése érdekében

helyezhetőek át, lehetőleg a Kórház megmaradó ingatlanára.

(7) A kötelezően telepítendő fasor fáit zöldsávba kell telepíteni, melynek szélessége minimum 2 m.

(8) A szabályozási terven jelölt építési helyekhez tartozó funkciókhoz szükséges parkoló-mennyiség legalább 80 %-a az adott építési helyhez tartozó, felszín alatti garázsban helyezendő el.

(9) Az építési övezet telekhatárán létesítendő kerítés biztosítsa az átláthatóságot.

Tatabánya „Városközpont” központi vegyes területe építési övezeteire vonatkozó sajátos előírások^{43.}

10/C.§^{43.} (1) A településközpont vegyes területek **Vk-K1, Vk-K2, Vk-K3** jelű kialakult, valamint **Vk-1, Vk-2, Vk-2a, Vk-2b, Vk-3, Vk-4, Vk-5, Vk-6, Vk-7** és **Vk-T1, Vk-T2** jelű övezeteit a **SZT-1** számú Szabályozási Terv tünteti fel.

(2) A Szabályozási Terven jelölt szabályozási elemeket, illetve jelen szakasz magassági előírásait, az egyes övezetekhez tengerszint feletti magasságban megadott –a Szabályozási Terven jelölt- alapszinthez viszonyítva kell értelmezni.

(3) A központi vegyes területek övezeteiben – a **Vk-K1, Vk-K2** és **Vk-1** jelű övezetek kivételével - árufeltöltés, teheráru rakodás csak 3,5 tonna össztömeg alatti járműből és a helyi útkezelővel egyeztetett módon történhet. Árurakodási helyet gyalogos közlekedési felületen kijelölni csak korlátozott időtartammal lehet.

(4) Amennyiben az övezetekben az építéssel érintett ingatlanon nem alakítható ki a szükséges számú gépkocsi-várakozóhely, akkor a parkolóhelyeket az építéssel érintett telek határától mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken, parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kell megvalósítani.

(5) A **Vk-K1** jelű - 151,0 mBf. alapszintű - övezet a helyi védettségű Megyeháza területe, ahol a telek és a beépítés kialakult, melyre a következő előírásokat kell alkalmazni:

- a) Az övezet beépítettsége, valamint az épület magassága nem növelhető. Az épületen az épület tömegét, építészeti megjelenítését, jellegét megváltoztató átépítés, felújítás nem végezhető.
- b) Magastető nem létesíthető.
- c) A védett épületen minden, az épület homlokzatát érintő változtatás településképi véleményezési eljárás lefolytatása után lehetséges.
- d) Az épületen maximum 0,3 m² nagyságú cég- cím- vagy reklámtábla helyezhető el.

(6) A **Vk-K2** jelű –154,0 mBf. alapszintű– övezet a meglévő gimnázium területe, ahol a telek és a beépítés jellemzően kialakult, melyre a következő előírásokat kell alkalmazni:

- a) A meglévő épület az építési hely határáig, de maximum 50% beépítettségig bővíthető, a zöldfelület nagysága a telekterület minimum 25%-a.
- b) Az épületegyüttes magassága egy szinttel –legfeljebb 14,0m homlokzatmagasságig illetve 12,0m építménymagasságig– növelhető.
- c) Magastető, tetőtérbeépítés létesíthető, a tető hajlásszöge 30° – 42° közötti lehet.
- d) Az épület homlokzatai csak egyszerre, egységes terv alapján újíthatóak fel.

(7) A **Vk-K3** –150,0 mBf alapszintű– jelű övezet a meglévő üzletház területe, , melyre a következő előírásokat kell alkalmazni:

- a) A beépítés maximum 60% lehet.
- b) A megengedett építménymagasság maximum 16,0 m lehet.
- c) A telek beépítetlen területén korlátlan közhasználatot kell biztosítani.
- d) A meglévő parkfelület megtartandó.

(8) A **Vk-1** jelű –152,0 mBf alapszintű– övezet a könyvtár épületének területe, ahol a következő előírásokat kell betartani:

- a) Az építési hely határa a szabályozási vonallal megegyező.
- b) A beépítési mód kialakult.

- c) A beépítettség maximum 80% lehet, a zöldfelület minimum 10%.
- d) A megengedett építménymagasság maximum 16,0 m lehet.
- (9) A **Vk-2** jelű -152,0 mBf alapszintű- övezet a városháza és a banképület területe. Az övezetben a meglévő épületeken túlmenően új épület nem létesíthető, a meglévők –a szabályozás keretein belül– átalakíthatóak, bővíthetőek. Az övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) Az övezetben a beépítési mód kialakult.
- b) A maximális beépítettség 80% lehet, a zöldfelület minimum 10%.
- c) Az övezetben az építménymagasság maximum 16,0 m lehet, de az épületegyüttes Komáromi út felőli oldalán, a homlokzatmagasság nem haladhatja meg a Városháza épülete meglévő negyedik emeletének párkánymagasságát,
- d) Az övezeten keresztül, a **Vk-3** övezetben lévő sétáló utca irányába a gyalogos átjárási lehetőséget biztosítani kell.
- (10) A **Vk-2a** és **Vk-2b** jelű -148,0mBf. alapszintű- övezetek a Megyeháza előtti tér és a meglévő áruház területei. Az övezetekben kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, iroda-, szálláshely szolgáltató-, közösségi szórakoztató- és kulturális funkciójú épület valamint többszintes parkoló helyezhető el. Az övezetekben a következő részletes előírásokat kell betartani:
- a) Az övezetekben a beépítési mód zárt sorú, telekhatárra épülő.
- b) A maximális beépítettség 80% lehet (a köztér legalább 15%-át zöldfelületként kell kialakítani).
- c) Az övezetben az építménymagasság maximum 16,0 m lehet, de az épületegyüttes Győri út felőli oldalán, a homlokzatmagasságnak illeszkednie kell a Megyeháza Győri út felőli homlokzatmagasságához. Az eltérés legfeljebb +/- 1,0 méter lehet. A mértékadó magasság 161,31mBf.
- d) A létesíthető többszintes parkoló tetőszintje maximum a 152,0 mBf. szinttel megegyező lehet, ahol a tető szinten gyalogos-, sétáló-, pihenő terasz és zöldfelület alakítandó ki.
- (11) A **Vk-2a** övezet a Megyeháza előtti tér területe, ahol a következő részletes előírásokat kell alkalmazni:
- a) Az övezetben elhelyezhető épület és többszintes parkoló között összeköttetés létesíthető. A szabad, korlátozásmentes gyalogos forgalmat az épület és a többszintes parkoló között szolgalmi joggal biztosítani kell.
- b) Az övezet területén a kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, iroda épületek és a köztér nem egy időben üzemel, így a funkciókhoz számítandó parkoló használatánál egyidejűsége nem kell számítani. Az övezeten belül a köztér parkoló igényét - a meglévők visszapótlása mellett - nem kell biztosítani.
- (12) A **Vk-2b** övezet az áruház övezete. Az áruház épülete a jelenlegi beépítettségnek megfelelően átalakítható. Az épület megengedett maximális építménymagassága az Árpád tér felől 12,0 m, a Győri út felől 16,0 m.
- (13) A **Vk-3** jelű -152,0 mBf alapszintű- övezet a sétáló utcai kereskedelmi, szolgáltató és intézményi területek övezete. Az övezetben kereskedelmi-, szolgáltató-, szórakoztató- és közösségi funkciójú létesítmények helyezhetők el a következő előírások szerint:
- a) Az övezetben az építési hely határa megegyezik a szabályozási vonallal.
- b) A maximális beépítettség 80% vagy kialakult lehet, a minimális zöldfelület 10%.
- c) Az épületegyüttes megengedett maximális építménymagassága 10,5 m, maximális homlokzatmagassága – az alapszinttől mérve – 12,0 m.
- d) Az egy épületben lévő, önálló helyrajzi számú kereskedelmi egységek homlokzata csak tömbönként egységes tervek alapján, egyidejűleg építhetőek át.
- e) A sétáló utcák és a 11204/5 helyrajzi számú (posta) területeken kialakult gyalogos felületek korlátlan közhasználatát a továbbiakban is biztosítani kell.
- f) Az alsó kiszolgáló szint beépített területeinek homlokzatát –üzleti és intézményi célú

funkcióváltással egyidejűleg– valamint a felette lévő üzletek homlokzatait a tervezett új köztér arculatának megfelelően, a térfalakra egységesen kidolgozott építészeti terv alapján kell átépíteni.

(14) A **Vk-4** jelű –152,0mBf alapszintű– övezet a meglévő szállodaépület és üzletház tömbje. Az övezetben szálláshely szolgáltató-, kereskedelmi-, szolgáltató-, szórakoztató-, igazgatási- és közösségi funkciójú létesítmények helyezhetők el a következő előírások szerint:

- Az övezetben az építési hely határa megegyezik a szabályozási vonallal.
- A beépítettség maximum 80% lehet, a minimális zöldfelület 10%.
- A megengedett építménymagasság maximum 18,0 m, de az alapszint feletti homlokzatmagasság nem haladhatja meg a szálloda épületének kialakult magasságát.
- Árufeltöltés, teheráru rakodás az övezet területén, csak az alapszint alatt történhet.

(15) A **Vk-5** jelű –150,0 mBf alapszintű– övezet a meglévő zeneiskola-, a Vértes Agorája- és a meglévő irodaépület területe, valamint azokhoz kapcsolódó bővítési területek. A kijelölt bővítési területeken elsősorban a meglévő rendeltetésekhez kapcsolódó oktatási-, művelődési-, közösségi-, egyházi-, kivételesen szórakoztató-, kereskedelmi- és szolgáltató funkciójú létesítmények helyezhetők el a következő előírások betartásával:

- A beépítettség maximum 80% lehet, a minimális zöldfelület 10%.
- Az övezet meglévő épületei új épülettel –a tűzvédelmi előírások betartásával– összeköthetők illetve bővíthetők. Új, önálló épület az építési helyen belül helyezhető el.
- A megengedett építménymagasság maximum 16,0 m.
- Hagyományos pikkely- és hullámlemez fedésű magastetős épület nem építhető.

(16) A **Vk-6** jelű –150,0 mBf. alapszintű– övezet a meglévő távbeszélő központ épületének és annak kapcsolódó bővítési területe. Az övezetben kereskedelmi-, szolgáltató-, igazgatási-, iroda-, közösségi-, szórakoztató- és kulturális funkciójú épület, valamint parkolóház helyezhető el. Az övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- A kialakítható telekhatár a szabályozási vonallal megegyező.
- Az építési hely az alapszint felett az irányadó építési vonal és a Győri úttal ellentétes oldali szabályozási vonal közötti terület.
- A minimális zöldfelület a telek területének 10%-a.
- Az övezetben meglévő épület párkánymagassága megtartandó.
- Új épület építménymagassága maximum a meglévő épületével megegyező lehet.

(17) A **Vk-7** jelű –148,0 mBf. alapszintű– övezet a meglévő Konzum üzletház és MÁV szálló tömbje. A meglévő épületek bővítése illetve új épület létesítése során kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, iroda-, szálláshely szolgáltató funkciójú épület valamint többszintes parkolóház helyezhető el a következő előírások betartásával:

- A kialakítható teleknagyság minimum 2000 m² lehet.
- A beépítettség maximum 80% lehet, minimális zöldfelület 10%.
- A megengedett építménymagasság maximum 20,0 m.
- Az övezeten keresztül –alapszinten a gyalogos aluljáró felől– a Dózsa kert irányába vezető gyalogos- kerékpáros felüljáróhoz és a vasútállomáshoz a gyalogos átjárási lehetőséget biztosítani kell.

(18) A **VK-T1** jelű övezetben jellemzően nem zavaró hatású kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, gazdasági-, iroda-, egyházi-, közösségi-, szórakoztató- és sport funkciójú épület helyezhető el, valamint telkenként maximum 5 db lakás a jellemző létesítmény épületén belül, a tulajdonos illetve a használó számára. Az SZT-1 számú szabályozási terven kijelölt építési hely területén belül –a tűzvédelmi előírásoknak megfelelő egymás közötti minimális távolság betartásával– több épület is elhelyezhető.

Az övezetben a következő előírásokat kell alkalmazni:

- A beépítési mód zárt sorú vagy kialakult.

- b) A beépítettség maximum 80%, a zöldfelület minimum 10%.
 c) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 2,0.
 d) Az építménymagasság minimum 7,0 m, maximum 16,0 m. A homlokzatmagasság a Köztársaság út mentén az út korona szintjétől mért maximum 16,0 m.
 e) Az előkert a közterület felől 0,0 m.

(19) A **VK-T2** jelű övezetben jellemzően nem zavaró hatású kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó- és gazdasági létesítmények valamint üzemanyagtöltő állomás helyezhető el. Az övezet területén több épület is elhelyezhető, mely esetben az épületek egymás közötti minimális távolságát a tűzvédelmi és egyéb előírásoknak megfelelően kell meghatározni. Az övezetben a következő részletes előírásokat kell alkalmazni:

- a) A beépítési mód szabadonálló.
 b) A beépítettség maximum 60%, a zöldfelület minimum 20%.
 c) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 1,2.
 d) Az építménymagasság maximum 7,5 m.
 e) Az előkert a Jedlik Ányos utcai szabályozási vonaltól 5,0 m.

(20) A **VK-T1** és **VK-T2** övezetekben új épület építése-, meglévő épület átalakítása-, felújítása során a homlokzatképzésnél hagyományos pikkely- és hullámlemez fedésű, magastetős épület nem létesíthető.

(21) A **VK-T1** és **VK-T2** övezetekben az újonnan megvalósuló létesítmények parkolási igényét és teheráru rakodását telken belül kell biztosítani.

(22) A Városközpont központi vegyes területeire vonatkozó részletes előírások:

Sorszám	Övezeti jel		Beépítési mód	Beépítettség max. (%)	Építmény magasság max. (m)	Telekalakításra vonatkozó előírások			Zöldfelület min. (%)	Előkert min (m)	
						Terület min. (m ²)	Szélesség min (m)	mélység min (m)			
Vk-K1	Vk-K1	K	K	Kialakult, nem bővíthető	K	K	K	K	K	K	
		K	K								
Vk-K2	Vk-K2	K	12,0	Kialakult	50	12,0	K	100	95	25	-
		50	K								
Vk-K3	Vk-K3	K	16,0	Kialakult	60	16,0	K	K	K	10	-
		60	K								
Vk-1	Vk-1	K	16,0	Kialakult	80	16,0 ^x	K/2000	45	45	10	-
		80	K/2000								
Vk-2	Vk-2	K	16,0	Kialakult	80	16,0 ^{xx}	K	K	K	10	-
		80	K								
Vk-2a	Vk-2a	Z	16,0	Zárt sorú	80	16,0 ^{xxx}	1500	85	35	10	-
		80	1500								
Vk-2b	Vk-2b	K	16,0	Kialakult	80	16,0 ^{xxx}	K/1500	40	40	K	-
		80	K/1500								
Vk-3	Vk-3	K	10,5	Kialakult	80/K	10,5	K/150	K/9	K/15	K/10	-
		80/K	K/150								
Vk-4	Vk-4	K	18,0	Kialakult	80	18,0 ^{xxxx}	K	K	9	10	-
		80	K								
Vk-5	Vk-5	SZ	16,0	Szabadon álló	80	16,0	SzT. szerint	-	-	10	-
		80	SZT								
Vk-6	Vk-6	SZ/O	K	Szabadon álló / Oldalhatáron álló	80	K	SzT. szerint	100	35	10	-
		80	SZT								
Vk-7	Vk-7	SZ	20,0	Szabadon álló	80	20,0	2000	50	40	10	-
		80	2000								
VK-T1	VK-T1	Z/K	16,0	Zárt sorú/ Kialakult	80	16,0	1500	20	50	10	-
		80	1500								
VK-T2	VK-T2	SZ	7,5	Szabadonálló	60	7,5	1500	50	20	20	-
		60	1500								

^x A homlokzatmagasság nem haladhatja meg a V_k-K₁ jelű övezetben lévő épület Komáromi út felőli homlokzat magasságát.

^{xx} Az épületegyüttes homlokzatmagassága a Komáromi út felőli oldalán nem haladhatja meg a Városháza épülete meglévő negyedik emeletének párkánymagasságát.

^{xxx} Az épületegyüttes Győri út felőli oldalán, a homlokzatmagasságnak illeszkednie kell a Megyeháza Győri út felőli homlokzatmagasságához. Az eltérés legfeljebb + - 1,0méter lehet. A mértékadó magasság 161,31m.

^{xxxx} Az alapszint feletti homlokzatmagasság nem haladhatja meg a szálloda épületének magasságát.

SZT - Szabályozási terv szerint

(23) A városközpont területén 3,0 m²-nél nagyobb önálló és épített felületre szerelt vagy festett reklám célú hirdetőfelület nem helyezhető el.

Településközpont vegyes terület

11⁶.§ (1)¹⁰. A településközpont vegyes területen új építési igény esetén a táblázat szerinti építési övezetekben a következő paraméterek biztosítandók:

a)⁴⁰. Az „Óváros és VII-es telep” és a „Cseri Strand környezete és Multifunkcionális Sportcsarnok” területeire érvényes Szabályozási Tervek területén:

*megjegyzés Új telekosztás csak az övezet egészére kiterjedően készülhet,

**megjegyzés: 5 m-nél kisebb meglévő előkerthez 1,5 m eltéréssel, 20 m-es szakaszon kell az építési hellyel csatlakozni

Sorszám	Övezeti jel		Beépítési mód	Beépítettég max. (%)	Építmény-magasság max. (m)	Telekterület min. (m ²)	Zöldfelület min. (%)	Előker (m)	Oldalker min (m)	Hátóker min.(m)
	Sz	K								
Vt1*	Vt	Sz 30	Szabadonálló	30	Kialakult	4000	35	0-	4	6
		K 4000								
Vt2*	Vt	Sz 40	Szabadonálló	40	Kialakult	4000	30	0-	4	6
		K 4000								
Vt3	Vt	Sz 30	Szabadonálló	30	6,5	Kialakult	35	0-	4	6
		6,5 K								
Vt4	Vt	Sz 40	Szabadonálló	40	7,5	800	30	0-	4	6
		7,5 800								
Vt5*	Vt	Sz 50	Szabadonálló	50	10,5	2000	25	0-	4	6
		10,5 2000								
Vt6	Vt	Ik 40	Ikerházas	40	4,5	1500	30	0-	3	6
		4,5 1500								
Vt7	Vt	K 30	Kialakult	30	6,5	2000	35	0-	4	6
		6,5 2000								
Vt8*	Vt	K 80	Kialakult	80	Kialakult	4000	10	0-	4	6
		K K								
Vt9	Vt	Sz 40	Szabadonálló	40	Kialakult	1500	30	0-	4	6
		K 1500								
Vt10	Vt	K 40	Kialakult	40	Kialakult	500	30	0-	4	6
		K 500								
Vt11*	Vt	K 60	Kialakult	60	Kialakult	4000	20	0-	4	6
		K 4000								
Vt12	Vt	K 40	Kialakult	40	10,0	10.000	20	0	5	-
		10 1 ha								
Vt13 ⁴¹ .	Vt	Sz 40	szabadonálló	40	9,0	10.000	30	5	5	6
		9,0 1 ha								

b)¹. Az „Újváros- Kelet és Sárberk”, a „Bánhida és Dózsakert”, a „Nyugat-Gerecse”, a „Bánhida, Kossuth-kert”, a „Bánhida, Madách-kert” valamint a „Bánhida, Turul utca és környéke” területeken érvényes Szabályozási Tervek területén.³⁸

Sorszám	Övezeti jel			Beépítési mód	Beépítettség max. (%)	Építmény-magasság max. (m)	Telekterület min. (m ²)	Zöldfelület min. (%)	Előkert (m)	Oldalkert min (m)	Hátsókert min.(m)
Vt 1 ^{1.}	Vt	Sz	30	Szabadonálló	30	6,5	2000	35	0-	3	6
		6,5	2000								
Vt 2 ^{1.}	Vt	Sz	50	Szabadonálló	50	12,5	4000	25	0-	6	6
		12,5	4000								
Vt 3 ^{1.}	Vt	Sz	40	Szabadonálló	40	Kialakult	4000	30	0-	3	6
		K	4000								
Vt 4 ^{1.}	Vt	Sz	50	Szabadonálló	50	Kialakult	4000	25	0-	3	6
		K	4000								
Vt 5 ^{1.}	Vt	Sz	60	Szabadonálló	60	Kialakult	2000	20	0-	3	6
		K	2000								
Vt 6 ^{1.}	Vt	Sz	30	Szabadonálló	30	Kialakult	Kialakult	35	0-	3	6
		K	K								
Vt 7 ^{1.}	Vt	Z	40	Zártsorú	40	7,5	1000	30	0-	0	6
		7,5	1000								
Vt 8 ^{1.}	Vt	Z	60	Zártsorú	60	6,5	400	20	0-	0	6
		6,5	400								
Vt 9 ^{1.}	Vt	Z	80	Zártsorú	80	Kialakult	100	10	0-	0	6
		K	100								
Vt 10 ^{1.}	Vt	Z	60	Zártsorú	60	6,5	100	20	0-	0	6
		6,5	100								
Vt 11 ^{1.}	Vt	Z	60	Zártsorú	60	Kialakult	1000	20	0-	0	6
		K	400								
Vt 12 ^{7.}	Vt	Z	50	Zártsorú	50	7,5	800	25	-	(H)	6
		7,5	800								
Vt 13 ^{7.}	Vt	Sz	30	Szabadonálló	30	Kialakult	2000	35	-	3	6
		K	2000								
Vt 14 ^{7.}	Vt	O	40	Oldalhatáron álló	40	Kialakult	800	30	-	K	6
		K	800								
Vt 15 ^{7.}	Vt	Z	50	Zártsorú	50	4,5	500	25	-	0	6
		4,5	500								
Vt 16 ^{7.}	Vt	K	40	Kialakult	40	Kialakult	Kialakult	30	-	K	6
		K	K								
Vt 17 ^{7.}	Vt	Z	40	Zártsorú	40	7,5	2000	30	-	0	6
		7,5	2000								
Vt 18 ^{7.}	Vt	Z	40	Zártsorú	40	6,5	500	30	-	0	6
		6,5	500								
Vt 19 ^{7.}	Vt	K	40	Kialakult	40	6,5	500	30	-	4	6
		6,5	2000								
Vt 20 ^{18.}	Vt	SZ	10	Szabadonálló	10	K – 9,0	K	85	10	10	10
		K-9	K								
Vt 21 ^{18.}	Vt	SZ	10	Szabadonálló	10	9,0	4500	85	10	10	10
		9	4500								
Vt 22 ^{25.}	Vt	Z,Sz	80	Zártsorú vagy szabadonálló	80	6,0	100	10	0	0 (O) vagy 3 (SZ) ^{34.}	3
		6,0	100								
Vt 23 ^{25.}	Vt	Sz	30-40	Szabadonálló	30 - 40	6,0-7,5	750	10	5	3	6
		6,0-7,5	750								
Vt 24 ^{36.}	Vt 24	Sz	30	Szabadonálló	30	Kialakult, vagy 9,0	2000	35	5	5	6
		K-9	2000								
Vt-25 ^{39.}	Vt	Sz	40	Szabadonálló	40	7,5	3.000	30	min 5	6	7,5
		7,5	3000								

Sorszám	Övezeti jel			Beépítési mód	Beépítettség max. (%)	Építmény-magasság max. (m)	Telekterület min. (m ²)	Zöldfelület min. (%)	Előkert (m)	Oldalkert min (m)	Hátsókert min.(m)
Vt-26 ^{39.}	Vt	Sz	40	Szabadonálló	40	6,5	2.000	30	min 5	6	6,5
		6,5	2000								

A **Vt23** építési övezetben a kettős paraméter a főfunkció függvényében változhat:

- beépítettség: lakó funkció esetén 30%, intézmény esetén 40%;
- épületmagasság: lakó funkció esetén 6 m, intézmény esetén 7,5 m.^{25.}

A **Vt-25** és **Vt-26** jelű övezetekben a beültetési kötelezettségűre jelölt területsávok min 80%-át, és a telek további zöldfelületként kialakítandó részét legalább kétszintű (gyep és cserje szint) növényzettel kell fedni.^{39.}

c)^{42.} Az Észak-Vértes szabályozási terv területén:

A **Vt(24)-SZ/30/12,5/2000** jelű építési övezet (a Mentálhigiénés Intézet) előírásai:

- a) beépítési mód: szabadonálló
- b) beépítettség: max. 30 %
- c) épület építménymagassága: max. 12,5 m
- d) kialakítható legkisebb telekterület: min. 2000 m²
- e) zöldfelület: min. 35 %
- f) előkert: min. 0 m
- g) oldalkert: min. 3 m
- h) hátsókert: min. 6 m.

Közművesítettség szükséges mértéke: legalább részleges.

(2)^{8.} A **Vt** jelű építési övezetekben új építési igény esetén a következő rendeltetésű épületek engedélyezhetőek:

- a) lakóépület;
- b) igazgatási épület;
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület;
- d) egyéb közösségi szórakoztatóépület, amennyiben nincs zavaró hatása az egyéb funkciókra;
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
- f) sportépítmény;
- g) parkolóház;
- h) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.

(3)^{8.} Földszinti közhasználati funkció kialakítása esetén előkertes kialakításnál a közterület felé eső telekrész csak az épület vonalában keríthető le, kivételt képez a volt XV. akna (Szabadtéri Bányászati Múzeum), ahol az „Ipari Skanzen” egybekeríthető és - új építési igény esetén éppúgy, mint meglévő építmény felújításakor - az örökségvédelmi közcél megvalósítása az elsődleges.

(4)^{7.} A településközponti vegyes terület építési övezeteiben a közművesítettség szükséges mértéke: teljes, kivételt képez a volt XV. akna (Szabadtéri Bányászati Múzeum) építési övezete, ahol a közművesítettség szükséges mértéke: legalább részleges.

(5)^{18.} A **Vt 20** és **Vt 21** jelű övezetben az építés feltétele a terület teljes közműellátásának megléte (vízellátás, szennyvízelvezetés vagy egyedi szennyvíztisztítás, földkábel) és szilárd burkolatú út biztosítandó.

(6)^{18.} A **Vt 20** és **Vt 21** jelű övezetben az eredeti terepjelleget megváltoztatni nem lehet.

(7)^{18.} A **Vt 20** jelű övezet részletes előírásai a meglévő kert helyi védelemre javasolt, ezért a meglévő fák kivágása, kertrendezés csak kertészeti kiviteli terv alapján végezhető.

(8)^{36.} A **Vt 24** jelű építési övezetben a minimális építménymagasság: 6,0 m.

**Újváros-Nyugat településközpont vegyes területe építési övezeteire vonatkozó
sajátos előírások^{5.}**

11/A.§^{5.} (1) A településközpont vegyes terület (Vt) építési övezetében az OTÉK 16. §-a és 32. §-a szerinti építmények helyezhetők el, azonban üzemanyag-töltő-állomás nem létesíthető.

(2) A **Vt-SZ/40/16,5/0,2** jelű építési övezet előírásai:

- beépítési mód: szabadonálló
- beépítettség: max. 40 %
- építménymagasság: max: 10,5 m
- telekterület: min. 0,2 ha
- zöldfelület: min. 30 %.

(3) A **Vt-SZ/40/10,5/K(0,3)** jelű építési övezet (pl. a volt Turul Mozi) előírásai:

- beépítési mód: szabadonálló
- beépítettség: max. 40 %
- építménymagasság: max. 10,5 m
- telekterület: kialakult (ill. min. 0,3 ha)
- zöldfelület: min. 30 %.

(4) A **Vt-SZ/30/10,5/K** jelű építési övezet előírásai:

- beépítési mód: szabadonálló
- beépítettség: max. 30 %
- építménymagasság: max. 10,5 m
- telekterület: kialakult
- zöldfelület: min.30 %.

(5) A **Vt-SZ/30/7,5/K** jelű építési övezet előírásai:

- beépítési mód: szabadonálló
- beépítettség: max. 30 %
- építménymagasság: max: 7,5 m
- telekterület: kialakult
- zöldfelület: min. 30 %.

(6)^{21.} a) A **Vt-SZ/80/10,5/1500** jelű építési övezet előírásai (Vásárcsarnok):

- beépítési mód: szabadonálló,
- beépítettség: max. 80 %,
- építménymagasság: max. 10, 5 m,
- kialakítható telekterület: 2000 m²,
- zöldfelület: min. 10 %.

Az épület felújítását, bővítését egységes építészeti koncepció alapján kell elkészíteni. Az utcai homlokzaton 1 m²-nél nagyobb gépészeti berendezés nem helyezhető el.

b) A **Vt-SZ/K-80/6,0/250** jelű építési övezet előírásai (Bögge Bt.):

- beépítési mód: szabadonálló,
- beépítettség: kialakult – max. 80 %,
- építménymagasság: max. 6,0 m,
- kialakítható telekterület: min. 300 m², legkisebb kialakítható telekmélység 15 m,
- zöldfelület: min. 10 %.

(7) A **Vt-SZ/60/10,5/KT** jelű építési övezet előírásai (volt Gerecse Étterem):

- beépítési mód: szabadonálló
- beépítettség: max. 60 %
- építménymagasság: max: 10,5 m
- telekterület: kialakult tömbtelkes

- zöldfelület: min. 10%.
- (8)¹⁶. A **Vt-SZ/35/10,5/K-1ha** jelű építési övezet előírásai (Művelődési ház és tömbje):
- beépítési mód: szabadonálló,
 - beépítettség: max. 35 %,
 - építménymagasság: max: 10,5 m,
 - telekterület: kialakult, min. 1 ha,
 - zöldfelület: min.30%.”
- (9)¹⁷. A településközponti vegyes terület építési övezeteiben a közművesítés szükséges mértéke: teljes.

**„Felsőgalla és Mésztelep” szabályozási terv településközpont vegyes területe
építési övezeteire vonatkozó sajátos előírások**

11/B.§¹¹ (1) Településközpont vegyes területen új építési igény esetén az egyes övezetekben a következő paraméterek biztosítandóak:

A **Vt-FG-1** jelű építési övezet előírásai:

- beépítési mód: szabadonálló
- beépítettség: max. 50 %
- építménymagasság: kialakult illetve max. 6 m
- telekterület: kialakult, tovább nem osztható
- zöldfelület: a be nem épített terület 50 %-a
- előkert: min. 5 m.; a helyi egyedi építészeti értékvédelem alatt álló volt
Bányaipari Technikum épülete elé épület nem építhető
- oldalkert: kialakult
- hátsókert: kialakult.

A **Vt-FG-2** jelű építési övezet előírásai:

- beépítési mód: kialakult illetve zárt sorú
- beépítettség: max. 50 %
- építménymagasság: kialakult illetve max. 6 m
- telekterület: kialakult, tovább nem osztható
- zöldfelület: a be nem épített terület 50 %-a
- előkert: 0 m
- oldalkert: 0 m
- hátsókert: 10 m.

A **Vt-FG-3** jelű építési övezet előírásai:

- beépítési mód: kialakult illetve zárt sorú
- beépítettség: max. 50 %
- építménymagasság: kialakult illetve max. 6 m
- telekterület: kialakult, tovább nem osztható
- zöldfelület: a be nem épített terület 50 %-a
- előkert: 0 m
- oldalkert: 0 m
- hátsókert: kialakult.

(2) A **Vt-FG-1** jelű építési övezetben új építési igény esetén a következő rendeltetésű épületek engedélyezhetőek:

- a) lakóépület;
- b) igazgatási épület;
- c) szolgáltató épület;
- d) egyházi, oktatási, egészségügyi épület,
- e) sportépítmény.

(3) A **Vt-FG-2** jelű építési övezetben új építési igény esetén a következő rendeltetésű épületek engedélyezhetőek:

- igazgatási épület;
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
- sportépítmény.

(4) A **Vt-FG-3** jelű építési övezetben új építési igény esetén a következő rendeltetésű épületek engedélyezhetőek:

- lakóépület,
- igazgatási épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

(5) A Vt-FG-2 és Vt-FG-3 jelű építési övezetekben a „kialakult, ill. zárt sorú” rendelkezés szerint a meglévő épületek felújíthatóak, átalakíthatóak, lebontás esetén újjáépíthetőek. Épületbővítés vagy új épület építése esetén az építési hely csak zárt sorú lehet.

(6) A Vt-FG-3 jelű építési övezetben a közintézmények telkének beépítettsége: kialakult.

(7) A Vt-FG-1 jelű építési övezetben a helyi egyedi építészeti értékvédelem alatt álló volt Bányaiipari Technikum, a Vt-FG-2 jelű építési övezetben a szolgáltatóház, a Vt-FG-3 jelű építési övezetben az iskola és a műemléki védelem alatt álló róm. kat. templom építmény-magassága a kialakult jelenlegi építménymagasság. A Vt-FG övezetekben a megjelölt épületeken kívüli épületekre az övezetekre az (1) bek-ben meghatározott építménymagasságot kell alkalmazni.

(8) A **Vt-FG** jelű építési övezetekben a közművesítettség szükséges mértéke: teljes.

Tatabánya, Kertváros településközpont vegyes területe építési övezeteire vonatkozó sajátos előírásai^{41.}

11/C.§^{41.} (1) A Kertváros területén, kialakult beépítési típust mutató intézményterületek övezete, mely elsősorban oktatási és kereskedelmi intézmények elhelyezésére szolgál.

(2) A településközpont vegyes területen (továbbiakban intézményterület) elhelyezhető:

- intézményépítéssel együtt lakás (a hasznos terület maximum 50%-os arányában),
- igazgatási épület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény.

(3) Az intézményterületen kivételesen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

(4) A **Vt-K-1** jelű terület a meglévő létesítmények övezete.

(5) A **Vt-K-2** fejleszthető kereskedelmi, szolgáltató területek övezete.

(6) A Kertváros településközpont vegyes területeire vonatkozó részletes előírások:

Sorszám	Övezeti jel		Beépítési mód	Beépítettség max. %	Ép. magasság max. m	Telek terület min. (m ²)	Telek szélesség min. (m ²)	Telek mélység min. (m ²)	Zöldfelület min. %	Előke rt m	
Vt-K-1	Vt	SZ	25	Szabadon-álló	25	6,0	K* / 1000	K* / 20	K* / 50	60	5
		6	K/1000								
Vt-K-2	Vt	SZ	40	Szabadon-álló	40	2.000	20	50	30	5	
		9	2000								

* Minden „K” (kialakult) paraméterrel rendelkező telek –ha egyéb rendelkezések nem gátolják– beépíthető

(7) Az intézményterületeken lakás csak intézményi funkcióval egyszerre, a hasznos terület maximum 50%-ában, legfeljebb az emeleti szinteken építhető. A kialakítható lakások száma, a telekméret függvénye, a telekterület minden megkezdett 500 m²-e után egy lakás létesíthető.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

12.^{6.} § (1)^{8. 10.} Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen új építési igény esetén a táblázat szerinti építési övezetekben a következő paraméterek biztosítandók:

*megjegyzés: Új telekosztás csak az övezet egészére kiterjedően készülhet

****megjegyzés: Újonnan kialakítandó minimális érték, amely a szabályozási terven jelölt biológiai aktivitásérték, vagy előírt kötelező zöldfelület alapján nagyobb is lehet.

Sorszám	Övezeti jel		Beépítési mód	Beépítettség max. (%)	Építménymagasság max. (m)	Telekterület min. (m ²)	Zöldfelület min. (%)	Előkert (m)	Oldalkert min (m)	Hátsókert min.(m)
Gk1*	Gk	Sz 10,5 30 2000	Szabadonálló	30	10,5	2000	35	min 5	8	8
Gk2*	Gk	Sz K 50 2000	Szabadonálló	50	Kialakult	2000	25	min 5	8	8
Gk4* ^{7.}	Gk	Sz 12,5 50 400 0	Szabadonálló	50	12,5	4000	25	5	8	8
Gk5* ^{7.}	Gk	Sz K 50 400 0	Szabadonálló	50	9,5	4000	25	5	8	8
Gk6* ^{7.}	Gk	Sz 9,5 50	Szabadonálló	50	9,5	2000	25****	5	8	8
Gk7* ^{7.}	Gk	Sz K 50	Szabadonálló	50	Kialakult	4000	25	5	8	8

(2)^{42.} A Gk és Gkszel jelű építési övezetekben új építési igény esetén a következő rendeltetésű épületek engedélyezhetők:

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású, gazdasági tevékenységi célú épület, továbbá az épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások;
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület;
 - igazgatási és egyéb irodaépület;
 - sportépítmény;
 - parkolóház, üzemanyagtöltő;
 - hulladékgyűjtő udvar.
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben a közművesítettség szükséges mértéke: teljes.

Újváros-Nyugat kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területe építési övezeteire vonatkozó sajátos előírások

12/A.§ (1) A kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben az OTÉK 19. §-a és 32. §-a szerinti építmények helyezhetők el, azonban üzemanyagtöltő-állomás nem létesíthető.

(2) A Gk-SZ/40/9,0/0,3 jelű építési övezet előírásai:

- beépítési mód: szabadonálló
- beépítettség: max. 40 %
- építménymagasság: max: 9,0m
- telekterület: min. 0,3 ha
- zöldfelület: min. 30 %.

– Követelmények: a Győri úti homlokzatokat érintő új építésnél, átépítésnél a HÉSZ 10/A

§ (3) bek. „Követelmények (1)” francia bekezdése 1-9. pontjaiban írtak teljesítendőek.

(3) A Gk-SZ/40/12,5/0,3 jelű építési övezet előírásai (LIDL Áruház):

- beépítési mód: szabadonálló
- beépítettség: max. 40 %
- építménymagasság: max: 12,5 m
- telekterület: min. 0,3 ha
- zöldfelület: min. 30 %.
- Követelmények: a Győri úti homlokzatot érintő új építésnél, átépítésnél a **HÉSZ 10/A § (3) bek.** „Követelmények (1)” francia bekezdése 1-9. pontjaiban írtak teljesítendőek.

(4) A **Gk-SZ/40/7,5-12,5/0,3** jelű építési övezet előírásai:

- beépítési mód: szabadonálló
- beépítettség: max. 40 %
- építménymagasság: min: 7,5 m, max: 12,5 m
- telekterület: min. 0,3 ha
- zöldfelület: min. 30 %.
- Követelmények: a Győri úti homlokzatokat érintő új építésnél, átépítésnél a **HÉSZ 10/A § (3) bek.** „Követelmények (1)” francia bekezdése 1-9. pontjaiban írtak teljesítendőek.

(5) **Gk-SZ/40/10,0/K** jelű építési övezet előírásai:

- beépítési mód: szabadonálló
- beépítettség: max. 40 %
- építménymagasság: max: 10,0 m
- telekterület: kialakult
- zöldfelület: min. 30 %.
- Követelmények: a Győri úti homlokzatokat érintő új építésnél, átépítésnél a **HÉSZ 10/A § (3) bek.** „Követelmények (1)” francia bekezdése 1-9. pontjaiban írtak teljesítendőek.

(6) **Gk-SZ/50/10,0/0,6** jelű építési övezet előírásai (OBI Áruház):

- beépítési mód: szabadonálló
- beépítettség: max. 50 %
- építménymagasság: max: 10,0 m
- telekterület: min. 0,6 ha
- zöldfelület: min. 20 %.
- Követelmények: a Győri úti homlokzat hosszának legalább 70 %-án min. 3 m. magas, max. 50 cm kiülésű kirakatsávot kell kialakítani és fenntartani, oly módon, hogy annak teljes felülete üvegezett legyen, melynek üvegfelületét csak a tartó-, a tok- és a szárny szerkezet csökkentheti. A kirakatsáv használata során a teljes üvegfelület átláthatóságát és belső megvilágítását biztosítani kell (függöny, takarófolia, vagy egyéb, az átláthatóságot gátló takarás alkalmazása nem megengedett). Ugyancsak tilos a kirakatok külső és belső felületén 25 cm magasságot meghaladó reklámfelirat elhelyezése. A Győri úti homlokzatot érintő új építésnél, átépítésnél a **HÉSZ 10/A § (3) bek.** „Követelmények (1)” francia bekezdése 1-9. pontjaiban írtak is teljesítendőek.

(7) A gazdasági terület építési övezeteiben a közművesítés szükséges mértéke: teljes.

„Felsőgalla és Mésztelep” szabályozási terv kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területe építési övezeteire vonatkozó sajátos előírások

12/B.§^{11.} (1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen új építési igény esetén az egyes övezetekben a következő paraméterek biztosítandóak:

A **Gksz-FG-1** jelű építési övezet előírásai:

- beépítési mód: szabadonálló
- beépítettség: max. 50 %
- építménymagasság: max. 12 m
- telekterület: min. 5000 m²

- zöldfelület: min. 30 %
- előkert: min. 5 m
- oldalkert: min. 10 m
- hátsókert: min. 10 m

A Gksz-FG-2 jelű építési övezet előírásai:

- beépítési mód: szabadonálló
- beépítettség: max. 50 %
- építménymagasság: max. 12 m
- telekterület: min. 3000 m²
- zöldfelület: min. 30 %
- előkert: min. 5 m
- oldalkert: min. 10 m
- hátsókert: min. 10 m.

A Gksz-FG-3 jelű építési övezet előírásai:

- beépítési mód: szabadonálló
- beépítettség: max. 30 %
- építménymagasság: max. 12 m
- telekterület: min. 5000 m²
- zöldfelület: min. 40 %
- előkert: min. 5 m
- oldalkert: min. 10 m
- hátsókert: min. 10 m.

A Gksz-FG-5 jelű építési övezet előírásai:

- beépítési mód: szabadonálló
- beépítettség: max. 30 %
- építménymagasság: kialakult
- telekterület: kialakult
- zöldfelület: min. 20 %.

(2) A **Gksz-FG** jelű építési övezetekben új építési igény esetén a következő rendeltetésű épületek engedélyezhetőek:

- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület;
- b) gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások;
- c) igazgatási és egyéb irodaépület;
- d) sportépítmény;
- e) parkolóház, üzemanyagtöltő.

(3) A **Gksz-FG-1**, **Gksz-FG-2** és **Gksz-FG-3** jelű építési övezetekben a meglévő lakóépületek felújíthatóak, átalakíthatóak, korszerűsíthetőek, max. 10 m² hasznos alapterülettel bővíthetőek. Lebontás esetén lakóépület újjá nem építhető. Az övezetben elhelyezhető, (2) bek. szerinti épületek funkciója a meglévő lakófunkciót nem zavarhatja.

(4) A **Gksz-FG-1**, **Gksz-FG-2** és **Gksz-FG-3** jelű építési övezetekben mindaddig, amíg az egyes övezetekben meglévő lakott lakóépület van, a lakóépületekre vonatkozó környezet-védelmi előírásokat be kell tartani.

(5) A **Gksz-FG-1**, **Gksz-FG-2** és **Gksz-FG-3** jelű építési övezetekben 3000 m²-t meghaladó építési telket a szomszédos telkektől háromszintű növényállománnyal kell elválasztani a telekhatár mentén.

(6) A **Gksz-FG-1**, **Gksz-FG-2** és **Gksz-FG-3** jelű építési övezetekben az új épület padlószintje nem lehet alacsonyabb, mint az 1. sz. főútvonal azonos szelvényben mért pályaszintje +0,5 m.

(7) A **Gksz-FG-1**, **Gksz-FG-2** és **Gksz-FG-3** jelű építési övezetekben új épület építésének megkezdése

előtt a talaj szennyezettségét vizsgálni kell. Határértéket meghaladó szennyezettség esetén a talajvédelemről szóló jogszabályok szerint kell eljárni (ez vonatkozik az övezetek területéről elszállítandó szennyezett talajra is).

(8) A **Gksz-FG** jelű építési övezetekben a közművesítettség szükséges mértéke: teljes.

Mésztelep területére vonatkozó elővásárlási jog

12/C.§^{11.} A „Felsőgalla és Mésztelep” szabályozási terv Gksz-FG-1, Gksz-FG-2 és Gksz-FG-3 jelű építési övezeteinek ingatlanaira, továbbá a közöttük meglévő ill. kialakítandó közlekedési- és közműövezetek ingatlanaira Tatabánya Megyei Jogú Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg, a terület komplex városrész-rehabilitációja, mint közérdekű cél biztosítására.

12/D.§^{19.} A gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területek övezeti előírásai a „Nyugat-Gerecse”, a „Bánhida, Kossuth-kert”, a „Bánhida, Turul utca és környéke” az „SZT-Kertváros/mód-2015” valamint „Észak-Vértés 2015” jelű Szabályozási Tervek területén:^{42.}

Sorszám	Övezeti jel			Beépítési mód	Beépítettség max. (%)	Építmény-magasság max. (m)	Telekterület min. (m ²)	Zöldfelület min. (%)	Előkert (m)	Oldalkert min (m)	Hátsókert min.(m)
Gksz-1	Gksz	SZ	20	Szabadonálló	20	6,0	2000	60	5	8	8
		6,0	2000								
Gksz-2	Gksz	Sz	25	Szabadonálló	25	6,0	1000	40	5	3	3
		4,5	1000								
Gksz-3	Gksz	Sz	30	Szabadonálló	30	4,5	K-400	K-35	-	3	3
		4,5	K-400								
Gksz-4	Gksz	Sz	10	Szabadonálló	10	4,5	K-4000	30	5	3	3
		4,5	K-4000								
Gksz-5	Gksz	Sz	15	Szabadonálló	15	4,5	600	30	5	3	3
		4,5	600								
Gksz-6^{38.}	Gksz	SZ	40	Szabadonálló	40	9,0	5000	20	SZT szerint	SZT szerint	SZT szerint
		9,0	5000								
Gksz-7^{23.}	Gksz	SZ	40	Szabadonálló	40	7,5	2000	30	10	10	10
		7,5	2000								
Gksz-8^{39.}	Gksz	SZ	30	Szabadonálló	30	6,0	4.500	50	min 5	6	6
		50	0,6								
Gksz-9^{43.}	Gksz	Sz	10	Szabadonálló	10	6,0	10.000	40	min 10	8	8
		6,0	1 ha								
Gksz-10^{43.}	Gksz	Sz	50	Szabadonálló	50	9,5	2.000	25	min 5	8	8
		9,5	2000								
Gksz-11^{43.}	Gksz	O, Sz	40	Oldalhatáron álló, Szabadonálló	40	6,0	1.500	25	min 10	6	8
		6,0	1500								
Gksz-	Gksz	Sz	20	Szabadonálló	20	6,0	5.000	40	min	8	8

Sorszám	Övezeti jel			Beépítési mód	Beépítettség max. (%)	Építmény-magasság max. (m)	Telekterület min. (m ²)	Zöldfelület min. (%)	Előkert (m)	Oldalkert min (m)	Hátsókeret min.(m)
12 ^{43.}		6,0	5000	ló					10		
Gksz-13 ^{43.}	Gksz	Sz	40	Szabadonálló	40	6,0	1.000	40	min 5	3	3
		6,0	1000								
Gksz-14 ^{43.}	Gksz	Sz	40	Szabadonálló	40	6,0	800	40	min 5	3	3
		6,0	800								
Gksz-G	Gksz	Sz	K	Szabadonálló	Kialakult	3,5	Kialakult	20	5	3	3
		3,5	20								
Gksz-Mj ²⁵	Gksz	Sz	50	Szabadonálló	50	10,5	5.000	25	0	10	10
		10,5	5.000								

(4)^{18.} A **Gksz-2, Gksz-3, Gksz-4, Gksz-5** jelű építési övezetekben az épületek hegy felőli és völgy felőli homlokzatmagassága között az eltérés max. 1,2 méter lehet.

(5)^{18.} A **Gksz-G** garázs jelű építési övezetben új építés esetén a következő rendeltetésű épületek helyezhetőek el:

- A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épület, amennyiben az építés miatt megszüntetett garázsok miatti és a szükséges új parkoló-igény a saját telken belül elhelyezhető.
- A terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület, amennyiben az építés miatt megszüntetett garázsok miatti és a szükséges új parkoló-igény a saját telken belül elhelyezhető.
- Gépkocsi-tároló, parkolóház.

(6)^{23.} A **Gksz-6** és **Gksz-7** építési övezetekben a zöldfelület részeként –a közterületi határok mentén– fasor telepítendő, a **Gksz-6** övezet Által-ér menti sávjában honos fafajtaiból álló, 20 m széles fasorok telepítendőek.

(7)^{23.} A **Gksz-vz** (gazdasági terület védőzöld) övezet nem építhető be, területén háromszintű növényzet (gyep, cserje, fa) telepítendő.

(8)^{25.} a) A **Gksz-Mj** jelű építési övezet kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület műjégpályával. Ebben az övezetben csak sport-, szabadidős- és kulturális tevékenység folytatható és az azt kiszolgáló épület, építmény létesíthető.

b) A működtetéshez szükséges mennyiségű gépkocsi-parkoló a telken belül, közforgalom elől el nem zárhatóan alakítandó ki.

(9)^{39.} A **Gksz-6** jelű építési övezetben az Által-ér mentén 15 m széles sávban –honos fafajokból és cserjékből álló– többszintű (legalább egy fasor, alatta cserjesáv) növénytelepítést kell megvalósítani és fenntartani..

(10)^{39.} A Szabályozási Terven beültetési kötelezettségűre jelölt teleksávok min. 80%-át és a telek további, zöldfelületként kialakítandó részét legalább kétszintű (gyep és cserje szint) növényzettel kell fedni.

(11)^{39.} Ha a technológiai berendezések (szellőzők, kémények) kialakítása indokolja, ezek magassága a megengedett legnagyobb építménymagasságnál nagyobb is lehet.

(12)^{39.} A **Gksz-8** jelű építési övezetben a szintterületi mutató max. 0,6 lehet.

(13)^{43.} A **Gksz-14** jelű építési övezetben csak a temető rendeltetéséhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltatói célú gazdasági épületek létesíthetőek.

(14)^{43.} Az „Észak-Vértes Szabályozási Terv 2015” területén lévő **Gksz-9, Gksz-10, Gksz-11, Gksz-12, Gksz-13, Gksz-14** építési övezetekben a közművesítettség legalább részleges.

Tatabánya, Kertváros kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területe építési övezeteire vonatkozó sajátos előírások^{41.}

12/E.§^{41.} (1) A kereskedelmi, gazdasági területen az OTÉK 19.§-ában meghatározott létesítmények helyezhetőek el.

(2) A Gksz-1 övezetben kialakítható legkisebb telekszélesség 20 méter.

(3) A Kertváros kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági területeire vonatkozó előírások:

Sorszám	Övezeti jel		Beépítési mód	Beépítettség max. %	Ép. magasság max. m	Telek terület min. (m ²)	Telek szélesség min. (m ²)	Telek mélység min. (m ²)	Zöldfelület min. %	Előkert m	
Gksz-1	Gksz	O	30	Oldalhatáron álló	30	6,0	K / 900	20	30	30	5
		6	K/900								
Gksz-2	Gksz	SZ	35	Szabadon-álló	35	12,0	10.000	60	100	30	5
		12	1 ha								

Egyéb ipari gazdasági terület

13.§ (1)^{31.} Egyéb ipari gazdasági területen új építési igény esetén a táblázat szerinti építési övezetekben a következő paraméterek biztosítandóak:

**megjegyzés: Új telekosztás csak az övezet egészére készülhet*

Sorszám	Övezeti jel		Beépítési mód	Beépítettség max. (%)	Építmény-magasság max. (m)	Telekterület min. (m ²)	Zöldfelület min. (%)	Előkert (m)	Oldalkert min (m)	Hátsókert min.(m)	
Ge 1	Ge	Sz	50	Szabadonálló	50	10,5	2.000*	25	min 5	8	8
		10,5	2000								
Ge 2	Ge	Sz	50	Szabadonálló	50	12,5	2.000*	25	min 5	8	8
		12,5	2000								
Ge 3	Ge	Sz	50	Szabadonálló	50	Kialakult	2.000*	25	min 5	8	8
		K	2000								
Ge 4	Ge	Sz	30	Szabadonálló	30	9,5	10.000*	35	5	8	8
		9,5	10000								
Ge 5	Ge	K	40	Kialakult	40	Kialakult	2.000*	30	5	8	8
		K	2000								
Ge 6	Ge	K	40	Kialakult	40	Kialakult	4.000*	30	5	8	8
		K	4000								
Ge 7	Ge	K	50	Kialakult	50	Kialakult	2.000*	25	5	8	8
		K	2000								
Ge 8	Ge	Sz	50	Szabadonálló	50	16	10.000	25	min 5	8	8
		16	1 ha								
Ge 9	Ge	Sz	50	Szabadonálló	50	7,5	Kialakult	25	min 5	8	8
		7,5	K								
Ge 10	Ge	Sz	20	Szabadonálló	20	7,5	100.000	25	min 5	8	8
		7,5	10 ha								
Ge 11	Ge	Sz	30	Szabadonálló	30	7,5	10.000	25	min 5	8	8
		7,5	1 ha								
Ge 12	Ge	Sz	30	Szabadonálló	30	min 4,5 max 12	3.000	30	min 5	6	6
		12	3000								
Ge 13	Ge	Sz	50	Szabadonálló	50	12,5	10.000	25	20	10	10

Sorszám	Övezeti jel		Beépítési mód	Beépítettség max. (%)	Építmény-magasság max. (m)	Telekterület min. (m ²)	Zöldfelület min. (%)	Előkert (m)	Oldalkert min (m)	Hátsókert min.(m)
		12,5	1 ha							
Ge 14	Ge	Sz	50	Szabadonálló	50	7,5	3.000	25	10	10
		7,5	3000							
Ge 15	Ge	Sz	45	Szabadonálló	45	9,5	2.000	25	10	10
		9,5	2000							
Ge 16	Ge	Sz	45	Szabadonálló	45	9,5	10.000	25	20	10
		9,5	1 ha							
Ge 17 ^{35.}	Ge	Sz	45	Szabadonálló	45	9,5	3.000	25	10	10
		9,5	3000							
Ge 18 ^{43.}	Ge	Sz	50	Szabadonálló	50	7,5	2.000	25	min 5	6
		7,5	2000							
Ge 19 ^{43.}	Ge	Sz	20	Szabadonálló	20	10,5	1 ha	25	min 5	8
		10,5	1 ha							

A **Ge-12** (volt Mészáros utcai homokbánya)jelű övezet területén a közterületekkel határos telekhatárokon a beültetési kötelezettség min. 10 m.

A beültetési kötelezettségű területsávok 100%-át, és a telek további zöldfelületként kialakítandó részét legalább kétszintű növényzettel kell kialakítani.

Az övezetben tömbfeltáró út vízzáró burkolattal, zárt csapadékvíz elvezetéssel vagy csapadékvíz elvezető árokrendszerrel és legalább egy oldali fasorral létesíthető.

Az építési engedélyezési tervekhez talajmechanikai szakvéleményt kell készíteni, hogy megállapítható legyen a terület esetleges feltöltöttsége.

Ha a technológiai berendezések, (szellőzők, kémények) kialakítása indokolja, ezek magassága a megengedett legnagyobb építménymagasságnál nagyobb is lehet.

A tervezett létesítmények engedélyezésénél, ha olyan tevékenységet folytatnak, melyeknél felmerül a csapadékvíz gyűjtők elszennyezésének lehetősége,- hordalék/ szénhidrogén származék eltávolító berendezés beépítését igazolni kell.

(2)²⁷ A **Ge (Gipe)** jelű építési övezetekben új építési igény esetén a következő rendeltetésű épületek engedélyezhetőek:

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, az épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások;
- ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási építmények, amelyek nem jelentős zavaró hatásúak;
- parkolóház, üzemanyagtöltő;
- hulladékgyűjtő udvar.

(3)^{42.} a) Az egyéb ipari gazdasági terület építési övezeteiben – a **Ge 8, Ge 9, Ge 10, Ge 11, Ge 18, Ge 19** építési övezetek kivételével – a közművesítettség szükséges mértéke: teljes.

b) Az egyéb ipari gazdasági terület **Ge 8, Ge 9, Ge 10, Ge 11, Ge 18, Ge 19** építési övezeteiben a közművesítettség szükséges mértéke: legalább részleges.

c) A **Ge 12** és **Ge 19** jelű építési övezetben a szintterületi mutató: max. 1,5.

(4)^{32.} A **Ge** építési övezetekben az elő- oldal- és hátsókert sávjában kétszintű növényállomány (fa és cserje)-, az e területeken létesített gépjárműparkolóknál három állásonként egy-egy lombos fa telepítendő.

**„Felsőgalla és Mésztelep” szabályozási terv egyéb ipari gazdasági területe építési övezeteire
vonatkozó sajátos előírások^{11.}**

13/A.§^{11.} (1) Az egyéb ipari gazdasági területen új építési igény esetén az egyes övezetekben a következő paraméterek biztosítandóak:

A Gie-FG-1 jelű építési övezet előírásai:

- beépítési mód: kialakult illetve szabadonálló
- beépítettség: max. 50 %
- építménymagasság: max. 15 m
- telekterület: min. 2000 m²
- zöldfelület: min. 25 %
- előkert: 0 m
- oldalkert: kialakult, ill. min. az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság
- hátsókert: kialakult, ill. min. a hátsókertre néző tényleges homlokzatmagasság.

A Gie-FG-2 jelű építési övezet előírásai:

- beépítési mód: kialakult illetve szabadonálló
- beépítettség: max. 50 %
- építménymagasság: max. 15 m
- telekterület: min. 2000 m²
- zöldfelület: min. 25 %
- előkert: 0 m
- oldalkert: kialakult, ill. min. az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság
- hátsókert: kialakult, ill. min. a hátsókertre néző tényleges homlokzatmagasság.

A Gie-FG-3 jelű építési övezet előírásai:

- beépítési mód: kialakult ill. szabadonálló
- beépítettség: max. 35 %
- építménymagasság: max. 6 m
- telekterület: min. 2000 m²
- zöldfelület: min. 25 %
- előkert: 0 m
- oldalkert: kialakult, ill. min. az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság
- hátsókert: kialakult, ill. min. a hátsókertre néző tényleges homlokzatmagasság.

A Gie-FG-4 jelű építési övezet előírásai:

- beépítési mód: kialakult illetve szabadonálló
- beépítettség: max. 30 %
- építménymagasság: max. 5 m
- telekterület: kialakult illetve min. 1000 m²
- zöldfelület: min. 25 %
- előkert: 0 m
- oldalkert: kialakult, ill. min. az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság
- hátsókert: kialakult, ill. min. a hátsókertre néző tényleges homlokzatmagasság.

A Gie-FG-5 jelű építési övezet előírásai:

- beépítési mód: kialakult illetve szabadonálló
- beépítettség: max. 25 %
- építménymagasság: max. 6 m
- telekterület: min. 4000 m²
- zöldfelület: min. 25 %
- előkert: min. 5 m
- oldalkert: kialakult, ill. min. az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság
- hátsókert: kialakult, ill. min. a hátsókertre néző tényleges homlokzatmagasság.

A Gie-FG-6 jelű építési övezet előírásai:

- beépítési mód: kialakult illetve szabadonálló
- beépítettség: max. 25 %
- építménymagasság: max. 6 m
- telekterület: min. 4000 m²
- zöldfelület: min. 25 %
- előkert: min. 5 m
- oldalkert: kialakult, ill. min. az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság
- hátsókert: kialakult, ill. min. a hátsókertre néző tényleges homlokzatmagasság.

A Gie-FG-7 jelű építési övezet előírásai:

- beépítési mód: kialakult illetve szabadonálló
- beépítettség: max. 30 %
- építménymagasság: max. 6 m
- telekterület: min. 1000 m²
- zöldfelület: min. 25 %
- előkert: min. 5 m
- oldalkert: kialakult, ill. min. az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság
- hátsókert: kialakult, ill. min. a hátsókertre néző tényleges homlokzatmagasság.

A Gie-FG-8 jelű építési övezet előírásai:

- beépítési mód: kialakult illetve oldalhatáron álló
- beépítettség: max. 50 %
- építménymagasság: max. 15 m
- telekterület: min. 2000 m²
- zöldfelület: min. 25 %
- előkert: 0 m
- oldalkert: kialakult, ill. min. az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság
- hátsókert: kialakult, ill. min. a hátsókertre néző tényleges homlokzatmagasság.

(2) A **Gie-FG** jelű építési övezetekben új építési igény esetén a következő rendeltetésű épületek engedélyezhetőek:

- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások;
- b) ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási építmények, amelyek nem jelentős zavaró hatásúak;
- c) parkolóház, üzemanyagtöltő;
- d) hulladékgyűjtő udvar.

(3) Az egyéb ipari gazdasági terület építési övezeteiben a közművesítettség szükséges mértéke: teljes.

(4) A **Gie-FG** jelű építési övezetekben az építménymagassági megkötés a technológiai rendeltetésű építmény(rész)ekre nem vonatkozik. Az oldal- ill. hátsókert „kialakult, ill. min.” kezdetű szabályozása azt jelenti, hogy a meglévő épületek felújíthatóak, átalakíthatóak, kor-szerűsíthetőek és bővíthetőek. Új épület esetén azonban az oldal- ill. hátsókert mérete nem lehet kisebb az arra néző tényleges homlokzatmagasságnál.

(5) A **Gie-FG-4** és **Gie-FG-7** jelű építési övezetekben a meglévő lakóépületek felújíthatóak, átalakíthatóak, korszerűsíthetőek, max. 20 m² hasznos alapterülettel bővíthetőek. Lebontás esetén lakóépület újjá nem építhető.

(6) A **Gie-FG-1**, **Gie-FG-2** és **Gie-FG-3** jelű építési övezetekben az új épület padlószintje nem lehet alacsonyabb, mint az 1. sz. főútvonal azonos szelvényben mért pályaszintje +0,5 m.

(7) A **Gie-FG** jelű építési övezetekben új épület építésének megkezdése előtt a talaj szennyezettségét vizsgálni kell. Határértéket meghaladó szennyezettség esetén a talajvédelemről szóló

jogszabályok szerint kell eljárni (ez vonatkozik az övezetek területéről elszállítandó szennyezett talajra is).

(8) A Gie-FG jelű építési övezetekben a talajmunkálatok során felszínre kerülő salak és pernye a felszínen nem teríthető el. Elszállításáról talajminőség-vizsgálat után (melynek ki kell terjednie sugárzásra és vegyvizsgálatra is) gondoskodni kell. Ilyen előfordulás különösen a Gie-FG-1 jelű építési övezet 2459/1-2 hrsz-ú földrészletein, valamint a Gie-FG-5, Gie-FG-6 építési övezetekben várható. A 2459/2 hrsz-on (lefedett salakhányó) épület a salak elszállítá-sáig nem építhető. Ennek megtörténteig is a salakhányó lefedettsége, kiporzás-mentessége folyamatosan biztosítandó, az esetleges erózió okozta hiányokat rendszeresen pótolni kell.

(9) A Gie-FG jelű építési övezetekben a volt ipari létesítményekből származó felderített, az elvégzett intézkedések miatt akár határérték alatti szennyezések, valamint a még fel nem derített, de ki nem zárható szennyezések miatt a Galla-patak vízminőségét folyamatosan vizsgálni kell, a felszíni, a talaj- és a karsztvizek védelmére vonatkozó jogszabályok szerint.

(10) A Gie-FG-1, Gie-FG-2 és Gie-FG-3 jelű építési övezetekben (volt cementgyár) a talajban vegyi jellegű szennyeződések is előfordulhatnak. A 2462/23 hrsz-ú telken lévő, korábban galvániszap-tárolásra használt ún. Door-medence és környezete különösen veszélyeztetett. A talaj védelme, valamint a felszíni, a talaj- és a karsztvizek védelme érdekében a vonatkozó környezetvédelmi jogszabályok szerint kell az ellenőrzéseket (monitoringot) és a tervezett létesítések előtti vizsgálatokat elvégezni.

(11) A Gie-FG-5, Gie-FG-6, Gie-FG-7 és Gie-FG-8 jelű építési övezetekben (volt alumínium-kohó) a talajban vegyi jellegű szennyeződések is előfordulhatnak. A szennyezések kohászati eredetű hulladékokból is származhatnak. Különösen a Gie-FG-5 és Gie-FG-6 jelű építési övezetek veszélyeztetettek. A talaj védelme, valamint a felszíni, a talaj- és a karsztvizek védelme érdekében a vonatkozó környezetvédelmi jogszabályok szerint kell az ellenőrzéseket (monitoringot) és a tervezett létesítések előtti vizsgálatokat elvégezni.

Jelentős mértékű zavaró hatású ipari gazdasági terület

14.⁸ § (1) Jelentős mértékű zavaró hatású ipari gazdasági területen új építési igény esetén a táblázat szerinti építési övezetekben a következő paraméterek biztosítandóak:

**megjegyzés Új telekosztás csak az övezet egészére kiterjedően készülhet*

Sorszám	Övezeti jel			Beépítési mód	Beépítettsé g max. (%)	Építmény- magasság max. (m)	Telekterület min. (m ²)	Zöldfelület min. (%)	Előkert (m)	Oldalkert min (m)	Hátsókert min.(m)
	Gip	Sz	30								
Gip1*	Gip	K	4000	Szabadonálló	30	Kialakult	4000	40	min 5	8	8

(2)⁸ A **Gip** jelű építési övezetekben új építési igény esetén a következő rendeltetésű épületek engedélyezhetők:

- jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület;
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület;
- hulladékgyűjtő udvar.

(3) A jelentős mértékű zavaró hatású ipari gazdasági terület építési övezeteiben a közművesítettség szükséges mértéke: teljes.

Különleges beépítésre szánt terület⁸

15.⁶ § (1)^{8.10.12}. Különleges beépítésre szánt területen új építési igény esetén a táblázat szerinti építési övezetekben a következő paraméterek biztosítandóak:

- ⁴⁰ Az „Óváros és VII-es telep”, az „Újváros-Kelet és Sárberék”, a „Bánhida és Dózsakert”, a „Bánhida, Turul utca és környéke” valamint a „Cseri strand környezete és Multifunkcionális

Sportcsarnok” területeire érvényes Szabályozási Tervek területén:

*megjegyzés Új telekosztás csak az övezet egészére kiterjedően készülhet

Sorszám	Övezeti jel	Beépítési mód	Beépített ség max. (%)	Építmény- magasság max. (m)	Telekterület t min. (m2)	Zöldfel- ület min. (%)	Előkert (m)	Oldalke- rt min (m)	Hátsóke- rt min.(m)		
K1 ^{2.}	K	Sz	30	Szabadonálló	10	12,5	10.000	40	5	8	8
		12,5	10 000								
		Sport									
K01 ^{*8.}	K	Sz	2	Kialakult	2	Kialakult	10.000	60	min 5	8	8
		8,0	10 000								
		Temető									
K3 ^{*7.}	K	Sz	40	Szabadonálló	40	22,5	10.000	40	5	8	8
		22,5	10000								
		Kórház									
K4 ^{7.}	K	Sz	40	Szabadonálló	40	6,5	1000	40	5	3,3	8
		6,5	1000								
		Kórház									
K5 ^{*7.}	K	Sz	20	Szabadonálló	20	7,5	4000	40	5	8	8
		7,5	4000								
		Sport									
K05 ^{*7.}	K	Sz	2	Szabadonálló	2	7,5	10.000	40	5	8	8
		7,5	10000								
		Sport									
K7 ^{*7.}	K	K	40	Kialakult	40	Kialakult	4000	45	5	8	8
		K	4000								
		Sport									
K9	K	Sz	40	Szabadonálló	40	7,5	5.000	40	min 5	6	7,5
		7,5	5000								
		Kórház fejlesztés									
K-szt	K	SZ	15	Szabadonálló	15	9,0	50.000	20	SZT szerint	SZT szerint	SZT szerint
		9,0	5 ha								
		Közlekedési									
Ksport-1 ^{30.}	Ksport	Sz	40	Szabadonálló	40		10.000	40	SZT szerint		
			1 ha								
Ksport-2 ^{30.}		Sz	25	Szabadonálló	25		50.000	60	SZT, ill. illeszkedés szerint		
			5 ha								
Ksport-3 ^{41.}	Ksport	Sz/K	40	szabadonálló vagy kialakult	40		kialakult	40	SZT ill. illeszkedés szerint		
			K								

Megjegyzések:

aa) A védő zöld (**vz**) az építési övezeten belül olyan zöldfelületi telekrész, ahol a faállomány megőrzendő és o épület nem létesíthető. A védett fák megőrzendőek, kivágásuk csak a főkertész engedélyével lehetséges.

ab) A **K 9** jelű építési övezet a kórház fejlesztési területe, ahol igazgatási létesítmények és műszaki-gazdasági bázis is kialakítható. Az övezetben a beültetési kötelezettségű teleksávok min. 80%-át és a telek további, zöldfelületként kialakítandó részét legalább kétszintű növényzettel kell fedni.

ac) A **K-szt** jelű szennyvíztisztító telep övezetben a folyékony hulladék ártalmatlanítására, kezelésére szolgáló épületek, építmények, továbbá a személyzet számára szükséges szociális kiszolgáló épület helyezhető el.

ad) A **K-szt** jelű építési övezetben a „**SZT-Kertváros/mód-2015**” jelű tervlapon jelölt telekhatárok mentén 20 széles sávban –honos fafajokból és cserjékből álló– többszintű (legalább két fasor alatta cserjesáv) növénytelep kell megvalósítani és fenntartani.

ae)^{41.} A **Ksport-3** övezetben a beépíthetőség és a parkolási szükséglet nem telkenként, hanem az övezet egészére biztosítandó, a telkek összevonandóak.

af)^{41.} A parkoló-mérleget az egyidejűség figyelembevételével kell kiszámítani. Ez alapján a **Ksport-1, -2, -3** övezetekben a parkolók száma a magasabb jogszabályban meghatározott parkoló szám mértékének 85 %-ánál lehet kevesebb.

b)^{7.} „Dubnik-völgyi különleges hulladékkezelő terület és környezete” szabályozási terv területén:^{3.}

Sorszám	Övezeti jel			Beépítési mód	Beépítettség max. (%)	Építménymagasság max. (m)	Telekterület min. (m ²)	Zöldfelület min. (%)	Előkert (m)	Oldalkert min (m)	Hátsókert min.(m)
K1 ^{3.}	K	Sz	40	Szabadonálló	40	12,5	10.000	40	min 5	min 5	min 5
		12,5	10 000								
		Hulladéklerakó és hasznosító									
K2 ^{3.}	K	Sz	30	Szabadonálló	40	12,5	10.000	40	min 5	min 5	min 5
		12,5	10000								
		Inert hulladékkezelő									
K3 ^{3.}	K	Sz	2	Szabadonálló	40	10,5	10.000	40	min 5	min 5	min 5
		10,5	10 000								
		Biogáz-haszn.mű									

c)^{42.} Az „Észak-Vértes Szabályozási Terv” területén lévő, beépítésre szánt különleges területek övezeteinek építési előírásai:

ca) A **KI** jelű, **különleges terület – lovasközpont** építési övezetben a lovas oktatás, sportolás, a lótenyésztés, a bemutatási és ismeretterjesztési célú állattartás, a vendéglátás és az egyéb sportolás építményei, továbbá a turisták fogadását szolgáló építmények, szállás jellegű épületek létesíthetőek. Kialakítható a tulajdonos, használó és a személyzet számára lakás is.

beépítési mód: szabadonálló
 beépítettség: max. 20 %
 épület építménymagassága: max. 6 m
 kialakítható telekterület: min. 4.000 m²
 zöldfelület: min. 40 %.

cb) A **Kv** jelű, **különleges terület – vízmű** építési övezetben a vízkivételt, az ivóvízellátást, a vízkezelést és a víz palackozását szolgáló építmények létesíthetőek.

beépítési mód: szabadonálló
 beépítettség: max. 30 %
 épület építménymagassága: max. 7,5 m
 kialakítható telekterület: min. 2.500 m²
 zöldfelület: min. 40 %.

cc) A **Ka** jelű, **különleges terület – adóállomás** építési övezetben az adóállomás rendeltetéséhez kapcsolódó építmények létesíthetőek.

beépítési mód: szabadonálló
 beépítettség: max. 40 %
 épület építménymagassága: max. 6 m
 kialakítható telekterület: kialakult
 zöldfelület: min. 40 %.

cd) A **Kkk** jelű, **különleges terület – kirándulóközpont** építési övezetben az erdei oktatást, ismeretterjesztést, a természeti értékek bemutatását, a sportolást szolgáló építmények, szállás- és vendéglátó épület, erdei tábor és annak szociális építményei, továbbá a kirándulóközpont fenntartásához, üzemeltetéséhez szükséges építmények létesíthetőek.

beépítési mód: s zabadonálló
 beépítettség: max. 15 %
 épület építménymagassága: max. 5,5 m
 kialakítható telekterület: min. 2.000 m²
 zöldfelület: min. 50 %.

ce) **Kk** jelű, **különleges terület – kemping** építési övezetben a funkcióhoz kapcsolódó fogadó épület, vendéglátó és szállás épület, továbbá szociális épület létesíthető.

beépítési mód: szabadonálló
 beépítettség: max. 15 %
 épület építménymagassága: max. 4,5 m
 kialakítható telekterület: min. 2.500 m²
 zöldfelület: min. 45 %.

cf) Az „Észak-Vértes Szabályozási Terv” területén lévő különleges beépítésre szánt területek építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: legalább részleges.

(2)⁸ A különleges beépítésre szánt terület építési övezeteiben új építés esetén a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetőek el.

(3)³ A „Dubnik-völgyi különleges hulladékkezelő terület és környezete” szabályozási terv területén a K1, K2 és K3 különleges övezetekben a szabályozási terven feltüntetett védőtávolságoknak megfelelő technológiákat kell alkalmazni. A hőbontásos hulladékhasznosító-mű e három különleges övezet valamelyikében elhelyezhető. A technológiailag szükséges építmények az övezetileg meghatározott max. építménymagasságnál nagyobb magassággal is építhetőek, azonban ez esetben látványvizsgálattal kell igazolni az építmény(ek) megfelelő környezeti illeszkedését.

(4) A különleges beépítésre szánt terület építési övezeteiben a közművesítettség szükséges mértéke: legalább részleges.

(5) A **K-sp** övezetben alábbi létesítmények helyezhetőek el:

- sportpályák,
- sportpályák kiszolgáló létesítményei pl.: öltözők, lelátók stb.
- pihenést, testedzést és rekreációt szolgáló építmények,
- strand és hozzá kapcsolódó kiszolgáló létesítmények,
- vendéglátó épület,
- a terület fenntartásához szükséges épület, nyilvános illemhelyek,
- parkolók.

(6) A **K-sp** övezetben a vasút mentén a Szabályozási Terven jelölt „beültetési kötelezettségű területen” többszintű növényzet telepítendő, a jelölt területen belül a meglévő gyeper, illetve ligetszerű növényzet megtartandó.

(7) A **K-m** övezetben a műemlék Lapatári malom szolgáltató- és vendéglátó funkciójú épülete, valamint a majorsági állattartás gazdasági épületei, építményei helyezhetőek el.

d)⁴¹. A Kertváros különleges területeire vonatkozó előírások:

Sorszám	Övezeti jel		Beépítési mód	Beépítettség max. %	Ép. magasság max. m	Telekterület min. (m ²)	Telek szélesség min. (m ²)	Telek mélység min. (m ²)	Zöldfelület min. %	Előke rt m	
K-sp	K	SZ	4,5	Szabadon-álló	2	4,5	10.000	-	-	85	10
		2	1 ha								
		Sport									
K-m	K	SZ	K/4,5	Szabadon-álló	10	K / 4,5	6.000	-	-	80	5
		10	6000								
		Malom									

Újváros-Nyugat különleges beépítésre szánt területe építési övezetére vonatkozó sajátos előírások⁵.

15/A.§⁵. (1) A tervezési területen nagy kiterjedésű kereskedelmi célú különleges beépítésre szánt terület található (Interspar Áruház). Új építésnél, átépítésnél kereskedelmi-szolgáltató, vendéglátó

funkciók (üzemanyagtöltő-állomás kivételével) létesíthetők.

(2) A **Kk-SZ/60/7,5-13,5/K** jelű építési övezet előírásai:

- beépítési mód: szabadonálló
- beépítettség: max. 60 %
- építménymagasság: min: 7,5 m, max: 13,5 m
- telekterület: kialakult (2,3 ha), nem osztható (a szabályozási vonalak megtartási sával növelhető)
- zöldfelület: min. 20%.
- Követelmények: a Győri úti homlokzatot érintő új építésnél, átépítésnél a **HÉSZ 10/A §**

(3) bek. „Követelmények (1)” francia bekezdése 1-9. pontjaiban írtak teljesítendőek.

(3) A különleges beépítésre szánt terület építési övezetében a közművesítés szükséges mértéke: teljes.

Különleges, beépítésre nem szánt terület⁹

15/B.§^{9,19} (1) Különleges, beépítésre nem szánt területen új építési igény esetén az egyes övezetekben a következő paraméterek biztosítandóak:

A **K(temető)** jelű övezet (a „Felsőgalla és Mésztelep” szabályozási terv területén) előírásai:

- beépítési mód: kialakult
- beépítettség: kialakult, de a temetőravatalozó a funkciójához tartozóan bővíthető (max. a jelenlegi, bővítés előtti br. alapterülete kétszereséig), továbbá új kegyeleti építmények a területen megkötés nélkül elhelyezhetők
- építménymagasság: kialakult, de a temetőravatalozó vertikálisan is bővíthető (max. a jelenlegi, bővítés előtti építménymagassága másfélszereséig)
- telekterület: kialakult, nem megosztható.

Közművesítettség szükséges mértéke: legalább részleges.

A 614 hrsz-ú telekre nyíló temetőkapu és a temetőben álló mészkefeszület helyi egyedi építészeti értékvédelem alatt állnak.

A **Ksp** jelű övezet (a „Felsőgalla és Mésztelep” szabályozási terv területén) előírásai:

- beépítési mód: szabadonálló
- beépítettség: max. 2 %
- építménymagasság: max. 3,5 m
- telekterület: kialakult
- zöldfelület: kialakult.

Közművesítettség szükséges mértéke: legalább részleges.

Az övezetben a sportpálya funkcióhoz tartozó építmények felújíthatóak, bővíthetők és újak létesíthetők; épületek ezen belül a max. beépítési % eléréséig létesíthetők.

(2) A különleges, beépítésre nem szánt terület övezeteiben új építés esetén a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el. A közművesítettség szükséges mértéke:

legalább részleges.

(3)¹⁸. Különleges bánya (**Kk-b**) övezet (Tatabánya „Nyugat-Gerecse” Szabályozási Terv területén) előírásai:

a) Az övezetben a bányászattal és a bánya üzemeltetésével kapcsolatos kiszolgáló épületek, építmények és szociális épületek helyezhetők el.

b) Az övezeten belül a zöldfelületként megtartandó telekrészekben a nyersanyag kitermelés tilos, a meglévő zöldfelület és terepalakulat megőrzendő.

c) A különleges bánya övezetben a meglévő épületek megtarthatók és felújíthatók, új épületek max. 2%-os beépíthetőséggel, de legfeljebb 100 m² alapterülettel helyezhetők el, 4,5m-es építménymagassággal. Technológiai építmény, berendezés magassági korlátozás nélkül elhelyezhető.

(4)^{18.} Különleges sport (**Kk-sp**) övezet (Tatabánya „Nyugat-Gerecse” Szabályozási Terv területén) előírásai:

Az övezetben az egykori felszíni bányagödörben a sport funkcióhoz kötődő kiszolgáló, vendéglátó, kereskedelmi-szolgáltató, szálláshely funkciójú épületek helyezhetőek el, maximum 2%-os beépíthetőséggel, 4,5 méteres építménymagassággal.

(5)^{18.} Különleges egyéb (**Kk-t**) övezet (Tatabánya „Nyugat-Gerecse” Szabályozási Terv területén) részletes előírásai:

a) Az övezetbe a Szent Borbála kórház főbejárata előtti terület tartozik.

b) A turizmushoz, rekreációhoz és vendéglátáshoz kapcsolódó épületek:

sport, szabadidő, kereskedelmi és vendéglátó létesítmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben elhelyezhetőek a fő funkciót kiszolgáló épületek, szálláshely, és a tulajdonos, használó és a személyzet számára lakóépület.

c) A területen az építés feltétele a terület teljes közműellátásának (vízellátás, szennyvízelvezetés vagy egyedi szennyvíztisztítás, földkábel) és szilárd burkolatú út megléte.

(6)^{18.} Különleges turisztikai terület (**Kk-v**) – a koldusszállási vadászházra (Tatabánya „Nyugat-Gerecse” Szabályozási Terv területén) vonatkozó előírások:

a) A turizmushoz, rekreációhoz és vendéglátáshoz kapcsolódó épületek: sport, szabadidő, egyházi és vendéglátó létesítmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben elhelyezhetőek a fő funkciót kiszolgáló épületek, szálláshely, és a tulajdonos, használó és a személyzet számára lakóépület.

b) A kialakult beépítés megtartható, felújítható és újjáépíthető, a kialakult beépítés mértékéig új épületek elhelyezhetőek.

c) A területen az építés feltétele a terület részleges közműellátásának megléte (vízellátás, szennyvízelvezetés vagy egyedi szennyvíztisztítás).

d) Az eredeti terepjelleget megváltoztatni nem lehet.

(7)^{18.} Különleges agrárturisztikai (**Kk-a**) területre (Tatabánya „Nyugat-Gerecse” szabályozási terv területén – Gödöri dűlő) vonatkozó előírások:

a) Az agrárturizmushoz, rekreációhoz és vendéglátáshoz kapcsolódó épületek:

sport, szabadidő, egyházi és vendéglátó létesítmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben elhelyezhetőek a fő funkciót kiszolgáló épületek, szálláshely, és a tulajdonos, használó és a személyzet számára lakóépület.

b) A területen az építés feltétele a terület teljes közműellátásának (vízellátás, szennyvízelvezetés vagy egyedi szennyvíztisztítás, földkábel) és szilárd burkolatú út megléte.

c) Az eredeti terepjelleget megváltoztatni nem lehet.

(8)^{18.} Különleges beépítésre nem szánt területeken (Tatabánya „Nyugat-Gerecse” szabályozási terv területén) új építési igény esetén az övezetekben a következő paraméterek biztosítandóak:

	Övezeti jel	Beépítési mód	Beépítettség max. (%)	Építmény-magasság max. (m)	Telekterület min. (m ²)	Zöldfelület min. (%)	Előkert (m)	Oldalkert min (m)	Hátsókert min.(m)
Kk	Kk-t	Szabadonálló	2	4,5	2000	75	min.5	4	6
Kk	Kk-v	Szabadonálló	5	6,0	6000	70	min.10	6	6
Kk	Kk-a	Szabadonálló	2	9,0	100.000	80	min.10	9	9

15/C.§^{44.} -

Hétvégiházás üdülőterület^{9.}

15/D.§^{9,19.}(1)^{42.} Az „Észak-Vértes Szabályozási Terv” területén a hétvégi házas üdülőterületen új építési igény esetén, az egyes építési övezetekben a következő paraméterek biztosítandóak:

a) Az **Üh(1)-K/20/4/300** jelű építési övezet előírásai:

beépítési mód:	kialakult állapot szerint (oldalhatáron álló vagy szabadonálló)
beépítettség:	max. 20 %
épület építménymagassága:	max. 4,0 m
kialakítható telekterület:	min. 300 m ²
zöldfelület:	min. 60 %
előkert:	min. 5 m
oldalkert:	min. 3 m
hátsó kert:	min. 6 m
újonnan kialakítható legkisebb telekszélesség:	14,0 m (sarokteleknél: 18,0 m)
tetőhajlásszög:	30-45 fok között.

b) Az **Üh(2)-K/15/4,5/600** jelű építési övezet előírásai:

beépítési mód:	kialakult állapot szerint (oldalhatáron álló vagy szabadonálló)
beépítettség:	max. 15 %
épület építménymagassága:	max. 4,5 m
kialakítható telekterület:	min. 600 m ²
zöldfelület:	min. 60 %
előkert:	min. 5 m
oldalkert:	min. 3 m
hátsó kert:	min. 6 m
újonnan kialakítható legkisebb telekszélesség:	14,0 m. (sarokteleknél: 18,0 m.)
tetőhajlásszög:	30-45 fok között.

(2)^{42.} Az **Üh1** és **Üh2** jelű építési övezetben üdülőépület és az üdülónépesség ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, sportépítmény létesíthető.

(3)^{42.} Az **Üh1** és **Üh2** jelű építési övezetben telkenként egy üdülőépület –amely egy üdülőegységet vagy a (2) bekezdés szerinti egyéb rendeltetést tartalmazhat– továbbá egy tárolási célú melléképület létesíthető.

(4) Az „Észak-Vértes” szabályozási terv területén hétvégi házas üdülőterületen a közművesítettség szükséges mértéke: legalább részleges.

(5)^{18.} A „Nyugat-Gerecse” szabályozási terv területén hétvégi házas üdülőterületen új építési igény esetén az egyes építési övezetekben a következő paraméterek biztosítandóak:

	Övezeti jel		Beépítési mód	Beépítettség max. (%)	Építmény-magasság max. (m)	Telekterület min. (m ²)	Zöldfelület min. (%)	Előkert (m)	Oldalkert min (m)	Hátsó kert min.(m)	
Üh-4	Üh	Sz	15	Szabadonálló	15	4,0	600	70	min. 5	3	6
		4,0	600								
Üh-5	Üh	Sz	10	Szabadonálló	10	4,0	1000	80	min. 5	3	10
		4,0	1000								
Üh-6	Üh	Sz	10	Szabadonálló	10	4,0	2000	80	min.10	3	10
		4,0	2000								

(6)^{18.} A „Nyugat-Gerecse” szabályozási terv területén hétvégi házas üdülőterület egyedi nyaralóépületek elhelyezésére szolgáló terület.

(7)^{40.} A „Nyugat-Gerecse” Szabályozási Terv területén a Hétvégi házas övezetekben telkenként egy épületben egy üdülő egység helyezhető el. Elhelyezhető továbbá:

- a) kereskedelmi-szolgáltató,
- b) vendéglátó funkció,

melyek az üdülőterület használatát nem zavarják.

(8)¹⁸. A „Nyugat-Gerecse” szabályozási terv területén Hétvégi házas üdülőterületekre vonatkozó részletes előírások:

- a) Üh-4 övezetben minden, legalább 12 méter széles telek beépíthető, ha egyéb építési előírások nem korlátozzák azt.
- b) Az Üh-5, Üh-6 övezetben a legkisebb beépíthető és kialakítható telekszélesség 14 m.
- c) A „Nyugat-Gerecse” szabályozási terv területén látványvédelmi szempontok miatt, a szabályozási terven jelölt domboldalakon (látványvédelmi szempontból fokozottan védett terület) minden építési engedély településképi véleményezési eljárás alapján adható ki.
- d) Az Üh-4, Üh-5, Üh-6 övezetekben az épületek hegy felőli és völgy felőli homlokzatmagassága között az eltérés max. 1,2 méter lehet.
- e) Az Üh-4, Üh-5, Üh-6 övezetekben az előkertet fásítva kell kialakítani. Az előkerteket honos fás szárú növényekkel, gyümölcsfákkal ültetendő be.
- f) Az Üh-4, Üh-5, Üh-6 övezetekben a telken belüli övezethatáron telket alakítani nem kötelező. Ahol az övezethatár nem telekhatár ott az épület elhelyezésére vonatkozó előírásokat az övezethatár mentén nem kell betartani.

III. RÉSZ⁷

ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

16.⁶ §^{8.,19.,24.} Az övezetek:

- **KÖu** közúti közlekedési (gyűjtőút, vagy annál jelentősebb út);
- **P** jelentősebb közparkoló;⁷
- egyéb közlekedési célú közterület (kiszolgáló út, vegyes használatú út, önálló gyalogút, kerékpárút);⁷
- **KÖk** kötöttpályás (vasúti) közlekedési;⁷
- **KÖz**^{23.} közlekedési és közműterület zöld felületű része;
- **Zkp** közpark;
- **Zkk** közkert;
- **Ev** védelmi rendeltetésű és/vagy védett erdő;^{18.}
- **Et** turisztikai rendeltetésű erdő;^{18.}
- **Eg** erdőgazdasági rendeltetésű erdő;
- **Má** általános mezőgazdasági;
- **Mk** kertés mezőgazdasági;
- **Mko** korlátozott használatú mezőgazdasági;
- **Vg** vízgazdálkodási

rendeltetésű területek lehetnek.

ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ RÉSZLETES ELŐÍRÁSOK

Közlekedési övezetekre vonatkozó előírások

17.⁶ §^{8.,19.} (1) A szabályozási terven a közlekedési hierarchia szerint megkülönböztetett KÖu jelű közlekedési terület övezetén és a P jelű, valamint az egyéb közlekedési célú közterület övezetén a következő előírásokat kell betartani:

a) A 14 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken kétoldali, a 12 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken legalább egyoldali fasor telepítését kell tervezni, illetve a meglévők védelméről, kiegészítéséről, kertészeti szakvélemény szerinti esetekben szakszerű cseréjéről gondoskodni kell.

b) A közlekedési célú közterületeken új építési igény esetén az a) pont szerinti egyoldalú, illetve a kétoldalú fasorok telepítése kötelező, kivétel ott, ahol az a közlekedés biztonságát veszélyeztetné, illetőleg ahol a növényzet kialakítását a műszaki adottságok nem teszik lehetővé.⁸

(2) A szabályozási terven a közlekedési hierarchia szerint megkülönböztetett KÖu jelű közlekedési közterületeken, a jelentős közlekedési létesítmény megvalósításának megkezdéséig terjedő – ideiglenes – hatállyal parkolóhelyek és kiszolgáló utak létesíthetőek.¹

(3)^{29.} A Multifunkcionális Sportszernok területére érvényes Szabályozási Terven a **KÖu** jelű közterületi besorolás közúti fő közlekedési (gyűjtőút, vagy annál jelentősebb út) és egyéb közlekedési célú közterületet (kiszolgáló út, vegyes használatú út, önálló gyalogút, kerékpárút) is jelöl.

(4)⁷ Egyéb közlekedési célú közterületen és a P jellel ellátott jelentősebb közparkoló területén új építési igény esetén a következő rendeltetésű épületek építhetők:

a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épület, amennyiben az építés miatt megszüntetett garázsok és parkolóhelyek miatti és a szükséges új parkoló-igény a saját telken belül elhelyezhető

b) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület, amennyiben az építés miatt megszüntetett garázsok miatti és a szükséges új parkoló-igény a saját telken belül elhelyezhető

c) gépkocsi-tároló, parkolóház.

(5) Egyéb közlekedési közterületen és a P jellel ellátott jelentősebb közparkoló területén lévő garázsok, épületek egységes tervezéssel, magastetővel is kialakíthatóak, átépíthetőek.

(6)^{40.} A **KÖu** övezetben a Szabályozási Terven jelölt építési helyen elhelyezhető szálláshely, kereskedelmi és szolgáltató létesítmény, melynek az építmény magassága nem haladhatja meg a 6,5 métert és a beépített alapterülete nem lehet 500 m²-nél nagyobb. A terület közforgalom elől nem zárható el.

(7)^{39.} A városban kijelölt „vegyes használatú”, elsődlegesen a gyalogosokat szolgáló utak csak korlátozott volumenű és sebességű járműforgalom céljára vehetőek igénybe. A gyalogosok és a járművek ugyanazt az útfelületet használják. A felgyorsulást tengely eltolással, utcabútorokkal, növény kazettákkal kell akadályozni. Kétirányú forgalom esetén a burkolat szélessége 4,5 m-nél nem lehet kisebb.

(8)^{43.} Az „Észak-Vértes Szabályozási Terv” területén, a mezőgazdasági és erdőterületet érintő közlekedési célú közterületek mentén, építmény (kerítés is) az út tengelyétől számított legkevesebb 6-6 m-re helyezhető el.

„Felsőgalla és Mésztelep” szabályozási terv közlekedési- és közműterületeinek övezeteire vonatkozó sajátos előírások^{11.}

17/A.§^{11.} (1) „Felsőgalla és Mésztelep” szabályozási terv területén a közutak az alábbiak:

a) Országos főút: 1. sz. főútvonal: építési területszélessége kialakult, 24-28 m. A tengelytől mért 50-50 m-en belül lakóépület nem építhető; más építmény is csak a közút kezelőjének engedélyével létesíthető.

b) Országos mellékút, belterületi II. rendű főút:

- Baross Gábor út: építési területszélessége kialakult, 19-43 m;
- Tatai út (Népház u. - Hármashíd között): építési területszélessége kialakult, 22 m;
- 8101. sz. országos közút: építési területszélessége 22 m.

c) Települési gyűjtőút:

- Tatai út a b) pontban írt szakaszán kívül: építési területszélessége kialakult, 22-25 m;
- Térmester u. – Gyár u.: építési területszélessége 22 m;
- Széchenyi István u.: építési területszélessége kialakult, 12 m;
- Szent István u.: építési területszélessége kialakult, 20-40 m;
- Templom u.: építési területszélessége kialakult, 16-22 m;
- Szabadkai u.: építési területszélessége kialakult, 12-14 m.

d) Települési lakó- és kiszolgáló utak.

(2) A lakó- és kiszolgáló utakat legalább egyoldali járdával kell megépíteni.

(3) A külterületi utakat kétoldali fasorral kell létesíteni. A belterületi új utak mentén fákat kell telepíteni. A fákat minden esetben úgy kell telepíteni, hogy azok lombozata és gyökérzete a közműveket ne veszélyeztesse, a lakóépületek kellő benapozását ne gátolja. A fásításról kertészeti tervet kell készíteni.

(4) Az Lke-FG építési övezeteket kiszolgáló utak korszerűsítése során zárt csapadékcsatornát kell kiépíteni.

(5) Az Lf-FG építési övezeteket kiszolgáló utak mentén a magas-, közép- és kismagasságú, valamint köz- és térvilágítási villamosenergia-hálózatokat és a gyengeáramú (pl. hírközlési, kábel-TV) hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell vezetni.

(6) A Kálvária-dűlő útja mentén, a Kálvária-hegyi mikrohullámú átjátszó-állomás 0,4 kV-os kábeleinek, valamint hírközlő kábeleinek nyomvonala nem dokumentált. A nyomvonal menti út földmunkálatainak végzése előtt a kábel-nyomvonalak pontos helyzete meghatározandó.

(7) „Felsőgalla és Mésztelep” szabályozási terv területének déli sávját érinti 120 kV-os szabadvezeték, melynek biztonsági övezete a szélső száltól számított 13-13 m. A területen áthaladó 20

kV-os szabadvezeték biztonsági övezete a szélső száltól számított 5-5 m, de egy vezeték esetén min. 12 m., két párhuzamos vezeték esetén min. 24 m. Az elektromos vezetékek biztonsági övezetében minden tevékenység a biztonsági övezetre vonatkozó rendelkezések szerint történhet.

(8) „Felsőgalla és Mésztelep” szabályozási terv területét érinti két nagytávolságú regionális ivóvíz-vezeték, melyeknek védőtávolsága a tengelytől mért 7-7 m., valamint a szári nyomott szennyvízvezeték, melynek védőtávolsága a tengelytől mért 3-3 m.

(9) „Felsőgalla és Mésztelep” szabályozási terv területét középnyomású gázvezeték érinti. Biztonsági övezete a tengelytől mért 4-4 m.

(10) „Felsőgalla és Mésztelep” szabályozási terv területén a közművesíttetés „teljes”-nek tekinthető akkor is, ha a közüzemi energiaszolgáltatás csak a közüzemi villamosenergia-szolgáltatásra terjed ki.

„Kertváros” szabályozási terv közlekedési- és közműterületeinek övezeteire vonatkozó sajátos előírások^{41.}

17/B.§^{41.} (1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét, és védőtávolságát a Szabályozási Terv tartalmazza.

(2) Közlekedési célra területet alakítani, felhasználni csak a vonatkozó ágazati szabványoknak és előírásoknak, az OTÉK-nak és jelen tervnek megfelelően szabad.

(3) Az országos utak külterületi szakaszai mentén védőtávolság van. A védőtávolságon belül bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység csak az illetékes közlekedési szakhatóság és a közlekedési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet. A védőtávolság értéke az M1 autópálya mentén a tengelytől mért 250-250 méter, az 1sz. országos főút és a 8135 sz. összekötőút mentén a tengelytől mért 50-50 méter.

(4) A Budapest-Hegyeshalom vasútvonal mentén a szélső vágánytól mért 100-100 méteres, a Tatabánya-Oroszlány vasútvonal mentén a szélső vágánytól mért 50-50 méteres védőtávolságot kell figyelembe venni.

(5) A közúti közlekedési területek közül a Szabályozási Terven a **KÖu** jellel megkülönböztetett terület az országos utak, valamint a helyi forgalmi és gyűjtő utak területe.

(6) A terület közútjainak tervezési osztályba sorolása:

a) M1 autópálya:

K.I.B.

b) 1. sz. főút:

K.III.B., B.III. a-B.

c) 8135 sz. ök. út (Rákóczi F. út -Szvatopluk út), forgalmi út:

K.V.B., B.IV. b-B.

d) tervezett forgalmi út (autópályával párhuzamos):

K.V.B.

e) helyi gyűjtőutak:

K.V.B., B.V. c-C.

f) kiszolgáló (lakó) utak:

B.VI. d-C.

g) önálló kerékpárutak:

K.IX., B.IX.

h) önálló gyalogutak:

K.X., B.X.

(7) A terület önkormányzati úthálózatán belül helyi gyűjtőúti szerepet tölt be:

a) Az Alkotmány u. – Blaha L. út – Építők útja – Hadsereg u.

b) A Móricz Zs. u. –Szőlődomb u.

c) A Lapatári út –Gerecse u.

d) A Szent György u. –és tervezett összekötése a nyugati ipari parkkal

e) A benzinkúthoz vezető út.

(8) A közforgalom számára megnyitott magánutakat a közútnak megfelelő paraméterekkel kell kialakítani.

(9) A Szabályozási Terven jelölt helyeken „a meglévő lakóutcák kiegészítő fásítása” és az „új utak javasolt fásítása” jellel jelölt útszakaszokon minimum egyoldali fasor alakítandó ki.

(10) A vegyeshasználatú burkolatokat és a meglévő, vagy tervezett közterületek térkialakítását építész, kertépítész, közmű, és közlekedéstervezők közreműködésével készült terv alapján kell megvalósítani.

(11)A **KöG** jelű építési övezet meglévő garázsépületek és a hozzá tartozó közlekedési területek övezete, melyben minden meglévő garázségység felújítható.

**Tatabánya „Városközpont” közlekedési- és közműterületeinek övezeteire
vonatkozó sajátos előírások^{43.}**

17/C.§^{43.} (1) Tatabánya „Városközpont” szabályozási terv területén a közlekedési- és közműterületek:

- a) közterek (KÖu-t)
 - b) közlekedési területek (KÖu és U)
- (2) A közterek övezetébe a **KÖu-t1, KÖu-t2, KÖu-t3, KÖu-t4** jelű közterületek tartoznak. Az övezetek határait a szabályozási terven részben a szabályozási vonalak, részben övezeti határvonal jelzi.
- (3) A köztereken belüli, eltérő hasznosítású területek (gépjármű út, vegyes használatú út) határait jelölő vonal irányadó, pontos helyét a hasznosításnak megfelelően kell meghatározni.
- (4) A **KÖu-t1** jelű övezet a Polgármesteri Hivatal Komáromi út felőli területe.
- a) A tér kialakítása során meg kell határozni a burkolatok helyét és minőségét, a tér eltérő szintjeinek magasságát, a zöldfelületeket és a berendezési tárgyakat.
 - b) A főtéren csillapított sebességgel átvezethető a gépjárműforgalom a kijelölt helyen.
 - c) A gépjármű forgalom számára kijelölt helyen a tömegközlekedés eszköze áthaladhat.
- (5) A **KÖu-t2** jelű övezet a területen lévő további közterek (Stúdium tér, Árpád tér és a Zeneiskola előtti tér) területe.
- (6) A **KÖu-t3** jelű övezet a kiszolgáló forgalmat is lebonyolító gyalogos utcák területe, melyekre a következő rendelkezéseket kell alkalmazni:
- a) Az övezet elsősorban gyalogos forgalom számára fenntartott, de megerősített burkolatára hajthatnak a tűzoltó, a közterület fenntartó, a közszolgáltatást végző és a szolgalmi jogokkal rendelkező kereskedelmi és vendéglátó egységeket időbeli korlátozással kiszolgáló járművek, illetve a Vk-2a jelű övezetben jelölt szint alatti parkolót és a KÖu-4 jelű övezetet megközelítő járművek.
 - b) A **Vk-K1** és **Vk-2** jelű övezetek közötti gyalogos utcát - sétányt, a többszintes parkoló feletti térrel együttesen kell megtervezni és megépíteni.
- (7) A **KÖu-t4** jelű övezet a –152,0 mBf alapszintű– sétáló utca területe, melyre a következő rendelkezéseket kell alkalmazni:
- a) Az övezetben a mozgásukban korlátozottak számára akadálymentesített gyalogos közlekedés kialakítása szükséges.
 - b) A **Vk-3** jelű övezetben lévő sétáló utcák és terek területét közhasználatra átengedetten kell fenntartani.
- (8) A közlekedési célú területeket és létesítményeket a szabályozási terv **KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3 és KÖu-4** jelű közút övezetekbe sorolja, melyekre a következő rendelkezéseket kell alkalmazni:
- a) A közlekedési területeken építményt, műtárgyat, berendezési tárgyat, növényzetet csak a használatot nem zavaró és nem akadályozó módon lehet elhelyezni.
 - b) Az övezet egyes elemei közútként kerülnek kiszabályozásra, a közlekedési területek korlátlan közhasználatát biztosítani kell.
- (9) A közúthálózat egyes övezeteire vonatkozó minimális szabályozási szélességek a Szabályozási Terven jelöltek szerint:
- a) **KÖu-1** jelűek: az önkormányzati kezelésű, települési főutak (Győri út, Köztársaság út, Dózsa György út) szabályozási szélessége 36,0 – 40,0 m, illetve kialakult. A Győri út és Köztársaság út területén a kerékpárút elhelyezési lehetőségét biztosítani kell. Gyalogút, kerékpárút és zöldfelület csak „közterület-alakítási” terv alapján létesíthető.
 - b) **KÖu-2** jelűek az önkormányzati kezelésű, települési mellékutak - gyűjtő utak (Komáromi út,

Mártírok útja, Béla király körút, Jedlik Ányos út, Álmos vezér – Mozdony utcák) szabályozási szélessége min. 22,0 m illetve kialakult. Az övezetben gépjármű parkoló létesítéséhez „közterület-alakítási” terv készítése szükséges.

- c) **KÖu-3** jelűek az önkormányzati kezelésű feltáró utak (kiszolgáló utak, gépjármű parkolók) szabályozási szélessége min. 12,0 m, illetve kialakult. Új utak, parkolók létesítése, illetve a meglévők átépítése csak „közterület-alakítási” terv alapján lehetséges. Az övezetben átmenő teherfoglalom nem lehetséges.
 - d) A **KÖu-4** jelű terület a meglévő terepszint (152,0 mBf) alatti, közforgalom számára nem megnyitott út területe, amelyről a meglévő épületek, telkek közterületi kapcsolata biztosítható. Szabályozási szélessége: kialakult.
 - e) Az **U1** jelű terület a tömbbelső feltáró, közhasználatra megnyitott magánutak területe.
- (10) A közterületek határait a Szabályozási Terv szabályozási vonalként kezelve tartalmazza. A közterületek tervezett határait a terület beépítését megelőző „telekhatár-rendezéssel” kell érvényesíteni.
- (11) A városközpont területén az övezetben 3,0 m²-nél nagyobb önálló, reklám célú hirdetőfelület csak településképi véleményezési eljárás lefolytatása után helyezhető el.

Magánutakra és közlekedési célú alrészletekre vonatkozó előírások

18.⁶ § (1) Magánút kialakításának feltételei:

- a) telekszélesség legalább 6,0 m, ha kettőnél nem több, 80 m-nél nem távolabbi bejáratú építési telket közelít meg;
 - b) telekszélesség legalább 10 m, ha 200 m-nél nem távolabbi bejáratú építési telkeket közelít meg;
 - c) telekszélesség legalább 12 m, egyoldali fasorral, ha 400 m-nél nem távolabbi bejáratú építési telkeket közelít meg;
 - d) 150 m-nél hosszabb, zsákutcaként kialakított magánutat végfordulóval kell megépíteni, 200 m-nél nagyobb hosszúságú magánút zsákutcaként nem alakítható ki.
 - e) Kettőnél több telek megközelítésére szolgáló magánutat közforgalom elől elzárni nem szabad. A magánút műszaki kialakításának meg kell felelnie a közterületekre vonatkozó előírásoknak.
 - f) Építési telek kiszolgálását is biztosító magánút telkét csak a magánúttal érintett övezet teljes területére vonatkozó telekalakítási terv alapján lehet engedélyezni. A magánúttal feltárássra kerülő tömbbelső telkeinek szélessége a kialakult telekszélességek figyelembe vételével is engedélyezhető, ha az övezetre vonatkozó egyéb előírások betarthatóak.
 - g)⁴³ Az „Észak Vértes Szabályozási Terv” területén a beépítésre nem szánt területeken lévő, illetve beépítésre nem szánt területeket kiszolgáló telekszélessége legalább 4,5 m, a közforgalom elől el nem zárható „zsák magánút” végén végfordulót kell kialakítani.
- (2) A magánutak nem minősülnek közlekedési övezetnek, besorolásuk szerint a kiszolgált építési telkek szerinti építési övezetbe tartoznak, de kialakításuk esetén azok területe nem számítható az építési telek területéhez.
- (3) Fenti előírásoktól csak a szabályozási terv vagy módosítása alapján szabad eltérni.
- (4) Közlekedési övezetben és közlekedési rendeltetésű alrészleten (nagyvárosias lakó-területen), vagy magánút tervezett területén a meglévő növényállomány védendő, fennmaradását, jó egészségi állapotát biztosítani szükséges. A közterület átépítése miatti - vagy kertészeti szakvélemény alapján elkerülhetetlen - fakivágás esetében a pótlásról egyidejűleg gondoskodni kell.

Zöldterületek, zöldfelületek övezeteire vonatkozó előírások

19.⁶ § (1) A **Zkp** jelű zöldterület (közpark) és a **Zkk** jelű közterületi zöldfelület (közkert) állandóan növényzettel fedett közterületi övezetek. Az övezetekben elhelyezhető a pihenést és a testedzést szolgáló építmény, játszótér, vendéglátó épület és a terület fenntartásához szükséges épület. Épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el, legfeljebb 4,5 m építmény-magassággal.

(2) Közpark és közkert területének legalább 80 %-án aktív zöldfelület biztosítandó.

- (3) A közpark aktív zöldfelületének legalább 60 %-án háromszintű növényállomány alakítandó ki.
- (4) A meglévő növényállomány védendő, fennmaradását, jó egészségi állapotát biztosítani szükséges. A zöldterület átépítése miatti - vagy kertészeti szakvélemény alapján elkerülhetetlen - fakivágás esetében a pótlásról egyidejűleg gondoskodni kell.
- (5)⁵. A volt „U”, „Ü” jelű épületek helyén „Zkp” (közpark) övezet helyett „Zf” (zöldfelület) kerül kialakításra azzal, hogy a játszótér és az APEH épület között parkoló létesítésére is lehetőség nyílik.
- (6)²⁵. Zöldterületen óriásplakát, engedély köteles reklám-építmény nem helyezhető el.

Tatabánya „Városközpont” zöldterületek, zöldfelületek övezeteire vonatkozó sajátos előírások⁴³

- 19/A.§⁴³.** (1) A közparkok övezetébe a **Z-1**, **Z-2** és **Z-3** jelű közterületek tartoznak. Az övezetekben nem alakítható ki közhasználat elől elzárt terület.
- (2) A közparkok övezeteinek területén a burkolható térrész a területeknek maximum 30%-a lehet.
- (3) A terven jelölt értékes, idős faállomány megóvása érdekében a beteg faegyedek kivágása csak kertészeti szakvélemény alapján történhet.
- (4) A terület meglévő utcafásításai megtartandók. Pótlásukról, kiegészítésükről gondoskodni kell. A fásítások pótlására a már túlsúlyban lévő fafajok használandók.
- (5) A terület közparkjaiban a városra jellemző, a helyi adottságokat és a klímát toleráló fasorok telepítendőek.
- (6) A kerékpár utat kísérő fásítások esetén –magas törzsű fák telepítésével– min. 3,0 m magas úrszelvény biztosítandó.
- (7) A **Z-1** jelű közpark területek a Fő tér (**KÖu-t1** jelű övezet) területéhez kapcsolódó, nagyobb, összefüggő felületen intenzív növényállománnyal kialakított parkterületek (Béke park, Életfa körüli park), melyekre a következő rendelkezéseket kell alkalmazni:
- a) Az övezetben elhelyezhetők a gyalogos és kerékpáros közlekedést szolgáló burkolt felületek, pihenő területek, képzőművészeti alkotások. Közművezetékek csak térszint alatt létesíthetőek.
- b) A meglévő növényállományt gondozni és parkrekonstrukciós terv szerint fenntartani szükséges.
- (8) A **Z-2** jelű közpark területek a lakóövezetek között, illetve közutak mellett meglévő zöldfelületi közterületek, melyek állandóan növényzettel borítottak és rekreációs funkciót látnak el, és amelyekre a következő rendelkezéseket kell alkalmazni:
- a) Az övezetek zöldfelületei közpark és közkert jelleggel egyaránt kialakíthatóak illetve kialakultak.
- b) Az övezetben gyalogos és kerékpáros közlekedést szolgáló burkolt felületek, pihenő területek, játszó helyek, képzőművészeti alkotások, közmű létesítmények (új közmű létesítmény esetén csak térszint alatt) helyezhetőek el.
- c) A zöldterület min. 70 %-át növényzettel állandóan fedetten kell kialakítani és fenntartani.
- (9) A **Z-3** jelű zöldterület övezete a Megyeháza előtti tér és a Győri út közötti terület. Az övezetben gyalogos és kerékpáros, közlekedésre szolgáló burkolt felületek és képzőművészeti alkotások, közművek és műtárgyak helyezhetőek el.

Erdőterületek övezeteire vonatkozó előírások

- 20.⁶ §** (1) Erdőtelepítés során, ill. erdőterületen telekalakítás során a vonatkozó, országos érvényű jogszabályoknak kell megfelelni
- (2) Az **Ev** jelű építésügyi szempontból védelmi rendeltetésű erdőterület övezetén új terepszint alatti és feletti épület nem helyezhető el. Ev jelű erdőterületen csak az erdő rendeltetésének – az erdőgazdálkodás hosszú távú célját meghatározó rendeltetésnek – megfelelő építmények helyezhetőek el (vadetető, vadászles, kilátó, turistaút, pihenőhely, tanösvény stb.) a hatályos - erdőről, erdővédelemről és erdőgazdálkodásról szóló - jogszabályok alapján.

Az „Észak-Vértess” szabályozási terv erdőterületeire vonatkozó sajátos előírások⁹

20/A.§^{9.} (1)^{42.} Az **Ev** jelű, építésügyi szempontból védelmi erdőövezet területén új épület nem létesíthető. Meglévő épület a telekméretétől függetlenül –azonos kubatúra mellett– újjáépíthető, felújítható.

(2)^{42.} Az **Eg** jelű, építésügyi szempontból gazdasági erdőövezet területén az erdő- és vadgazdálkodással összefüggő épületek létesíthetőek.

(3)^{42.} Az **Eg** jelű övezetben az épületek elhelyezésének feltételei a következők:

- | | |
|--|-------------------------------|
| a) a beépíthető telek területe: | min. 100.000 m ² ; |
| b) a beépítettség: | max. 0,5%; |
| c) az épületek építménymagassága: | max. 7,5 m; |
| d) a beépítési mód: | szabadonálló; |
| e) épületek a telek határától: | min. 10 m-re létesíthetőek; |
| f) csak magastetős épületek létesíthetőek: | 35-45 fok tetőhajlásszöggel; |
| g) az övezetben meglévő épület a telekméretétől függetlenül –azonos kubatúra mellett– újjáépíthető, felújítható. | |

(4)^{43.} Az **Ee-1** jelű turisztikai erdőövezetben épületek nem létesíthetőek. Kialakíthatóak az erdő közjóléti funkciójához kapcsolódó erdei sportolás, erdei pihenés műtárgyai (erdei sétaút, erdei pihenő, tornapálya, tornaösvény, esőtető).

(5)^{43.} Az **Ee-2** jelű turisztikai erdőövezet az Erőmű-tó déli határán meglévő és tervezett erdőterület, ahol közösségi horgászhaus és a horgászturizmus szociális épületei létesíthetőek.

(6)^{43.} Az **Ee-2** jelű erdőövezetben az épületek elhelyezésének feltételei a következők:

- | | |
|--|---|
| a) a beépíthető telek területe: | min. 3.000 m ² ; |
| b) a beépítettség: | max. 5 %; |
| c) az épület építménymagassága: | max. 7,5 m; |
| d) a beépítési mód: | szabadonálló; |
| e) csak magastetős épületek létesíthetőek: | 35-45 fok tetőhajlásszöggel; |
| f) az előkert, oldalkert, hátsókert: | min. 5 m, de az Erőmű-tóval határos telek esetén épület a tó partjától min. 10 m-re létesíthető |

„Felsőgalla és Mésztelep” szabályozási terv erdőterületeire vonatkozó sajátos előírások^{11.}

20/B.§^{11.} (1) „Felsőgalla és Mésztelep” szabályozási terven az építésügyi szempontból védelmi rendeltetésű erdő jele Ev; szabályozása megegyezik az „Észak-Vértes” szabályozási terv Ev területeire vonatkozó szabályozással.

(2) „Felsőgalla és Mésztelep” szabályozási terven az építésügyi szempontból gazdasági rendeltetésű erdő jele Eg; szabályozása megegyezik az „Észak-Vértes” szabályozási terv Eg területeire vonatkozó szabályozással.

A „Nyugat-Gerecse” szabályozási terv erdőterületeire vonatkozó sajátos előírások^{18.}

20/C.§^{18.} (1) Minden erdőövezetben elsődleges szempontként kell figyelembe venni a természeti, tájképi értékek védelmét, a tájkarakter megőrzését.

(2) A védelmi és véderdő, valamint turisztikai erdőterületen fa csak akkor vágható ki, ha azt a fa egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása teszi szükségessé.

(3) Az erdőterületen kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.

(4) A **Ev** jelű védelmi és véderdő területeken a természetyszerű erdőgazdálkodási módszerekkel kell gazdálkodni, fontos a folyamatos erdőborítás biztosítása. Csak pihenőhelyek, erdei sétaút, az erdővédelemhez szükséges erdészeti út alakítható ki.

(5) A **Ev** jelű védelmi és véderdő területeken műemlék számára a Szabályozási terven jelölt javaslat alapján telek alakítható.

(6) Az **Eg** jelű gazdasági rendeltetésű erdőterületen kizárólag az erdőgazdálkodással kapcsolatos

épületek, építmények helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezést a magasabb rendű jogszabály nem tiltja.

(7) Az **Eg** övezeten belül 10 ha-t meghaladó teleknagyság esetén a kijelölt építési helyeken helyezhető el épület, max 0,5%-os beépítettséggel. Elhelyezhető magastetős épület, építmény magasság 3,5 m.

(8) Az **Et** jelű építészeti szempontból turisztikai rendeltetésű természetvédelmi erdőterület övezetében a jelölt építési helyeken az erdő rendeltetésének megfelelő építmények és épületek mellett turisztikai, vendéglátó, szociális, egészségügyi funkciójú és szakrális épületek és építmények helyezhetők el.

(9) Az **Et** övezeten belül 10 ha-t meghaladó teleknagyság esetén a kijelölt építési helyeken helyezhető el épület, max 5%-os beépítettséggel. Csak magastetős épület engedélyezhető, megengedett tetőhajlásszög 35°-42°, építmény magasság 6,0 m.

Mezőgazdasági területek övezeteire vonatkozó előírások

21.^{6. §^{19.}} (1) A mezőgazdasági területekre az alábbi általános előírások vonatkoznak:

- lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el;
- nyílt víztükrű medence a mezőgazdasági területeken nem alakítható ki;
- az egyes övezetekben elhelyezhető épületek kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építészeti kialakítással, magastetővel létesíthetők;
- vízfolyások mentén 50-50 m-es sávban épületek, építmények nem helyezhetők el, a gyep, nádas művelésű területhasználat megőrzendő;
- kerítés kizárólag élősövényből létesíthető, kivéve az **Mk** övezeteket, ill. az erdővel határos mezőgazdasági területeket (ez esetekben legfeljebb 1,8 m magas, áttört kialakítású, az erdővel határos területeken vadvédelmi célú kerítés építhető).

(2) A mezőgazdasági területek sajátos használatuk szerint:

- a) **Má** jelű általános mezőgazdasági,
- b) **Mk** jelű kertes mezőgazdasági (**Mk1** és **Mk2**), illetve
- c) **Mko** jelű korlátozott használatú mezőgazdasági területek lehetnek.

(3) Az általános mezőgazdasági terület (**Má**) övezetében kialakítható legkisebb telek nagysága 3000 m², szélessége min. 30 m. A 3000 m² területnagyság feletti telkeken szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén épület elhelyezhető, legfeljebb 3 %-os beépítettséggel. Szántó művelési ág esetén a 6000 m²-nél nagyobb telkek a beépíthetőek, a beépítési százalék legfeljebb 3%. Lakó funkció az övezetben különállóan nem, csak gazdasági épülettel egy tömegben alakítható ki. A lakó funkció az 1,5 %-os beépítettséget nem haladhatja meg. Az építménymagasság lakóépületnél legfeljebb 4,5 m, gazdasági épületnél legfeljebb 5,5 m lehet.

(4) Kertes mezőgazdasági terület **Mk1** jelű övezetében kialakítható legkisebb telek nagysága 1200 m², szélessége min. 15 m. Az övezetben a 720 m²-nél nagyobb telkeken, legfeljebb 3 %-os beépítettséggel, 4,5 m építménymagasságú, legfeljebb 30 m² alapterületű gazdasági épületek helyezhetők el. Az övezetben lakóépület nem építhető.

(5) **Mk2** jelű kertes mezőgazdasági terület övezetben telekalakítás csak az övezetre, tömbre kiterjedően, egységes telekalakítás keretében lehetséges. Az övezetben lakóépület nem építhető. A kialakítható és beépíthető legkisebb telek területe 720 m². A 720 m²-nél nagyobb telkeken, legfeljebb 3 %-os beépítettséggel, 3,5 m építménymagasságú, legfeljebb 30 m² alapterületű gazdasági épületek helyezhetők el.

(6)^{19.} Mezőgazdasági területeken új építési igény esetén a táblázat szerinti övezetekben a következő paraméterek biztosítandóak:

**megjegyzés Új telekosztás csak az övezet egészére kiterjedően készülhet*

Sorszám	Övezeti jel	Beépítési mód	Beépítettség max. (%)	Építmény-magasság max. (m)	Telekterület min. (m ²)	Zöldfelület min. (%)	Előkert (m)	Oldalkert min (m)	Hátsókert min.(m)
Má	Má	Szabadonálló	3	Lakó f. - 4,5 Gazd. f. - 5,5	3000	-	min10	6	6
Mk1	Mk1	Szabadonálló	3 de max. 30 m ²	4,5	1200	-	min 6	3	6
Má-1^{18.}	Má	Szabadonálló	3	L- 4,5 G - 5,5	10000	-	min.10	6	6
Mk-1G^{18.}	Mk	-	3	4,5	900	-	min 6	3	6
Mk-1G*^{18.}	Mk	-	5	4,5	900	-	min 6	3	6
Mk2*	Mk2	Oldalhatáron álló	3 de max. 30 m ²	3,5	720	-	min 6	3	6
Mk-2G^{18.}	Mk	-	3	3,5	720	-	min 6	3	6
Mk-2G*^{18.}	Mk	-	5	3,5	720	-	min 6	3	6
Mk-3G^{18.}	Mk	-	3 de max. 30m ²	3,5	720	95	0	3	6

(7)^{18.} Az Mk-1G, Mk-2G, Mk-3G övezetben épületek 16 m-es telekszélesség alatt oldalhatáron állóan, 16 m-t meghaladó telekszélesség esetén szabadon állóan helyezhetők el.

(8)^{18.} Az Mk-1G, Mk-2G, Mk-3G övezetben belüli övezethatáron telket alakítani nem kötelező. Ahol az övezethatár nem telekhatár ott az épület elhelyezésére vonatkozó előírásokat az övezethatár mentén nem kell betartani.

(9)^{18.} Az Mko övezetben épületek nem helyezhetők el, a területen extenzív mezőgazdasági termelés folytatása mellett a folyamatos növényborítást fenn kell tartani.

Az „Észak-Vértes” szabályozási terv mezőgazdasági területeire vonatkozó sajátos előírások
21/A.§^{9,42.} (1) A mezőgazdasági terület **Má-1** övezetében a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, továbbá lakóépület, lakás létesíthető.

(2) Az **Má-1** övezetben a telekosztással a kialakítható legkisebb telek területe 1,5 ha, szélessége legalább 50 m.

(3) Az **Má-1** övezetben építmények létesítésének feltételei a következők:

- a beépíthető telek területe: min. 5,0 ha;
- a beépítettség mértéke: max. 3%, de lakóépület esetén a lakás alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 1,5%-át;
- az épületek építménymagassága: max. 6,0 m;
- az övezetben kialakítható önálló épület-tömeg: max. 1.500 m² lehet;
- az épületek szabadonálló beépítési móddal létesíthetőek;
- az előkert: min. 10 m;
- meglévő épület a telekméretétől függetlenül –azonos kubatúra mellett– felújítható, újjáépíthető;
- az övezetben lakófunkció csak már meglévő gazdasági épületek esetén, vagy a gazdasági épületekkel egy időben létesíthető;

(4) Az **Má-1** övezetben birtokközpont is létesíthető, ha az építető és családtagjai tulajdonában, több tagban min. 5,0 ha termőföld van. Ekkor az egyik min. 1,0 ha területű telken létesíthető a birtokközpont.

(5) A (4) bekezdés szerinti birtokközpont területén az (1) bekezdés szerinti építmények a következő feltételekkel létesíthetőek:

- a) a beépíthető telek területe: min. 1,0 ha, de max. 3,0 ha lehet;
- b) a beépítési mód: szabadonálló;
- c) a beépítettség mértéke: a birtokközpont területének max. 40%-a, de a birtokközpontot alkotó telkek összterületének max. 3%-a lehet.
- d) épületek a telekhatártól: min. 10 m-re létesíthetők.
- (6) Az **Má-2** övezetben –az állattenyésztés kivételével– az (1) bekezdés szerinti építmények helyezhetőek el.
- (7) Az **Má-2** övezetben telekosztással kialakítható telek nagysága min. 3.000 m², szélessége min. 30 m.
- (8) Az **Má-2** övezetben az építmények elhelyezésének feltételei a következők:
- a) a beépíthető telek területe: min. 3.000 m², lakófunkció azonban a legalább 6.000 m² telken létesíthető;
- b) a beépítettség mértéke: max. 3%, de lakóépület esetén a lakás alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 1,5%-át;
- c) az épületek építménymagassága: max. 4,5 m lehet;
- d) a beépítési mód: szabadonálló;
- e) az előkert: min. 5,0 m;
- f) csak magastetős épületek létesíthetők: 35-45 fok tetőhajlásszöggel.
- g) lakófunkció az övezetben csak már meglévő gazdasági épületek esetén, vagy a gazdasági épületekkel egy időben létesíthető;
- h) meglévő épület a telek méretétől függetlenül –azonos kubatúra mellett– újjáépíthető, felújítható.
- (9) Az **Má-2** övezetben birtokközpont nem létesíthető.
- (10) A kertés mezőgazdasági terület **Mk-1** jelű övezetében egy –elsősorban tárolás célját szolgáló– gazdasági épület létesíthető, amely ideiglenes ott-tartózkodásra alkalmas helyiséget is tartalmazhat.
- (11) Az **Mk-1** jelű övezetben az építmények kialakításának feltételei a következők:
- a) a beépíthető telek területe: min. 720 m²;
- b) a beépítési mód: oldalhatáron álló;
- c) a beépítettség mértéke: max. 3%, de a gazdasági épület alapterülete nem lehet több 30 m²-nél;
- d) az épület építménymagassága: max. 3,5 m lehet;
- e) az előkert: min. 5,0 m;
- f) csak magastetős épületek létesíthetők: 35-45 fok tetőhajlásszöggel.
- (12) Az **Mk-2** jelű övezetben telekalakítás csak az övezetre, tömbre kiterjedően, egységes telekalakítás keretében lehetséges. Az övezetben a (10) bekezdés szerinti építmények a (11) bekezdés szerint létesíthetőek.
- (13) Az **Mk-3** jelű övezetben elsősorban tárolás célját szolgáló gazdasági épület –mely tartalmazhat ideiglenes ott-tartózkodásra alkalmas helyiséget is– továbbá lakóépület létesíthető.
- (14) Az **Mk-3** jelű övezetben az építmények kialakításának feltételei a következők:
- a) a gazdasági épülettel beépíthető telek területe legalább 1.500 m², de lakófunkció csak a legalább 3.000 m² területű, szőlő, gyümölcsös, és kert művelési ágú telken létesíthető.
- b) a beépítési mód: szabadonálló;
- c) a beépítettség mértéke: max. 3%, de a lakóépület, lakás alapterülete nem lehet több a telek terület 1,5%-ánál;
- d) az épületek építménymagassága: max. 4,5 m;
- e) az előkert: min. 5,0 m;
- f) csak magastetős épületek létesíthetők: 35-45 fok tetőhajlásszöggel;
- g) az övezetben lakó funkció önállóan nem, csak a gazdasági épületekkel együtt létesíthető;
- h) meglévő épület a telek méretétől függetlenül –azonos kubatúra mellett– újjáépíthető, felújítható.
- (15) Az **Mko-0** jelű övezetben épület nem létesíthető.

(16) Az **Mko-1** jelű övezet területén a gyepterületek fenntartását szolgáló legeltetési állattartást, a természetvédelmi célú bemutatást, ismeretterjesztést szolgáló gazdasági épület, továbbá a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás létesíthető.

(17) Az **Mko-1** jelű övezetben önálló lakóépület nem létesíthető, a lakófunkció a gazdasági épülettel egybeépítve alakítható ki.

(18) Az **Mko-1** jelű övezetben az építmények kialakításának feltételei a következők:

- a) az övezetben telekosztással kialakítható telek: min. 3 ha, szélessége: min. 50 m;
- b) a beépíthető telek: min. 10 ha;
- c) a beépítési mód: szabadonálló;
- d) a beépítettség mértéke: max. 3%, de az övezetben elhelyezhető önálló épülettömeg max. 600 m²;
- e) az épületek építménymagassága: max. 4,5 m;
- f) az előkert: min 10,0 m;
- g) csak magastetős épületek létesíthetők: 35-45 fok tetőhajlásszöggel;
- h) az övezetben birtokközpont nem létesíthető.

(19) Az **Mko-2** jelű övezetben a gyepterületek fenntartását szolgáló legeltetési állattartás, a lovas sportolás, lovas turizmus építményei, a bemutatást, ismeretterjesztést szolgáló gazdasági épületek, továbbá a tulajdonos, használó, a személyzet számára szolgáló lakás létesíthető.

(20) Az **Mko-2** jelű övezetben önálló lakóépület nem létesíthető, a lakó funkció a gazdasági épülettel egybeépítve alakítható ki.

(21) Az **Mko-2** övezetben az építmények kialakításának feltételei:

- a) az övezetben telekosztással kialakítható telek: min. 3,0 ha, szélessége: min. 50 m;
- b) a beépíthető telek: 10 ha;
- c) a beépítési mód: szabadonálló;
- d) a beépítettség mértéke: max. 3%, de az övezetben elhelyezhető önálló épülettömeg nem lehet több 600 m²-nél;
- e) az épületek építménymagassága: max. 7,5 m;
- f) előkert: min. 10,0 m;
- g) csak magastetős épületek létesíthetők: 30-45 fok tetőhajlásszöggel;

(22) Az **Mko-2** övezetben birtokközpont létesíthető, ha az építető és családtagjai tulajdonában több tagban van legalább 10,0 ha termőföld.

(23) Az **Mko-2** övezetben létesített birtokközpont területén a (19) bekezdés építményei, továbbá a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó, szállás jellegű és vendéglátó épület is elhelyezhető.

(24) Az **Mko-2** övezetben kialakítandó birtokközpont területén az építmények kialakításának feltételei a következők:

- a) a birtokközpont telke: min 1,0 ha, de max. 3,0 ha lehet;
- b) a beépítés mértéke: a birtokközpont telkének max. 40%-a, de max. a birtokközpontot alkotó telkek összterületének 3%-a;
- c) a beépítési mód: szabadonálló;
- d) az épületek építménymagassága: max. 7,5 m lehet;
- e) csak magastetős épületek létesíthetők: 30-45 fok hajlásszögű tetővel;
- f) épület a telek határától legalább 10 m-re létesíthető.

„Felsőgalla és Mésztelep” szabályozási terv mezőgazdasági területeire vonatkozó sajátos előírások

21/B.§¹¹ (1) „Felsőgalla és Mésztelep” szabályozási terven az általános mezőgazdasági terület jele: **Má**. Az övezetben kialakítható legkisebb telek nagysága 3000 m²; a beépítési százalék legfeljebb 3 %. Lakó funkció az övezetben önállóan nem, csak gazdasági épülettel együtt helyezhető el. A lakó funkció az egy időben elhelyezett épületek alapterületének 50 %-át nem haladhatja meg. A lakó funkció

elhelyezésének előfeltétele a teljeskörű közművesítettség megléte. Az építménymagasság legfeljebb 5,5 m lehet, mely alól kivételt képeznek a technológiai jellegű építmények – azonban ez esetben látvány-vizsgálattal kell igazolni az építmények megfelelő környezeti illeszkedését. Előkert: min. 10 m.; oldalkert: min. 6 m.; hátsókert: min. 6 m. lehet.

(2) „Felsőgalla és Mésztelep” szabályozási terven a korlátozott használatú mezőgazdasági terület jele: Mko. Az övezetben kialakítható legkisebb telek nagysága 6000 m²; a beépítési százalék legfeljebb 3 %. Lakó funkció és állattartó épület az övezetben nem helyezhető el. Az építménymagasság legfeljebb 6 m lehet, mely alól kivételt képeznek a technológiai jellegű építmények – azonban ez esetben látvány-vizsgálattal kell igazolni az építmények megfelelő környezeti illeszkedését. Az elő-, az oldal- és a hátsókert egyaránt min. 6 m. lehet.

(3) A 0381/15 hrsz-ú, a 0411/3-19 hrsz-ú és a 0413/1-2 hrsz-ú korlátozott használatú mezőgazdasági területek területfelhasználási célja: gyeperdő, ültetvény. 17 foknál meredekebb lejtőikre szerves és műtrágya nem juttatható ki.

(4) „Felsőgalla és Mésztelep” szabályozási terven a kertés mezőgazdasági övezet jele: Mk. Az övezetben kialakítható legkisebb telek nagysága 720 m²; a beépítési százalék legfeljebb 3 %. Lakó funkció szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m² teleknagyság felett helyezhető el úgy, hogy a lakó funkció az egy időben elhelyezett épületek alapterületének 50 %-át nem haladhatja meg. A lakó funkció elhelyezésének előfeltétele a teljeskörű közművesítettség megléte. Az építménymagasság legfeljebb 4,5 m lehet, mely alól kivételt képeznek a technológiai jellegű építmények – azonban ez esetben látvány-vizsgálattal kell igazolni az építmények megfelelő környezeti illeszkedését. Előkert: min. 6 m.; oldalkert: min. 3 m.; hátsókert: min. 6,0 m. lehet.

„Kertváros” szabályozási terv mezőgazdasági területeire vonatkozó sajátos előírások^{41.}

21/C.§^{41.} (1) Az általános mezőgazdasági terület övezetében kialakítható legkisebb telek nagysága 3000 m², szélessége min. 30 m.

(2) Állattartó épületet és kapcsolódó létesítményeit tómedertől legkevesebb 1000 m, egyéb felszíni vizektől legkevesebb 200 m távolságra lehet elhelyezni.

(3) Az **Má** övezetben az építési hely határvonalai:

- a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m-re,
- b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 10 m-re,
- c) építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 10 m-re húzódik.

(4) Az **Má** övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás épületei, építményei, továbbá lakófunkciót is szolgáló épület helyezhetőek el.

(5) Az általános mezőgazdasági területek közé a szabályozási tervlapon „**Má**” jellel lehatárolt területek tartoznak.

(6) Az **Má** jelű, általános mezőgazdasági területen, új építési igény esetén az alábbi paraméterek biztosítandóak:

- | | |
|----------------------|---------------------|
| a) beépítési mód: | szabadonálló |
| b) beépítettség: | max. 1% |
| c) építménymagasság: | 4,5 m |
| d) telekterület: | 3000 m ² |
| e) zöldfelület: | min. 95% |
| f) telekszélesség: | 30,0 |
| g) telekmélység: | - |

(7) Az **Má** övezetben lakóépület kizárólag a gazdasági létesítmények kialakításával egyidejűleg, illetve azt követően helyezhető el. A lakóépület alapterülete legfeljebb az övezetben megengedett

beépítési % fele, de legfeljebb 200 m² lehet.

(8) A kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása, a hagyományos tájhasználat és a táji, természeti értékek megőrzése érdekében a kertés mezőgazdasági terület az épületek, építmények elhelyezése szempontjából a következő övezetekre tagolódnak:

- a) **Mk-1** Vértesszőlős melletti kiskertés terület,
- b) **Mk-2** iparterület melletti kertés terület.

(9) Az kertés mezőgazdasági területen új építési igény esetén az alábbi paraméterek biztosítandóak: az **Mk-1** jelű övezet előírásai:

- a) beépítési mód: ikres
- b) beépítettség: max. 3%, max. 30 m²
- c) építménymagasság: 3,5 m
- d) telekterület: 720 m²
- e) zöldfelület: min. 95%
- f) telekszélesség: 14,0 m
- g) telekmélység: 30,0 m.

Az **Mk-2** jelű övezet előírásai:

- a) beépítési mód: szabadonálló
- b) beépítettség: max. 3%, max. 200 m²
- c) építménymagasság: 4,5 m
- d) telekterület: 1500 m²
- e) zöldfelület: min. 95%
- f) telekszélesség: 14,0 m
- g) telekmélység: -

(10) Az **Mk-1** övezetben lakóépület kialakítása esetén a közművesítés szükséges mértéke: teljes. Gazdasági épület kialakítása esetén az építési engedélynek nem feltétele a teljes közművesítettség.

(11) A 100 m²-nél nagyobb homlokzati felületek tagoltan alakíthatók ki.

(12) Az épületek maximális szélessége övezetben legfeljebb 12,0 m lehet.

(13) A mezőgazdasági övezetekben különálló árnyékszék nem létesíthető.”

Vízgazdálkodási területek övezeteire vonatkozó előírások

22.^{6.} §^{19.} (1) A **Vg** jelű vízgazdálkodási területek hasznosítása a vonatkozó vízügyi és természetvédelmi jogszabályoknak megfelelően lehetséges. Épület, építmény építési szándéka esetén a természet- és környezetvédelmi, műszaki követelmények előzetes tisztázására a vonatkozó országos érvényű jogszabályok szerinti eljárás(ok) lefolytatandók.

(2) Állóvíz jellegű vízgazdálkodási területen a helyi építészeti-műszaki tervtanács előtti véleményeztetést követően helyezhető el legfeljebb egy-egy vendéglátási - ill. csónak-kölcsönzési célú vízi-állás, ill. kivételes esetekben új horgászati célú vízi-állások.

(3)^{18.} Természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en belül épületek, építmények, létesítmények átépítéséhez, átalakításához, vízi létesítmények létesítéséhez a természetvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulása szükséges. Állattartó épület a vízfolyásoktól minimum 200 m-re helyezhető el.

(4)^{18.} A vízfolyások jó karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Ennek végrehajthatósága érdekében a vízfolyások mellett 6-6 m szélességű parti kezelősáv biztosítandó, melyen belül a fenntartást akadályozó létesítmény nem lehet.

(5)^{18.} A vízfolyások területén fenntartási, fejlesztési munkák abban az esetben engedélyezhetők, amennyiben a terület természet közeli állapotának visszaállítását elősegítik, és ha más jogszabály nem tiltja.

(6)^{41.} A vízgazdálkodási területbe a vízfolyások, közcélú csatornák medre és parti sávja tartoznak

(7)^{41.} A vízfolyások és közcélú csatornák mentén a fenntartás számára a vonatkozó országos érvényű

jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.

(8)^{41.} A felszíni vizek mentén partrendezési munkálatok kizárólag a vízkezelő létesítési engedélye alapján végezhetőek.

„Felsőgalla és Mésztelep” szabályozási terv vízgazdálkodási területeire vonatkozó sajátos előírások^{11.}

22/A.§^{11.} (1) „Felsőgalla és Mésztelep” szabályozási terven vízgazdálkodási terület a Galla-patak és a Csákány-patak medre és parti sávja.

(2) A patakok és egyéb vízfolyások medreit és átereszeit – a várható vízhozamok biztonságos elvezetése céljából – megfelelő méretezéssel és folyamatos jó karban tartással biztosítani kell.

(3) A csapadékvizek elvezetését ártalommentesen, közterületen vagy a közforgalom számára megnyitott magánúton kell biztosítani. Szennyvizek szikkasztása vagy vízfolyásba, időszakos vízfolyásba vezetése tilos.

Észak-Vértes szabályozási terv területén lévő, beépítésre nem szánt különleges területekre vonatkozó szabályok^{43.}

22/B.§^{43.} (1) A **Kk-h** jelű, beépítésre nem szánt, **különleges terület – horgásztelep** övezetben közösségi horgászhaus, horgász kemping és a horgászathoz kapcsolódó egyéb építmények létesíthetőek.

(2) A **Kk-h** jelű övezetben szabályozott – telken belül megtartandó erdő területén– épület nem létesíthető, az övezetben jelölt vízfelületen a vízgazdálkodás és a horgászat műtárgyai létesíthetőek.

(3) A **Kk-h** jelű övezetben építmények a következő előírások szerint létesíthetőek:

- | | |
|---|-----------------------------|
| a) beépítési mód: | szabadonálló |
| b) beépítettség: | max. 2% |
| c) épület építménymagassága: | max. 4,5 m |
| d) kialakítható telekterület: | min. 100.000 m ² |
| e) zöldfelület az erdő és vízfelülettel együtt: | min. 70%. |

(4) A **Kk-t** jelű, beépítésre nem szánt, **különleges terület – temető** övezetben a temető rendeltetésének megfelelő építmények a következő előírások szerint létesíthetőek:

- | | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| a) beépítési mód: | szabadonálló |
| b) beépítettség: | max. 2% |
| c) épület építménymagassága: | max. 8 m |
| d) kialakítható telekterület: | min. 10.000 m ² |
| e) zöldfelület (sírkertekkel együtt): | min. 45%. |

(5) A **Kk-kp** jelű, beépítésre nem szánt, **különleges terület – kegyeleti park** övezetben (volt izraelita temető) a rendeltetésének megfelelő építmények a következő előírások szerint létesíthetőek:

- | | |
|-------------------------------|--------------|
| a) beépítési mód: | szabadonálló |
| b) beépítettség: | 2 % |
| c) épület építménymagassága: | 6,0 m |
| d) kialakítható telekterület: | kialakult. |

(6) A **Kk-r** jelű, beépítésre nem szánt, **különleges terület – rekreációs központ** övezetben a rekreációt, a szabadtéri sportolást, a játékot, a szórakozást nyújtó létesítmények, továbbá kereskedelmi szállásépület, kemping és vendéglátó épület a következő előírások szerint létesíthető:

- | | |
|-------------------------------|----------------------------|
| a) beépítési mód: | szabadonálló |
| b) beépítettség: | max. 2 % |
| c) épület építménymagassága: | max. 7,5 m |
| d) kialakítható telekterület: | min. 10.000 m ² |
| e) zöldfelület: | min. 45 %. |

(7) A **Kk-z** jelű, beépítésre nem szánt, **különleges terület – zagytározó** övezetben a terület rekultivációjához kapcsolódó építmények a következő előírások szerint létesíthetőek (a rekultiváció

befejezését követően az építményeket el kell bontani):

- a) beépítési mód: szabadonálló
- b) beépítettség: max. 2 %
- c) épület építménymagassága: max. 5 m
- d) kialakítható telekterület: min. 10.000 m².

(8) A **Kk-tk** jelű, beépítésre nem szánt, **különleges terület – tájgazdálkodási központ** övezetben a legeltetéses állattartás építményei, továbbá a génmegőrzést, a bemutatást szolgáló állattartás építményei a következő előírások szerint létesíthetők:

- a) beépítési mód: szabadonálló
- b) beépítettség: max. 5 %
- c) épület építménymagassága: max. 4,0 m
- d) kialakítható telekterület: min. 5.000 m².

(9) A **Kk-fk** jelű, beépítésre nem szánt, **különleges terület – fogadóközpont** övezetben a szabadidő eltöltését, a szabadtéri sportolást, az ismeretterjesztést, a Vértes természeti értékeinek bemutatását, az oktatást, a turisták fogadását, a vendéglátást szolgáló építmények, továbbá szállásépület a következő előírások szerint létesíthető:

- a) beépítési mód: szabadonálló
- b) beépítettség: max. 2 %
- c) épület építménymagassága: max. 7,5 m
- d) kialakítható telekterület: min. 10.000 m²
- e) zöldfelület: min. 60 %.

Természetközeli terület^{43.}

22/C.§^{43.} (1) Az „Észak-Vértes Szabályozási Terv” területén **természetközeli terület** a szabályozott mocsár, nádas, vízfelület területe.

(2) Természetközeli területen épület nem létesíthető.

(3) Természetközeli terület övezeteiben a vízgazdálkodást továbbá a Farkas-tavak területén a halgazdálkodást szolgáló műtárgyak –a természetes és természetközeli élőhelyek sérelme nélkül– létesíthetők.

Közműellátás, elektronikus hírközlés

23.^{6.} § (1) A meglévő és a tervezett építendő közcélú vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (távhő-, villamosenergia- és földgáz-), valamint az elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető. Ettől eltérően, amennyiben a közművek és biztonsági övezetük helye nem közterületi telket érint, az érintett telekre az illetékes földhivatalnál szolgálmi jogot be kell jegyeztetni, meglévő hálózat esetében annak megváltoztatásáig fenn kell tartani. A már szolgálmi joggal terhelt telekrészen mindennemű építési tevékenység csak a szolgálmi joggal rendelkező szolgáltató hozzájárulásával engedélyezhető.

(2) A közművezetékek átépítéskor és új vezeték fektetésekor a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes vízi- és energiaközmű, az elektronikus hírközlési és a kábel TV hálózatok elhelyezési lehetőségét is kell biztosítani.

(3) Területfeltárást szolgáló út nyitásánál a közművek egyidejű kiépítéséről – a terület előközművesítéséről – gondoskodni kell.

(4) Beruházás során a többi közmű építésével egyidejűleg kell a csapadékvíz elvezető hálózatot, valamint az elektronikus hírközlési és kábel TV hálózatokat is megépíteni. A csapadékvíz elvezetés megoldása, az elektronikus hírközlési és kábel TV hálózatok építése későbbi építési ütemre nem

halasztható el.

(5) A szükséges útépités, útrekonstrukció során a meglévő közművek egyidejű rekonstrukcióját, a tervezett új- és hiányzó közművek elhelyezését is biztosítani kell.

(6) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.

(7) A szennyvizeket a szennyvíz elvezető közcsatorna-hálózatba kell bevezetni. A szennyvíz-csatornahálózatba csak az előírásoknak megfelelő minőségű szennyvizek vezethetők. Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető (egyesített elvezető rendszer nem létesíthető). Csapadékvíz befogadóba történő bevezetése előtt a vizek összegyűjtése, előtisztítása – a vonatkozó jogszabályok szerinti esetekben – hordalékfogó-, olajfogó műtárgyon keresztül szükséges.

(8) A csapadékvizek elvezetését közterületen belül kell biztosítani. Amennyiben a meglévő, illetve tervezett terepszint-viszonyok a közterületi vezetést nem teszik lehetővé, a csapadékvizek elvezetésére - a vízgyűjtő terület figyelembe vételével - engedélyezési tervet kell készíteni. Az építési telken belüli átvezető csapadékvizek területét alrészletként a földhivatali alaptérképre be kell jelölni, vagy a telekre a szolgalmi jogot be kell jegyezni.

(9) A közterületen lévő burkolt utak, parkolók csapadékvizét közcsatornába be kell kötni.

(10) Olajos szennyeződésnek kitett burkolt közlekedési felületekről, telephelyek burkolt területéről a csapadékvíz csak megfelelő előtisztítás után vezethető közcsatornába vagy élővízfolyásba.

(11) A szabályozási terv területén átvezető Új-Dubnik, a Tatabányai és a Palahányó patakok és az egyéb árkok, csatornák part-éleitől mért 3-3 m-es sávot biztosítani kell. Amennyiben ez nem lehetséges, és az árkok egyik oldalról útról megközelíthetők, a beépítés felőli oldalon a 3 m-es karbantartási sáv 1 m-nél keskenyebbé akkor sem csökkenthető le. Vízrendezés során építendő meder, vagy csatorna fenntartási sávját egyéb előírás hiányában legalább 3-3 m szélességgel kell kialakítani.

(11a)¹ A Galla-patak és az Által-ér part-éleitől mért 6-6 m-es távolságot a karbantartás számára szabadon kell hagyni. Az egyéb árkok, csatornák part-éleitől mért 3-3 m-es sávot biztosítani kell, amennyiben ez nem lehetséges, és az árkok egyik oldalról útról megközelíthetők, a beépítés felőli oldalon a 3 m-es karbantartási sáv 1 m-nél keskenyebbé akkor sem csökkenthető le. Vízrendezés során építendő meder, vagy csatorna fenntartási sávját egyéb előírás hiányában legalább 3-3 m szélességgel kell kialakítani.

(12) A Tatabánya I. - Tatabánya II. gázátadók közötti nagynyomású gázvezeték csőszéltől mért 6-6 m, és a Tatabánya II. gázátadó és a Tatabánya I. Erömű gázfogadója közötti nagynyomású gázvezeték csőszéltől mért 5-5 m széles biztonsági övezete nem építhető be, a védőövezeten belül bármilyen építési tevékenység végzéséhez a földgáz-szolgáltató és a közművezeték tulajdonosának hozzájárulását meg kell kérni.

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

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

(15) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

(16) A Bánhida és Galla 120/20 kV-os alállomásokot összekötő 120 kV-os távvezeték tengelytől mért 17 -17 m biztonsági övezetén belül bármilyen építési tevékenység végzéséhez a szolgáltató hozzájárulását meg kell kérni. A biztonsági övezetben korlátozott feltételek mellett telepíthetők: az épületek (magasságuk, funkciójuk és tűzállósági fokozatuk alapján), a kerítések és a fák. A nagyfeszültségű villamos távvezeték tartóoszlopainak a körüljárhatóságát biztosítani kell. A beépítés során a távvezeték biztonsági övezetét figyelembe kell venni.

(17)² Központi vegyes, településközponti vegyes, nagyvárosias lakó- és kisvárosias lakóterületen, kertvárosias és falusias lakóterületen, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területen, különleges (sportcélú, temető) területen, zöldterületen, valamint az e területeket határoló, beépítésre nem szánt

területeken az új magas-, közép-, kisméretű, valamint köz- és térvilágítási villamosenergia-hálózatokat földalatti elhelyezéssel földkábelben, ill. alépítményben vezetve kell megépíteni.

(18)². Központi vegyes, településközponti vegyes, nagyvárosias lakó- és kisvárosias lakóterületen, kertvárosias és falusias lakóterületen, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területen, különleges (sportcélú, temető) területen, zöldterületen, valamint az e területeket határoló, beépítésre nem szánt területeken az új vezetékes hírközlési és a kábel TV hálózatot föld alatti elhelyezéssel, földkábelben illetve alépítményben vezetve kell megépíteni.

(20)¹. Meglévő, de kezelő által nem üzemeltetett hálózathoz kapcsolódni nem szabad. A felmértelen hálózat helyének felmérése, a vezeték esetleges megszüntetése, vagy a közműhálózathoz való csatlakozás kezdeményezése a telek tulajdonosának a feladata. A közműhálózathoz való csatlakozás esetén – amennyiben a vezeték, vagy annak védőterülete nem közterületi telket is érint – a telekre vonatkozó szolgalmi jogot be kell jegyeztetni.

Tatabánya „Városközpont” közműellátás, elektronikus hírközlés és közlekedési védőterületeire vonatkozó sajátos előírások⁴³.

23/A.§⁴³. (1) Az országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától mért (Szabályozási Terven jelölt) 100 m távolságon belül építmény a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.

(2) Energiaellátó és közműlétesítmények védőterületei:

- a) A gravitációs és nyomott rendszerű (NA 300 méretig) csatorna: 3-3 m (a palást külső falától mérve).
- b) A hőtáv-vezeték: terepszint alatti ISOPLUSZ vezeték palástjának külső falától 3–3 m.
- c) A 3 bar középnyomású gázvezeték > ϕ 90 mm csőátmérő esetén: 4-4 m.
- d) A gáznyomás-szabályzó: 10 m.

A közművek védőtávolságaira vonatkozóan a hatályos magyar szabványok a mérvadóak.

Zöldfelületekre vonatkozó előírások

24.⁶ § (1) Az egyes építési övezetekben – ha a szabályozási terven jelölt kötelező növénytelepítés területe alapján ennél nagyobb érték nem adódik – a telkeken kialakítandó legkisebb zöldfelület az építési övezet táblázatában meghatározott szerinti lehet.

(2) Az építési övezetekre előírt legkisebb zöldfelület mértéke csak a hatályos jogszabályok alapján csökkenthető (többszintes növényállománnyal). Terepszint alatti építmény felett kialakított zöldfelület tetőkertnek minősül.

(3) Zöldterület (extenzív és intenzív közpark, közkert, köztér), temető és közintézmények kertjei csak táj- és kertépítész vagy tájépítész mérnök által készített kertépítészeti terv alapján építhető át, illetve létesíthető.

(4) A zöldterületek védelméről és fenntartásáról, valamint kertészeti rekonstrukciójáról a zöldterület tulajdonosának gondoskodnia kell.

(5) A lakótelepi fás szárú növényállományok megőrzendőek, fenntartásukról, kertészeti szakvélemény szerinti esetekben pótlásukról gondoskodni kell.

(6) A meglévő utcafásítások megtartandóak, kertészeti szakvélemény szerinti esetekben pótlásukról, kiegészítésükről gondoskodni kell. A fásítások pótlására – ha a kertészeti szakvélemény, szakterv mást nem ír elő – a már túlsúlyban lévő fafajok használandóak.

(7) A védett fasorok megőrzendőek és azonos fajjal kertépítészeti terv alapján, folyamatosan felújítandók.

(8) A telepítendő fasorokat a közlekedési közterületek kiépítésével egy időben telepíteni szükséges.

(9) Bármely felszíni parkoló kialakítását minden megkezdett negyedik parkolóhely után egy darab, kétszer iskolázott, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, honos fafaj telepítésével kell megoldani.

(10) Az építmények takaró fásítását őshonos fa- és cserjefajok alkalmazásával kell megoldani.

(11) Szabályozási terven jelölt biológiai aktivitásérték kötelezettség (övezeti jelnél szereplő) esetén

annak betartása kötelező, az előírt zöldfelületek kialakításával. Biológiai aktivitásérték pótlási kötelezettséggel terhelt területen (az övezeti jelben %-osan meghatározott telekarányon) háromszintes növényállomány kialakítása kötelező, melytől eltérni csak számítással igazolt módon lehet a vonatkozó jogszabályok alapján.

(12) A telken belüli min. zöldfelület növényzettel fedetten kötelezően fenntartandó.

(13) A beültetési kötelezettségű területek, illetve a telken belüli zöldfelületi szabályozás területe a telek zöldfelületi minimum-értékébe beleszámít. A beültetési kötelezettségű területek kialakítása ütemezhető a beruházás megvalósításának szakaszai szerint.

(14) A beültetési kötelezettség egyéb formájára való utalást a szabályozási tervlap jelöli.

(15) A beültetési kötelezettség típusai szerint:

- *háromszintes növényállomány*: a hatályos jogszabály szerinti struktúrában, honos fajok alkalmazásával.

(16)^{43.} A Szabályozási Terven jelölt, telken belüli növényzet beültetési kötelezettség, védőfásítás területe (az építési övezetre előírt min. zöldfelületi követelmény kielégítése esetén) csökkenthető a telek megközelítését biztosító kapubehajtó(k) max. 8,0 m. széles sávjával, az iparvágány(ok) úrszelvényével, valamint a porta-telepítéshez szükséges területekkel.

Táj- és természetvédelem

25.^{6.} § (1) Országos és helyi jelentőségű természeti terület állapotának, jellegének megváltoztatása csak a természetvédelmi célokkal összhangban lehetséges, a természet védelméről szóló jogszabályoknak, a helyi rendeletnek és a természetvédelmi kezelési terveknek megfelelően.

(2) Természetvédelmi szempontból értékes területen (erdő, gyeperő, mocsár, nádas, karsztbokor erdő, sziklás terület, extenzív közpark, vízfolyások mente) jelölt önálló gyalogutat, kerékpárutat stabilizált (nem vízzáró) burkolattal kell ellátni.

(3) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a városképi megjelenítésre, esztétikai, tájképi követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

„Felsőgalla és Mésztelep” szabályozási terv területére vonatkozó táj- és környezetvédelmi, valamint építés-biztonsági sajátos előírások^{11.}

25/A.§^{11.} (1) „Felsőgalla és Mésztelep” szabályozási terv területén külszíni bánya nem létesíthető. Az alábányászottsággal érintett területrészekben a külszínhez közeli aknák, bányászati létesítmények elhelyezkedését mindennemű új építés, létesítés előtt vizsgálni szükséges.

(2) „Felsőgalla és Mésztelep” szabályozási terv nemzetközi, országos és helyi természet-védelem alatt álló területein szélkerék, valamint adótorony, mobiltelefon-erősítő, -átjátszó állomás nem létesíthető.

(3) „Felsőgalla és Mésztelep” szabályozási terv területén a mezőgazdasági területek övezetei víz- és szélérőzióra érzékenyek. A szabályozási terv mindazon területein, ahol mészkő- vagy más kemény rétegek a felszín közelében helyezkednek el, a vízerőzió ellen védekezni kell.

(4) A **Gie-FG** építési övezeteket (volt cementgyár és volt alumíniumkohó) és a Gksz-FG-1,2,3 építési övezeteket (Mésztelep) határoló zöldterületeken, zöldfelületeken és véderdő-területeken, a tájkép védelme érdekében, magas növésű faegyedek ültetését kell előnyben részesíteni.

(5) Az **Lke-FG** jelű építési övezetek Kálvária-heggyel és Bódis-heggyel határos területein a hegyoldalról leguruló görgetegek veszélye miatt a védekezéstről – pl. méretezett támfallal – gondoskodni kell.

(6) Az **Lf-FG** jelű építési övezetekben az eredeti terepszintet 15 %-nál kisebb meredekség esetén max. 1 m-el lehet megváltoztatni. 15 %-nál meredekebb domboldalnál az eredeti és a rendezett terep közötti különbség legfeljebb 2 m. lehet.

(7) Az Lf-FG-3, Lf-FG-4 és Lf-FG-5 jelű építési övezetekben, nyílt karszt területen, a közutak és magánutak mentén zárt csapadécsatornát kell építeni. Az utak kiemelt szegéllyel készítenők. Állattartás nem megengedett. Csapadékvizet át nem eresztő térburkolat az építési telek 10 %-át

- meghaladó területen nem létesíthető. A csapadékvíz-elvezetés fejlesztése víz-jogi engedélyköteles.
- (8) Az Lf-FG-3, Lf-FG-4, Lf-FG-5, Lf-FG-6 és Lf-FG-9 jelű építési övezetekben a felszín alatti vizek védelmére vonatkozó jogszabályok betartására fokozottan ügyelni kell. Az építési telkek felszínét és építményeit úgy kell kialakítani, hogy azok a szomszédos ingatlan állékonyságát és csapadékvíz-elvezetését ne veszélyeztessék.
- (9) „Felsőgalla és Mésztelep” szabályozási terv területén minden olyan lejtőt, melynek hajlás-szöge 10 fok vagy annál nagyobb, csúszásveszélyesnek kell tekinteni, beleértve a rézsú tetejének és lábának a környezetét is. Az érintett környezet kiterjedését a természetes rézsú-szög határozza meg. Ezen előírást a bevágásokra is alkalmazni kell.
- (10) „Felsőgalla és Mésztelep” szabályozási terv területén a nagy teherbírású kőzetekre való részleges alapozásnál, az azonos alapozási talaj hiánya esetén, az alaptesteket az alapozásnál fellépő nyíróerőre is méretezni kell.
- (11) „Felsőgalla és Mésztelep” szabályozási terv területén – a Gie-FG és Gksz-FG övezetek kivételével – a telkek határain belül, a szomszédos ingatlanok veszélyeztetése nélkül, épület alatt és önállóan is, pince építhető.
- (12) A Gie-FG építési övezetekben (volt cementgyár és volt alumíniumkohó) és a Gksz-FG-1,2,3 építési övezetekben (Mésztelep) csak olyan létesítmény építhető, amely zajvédelmi védősáv kijelölését nem kívánja.
- (13) A Gie-FG építési övezetekben – a Gie-FG-4 és Gie-FG-7 jelű övezetekben lévő lakó-épületek fennmaradásáig – csak olyan létesítmény építhető, melynek zaj- és rezgés kibocsátása a meglévő vasút és utak együttes zaj- és rezgésterhelése mellett sem haladja meg a lakó-épületek zaj- és rezgésvédelmi határértékeit.
- (14) Ha a Gie-FG-7 jelű övezetben második lakás vagy más, önálló épületben elhelyezett funkció kerül kialakításra, a megengedett zajszint eléréséről telken belül kell gondoskodni.

Környezetvédelmi előírások

26.^{6.} §^{19.} (1) Általános előírások:

a) Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított terhelési határértékeket meghaladó káros hatást a környezetre. A káros környezeti hatás értékét a területen már meglévő „háttér” értékekkel együtt kell figyelembe venni. A terhelések csökkentésére az elérhető legjobb technikák alkalmazása szükséges.

b) Tatabánya területén állattartás céljára szolgáló építmény elhelyezése és trágyázás csak az állatok tartásáról szóló helyi önkormányzati rendelet és jelen rendelet előírásai, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások együttes figyelembe-vételével engedélyezhető.

(2) Levegő-tisztaság védelem:

a) Tatabánya közigazgatási területén csak olyan létesítmények alakíthatók ki, illetve olyan tevékenységek folytathatók, melyek légszennyező anyag kibocsátása a jogszabályokban előírt határértékeket nem haladja meg. A meglévő és a létrehozásra kerülő jelentős forgalmú közlekedési területek, valamint légszennyező létesítmények esetén levegővédelmi övezetet kell megállapítani.

b) Új légszennyező létesítmény, technológia kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha az elérhető legjobb technika alapján jogszabályban, illetve a területileg illetékes környezetvédelmi hatóság egyedi eljárásának keretében megállapításra kerülő kibocsátási határértékeket teljesíteni tudja.

(3) Zaj- és rezgés elleni védelem:

A zaj- és rezgésvédelem érdekében bármely zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó létesítmény csak abban az esetben építhető, illetve üzemeltethető, ha az általa okozott zaj, vagy rezgés mértéke a jogszabályokban előírt határértékeket nem haladja meg. Közlekedésből származó zaj, vagy rezgés mértéke a jogszabályokban előírt határértékeket nem haladhatja meg.

A Kossuth Lajos utcai benzinkút területén csak olyan tevékenység folytatható, melynek zajkibocsátási

értéke nem haladja meg a külön jogszabályban meghatározott értéket, mely kisvárosias lakóterület esetében nappal 50 dB, éjjel 45 dB.^{36.}

(4) Föld védelme:

a) Épület csak szennyeződésmentes területen létesíthető. Talajszennyezés vizsgálata minden esetben szükséges, melynek fennállása esetén kármentesítés szükséges.

b) Épület bontási és alapozási munkái során felszínre kerülő pernye és salak szétterítése tilos. A kikerülő pernyét és salakot sugárzás tekintetében minősíteni kell, és kezelésükről ennek alapján kell gondoskodni.

c) A földmozgatással járó tevékenységek (tereprendezés, alapozás előkészítése stb.) során biztosítani kell:

- a kitermelt (megmozgatott) föld területen belüli, ártalommentes elhelyezését;

- a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a kiporzás elleni védelmet;

- a vízerózió elleni védelmet;

- a felső humuszos réteg (min. 20 cm) elkülönített deponálását, kezelését és felhasználását.

d) A tereprendezési munkákat úgy kell végezni, hogy lefolyástalan területek ne keletkezzenek.

e) Talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függően víz-, szénhidrogén-, stb. záró) aljzaton végezhetőek.

f) Terület feltöltése csak szennyeződésmentes anyaggal történhet. Területrendezés során kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható.

g) A termékeny talajréteggel rendelkező területen történő építésnél, tereprendezésnél illetve más beruházásnál a talajvédelemre vonatkozó jogszabályok szerinti szervek közreműködését illetve engedélyét kell kérni.

h) Csúszás-, omlás- és barlangveszélyes, alábányászott területeken illetve feltöltött külfejtés, illetve gödör területén, mélyfekvésű területrészekben az építés megkezdése előtt geotechnikai dokumentáció készítése szükséges, melynek eredményeit figyelembe vevő építmények helyezhetőek csak el.

i)^{18.} Az erózióveszélyes - 17%-nál nagyobb lejtésű területeken az erózió megakadályozása érdekében a teljes növényborítás fenntartása javasolt, a területeken ültetvények erózió elleni védelem kiépítésével létesíthetők, a meglévő ültetvények erózióvédelméről gondoskodni kell.

j)^{18.} Az erózióveszélyes - 17%-nál meredekebb területek beépítése esetén előzetes talajmechanikai szakvélemény készítése kötelező, 30%-nál meredekebb terület esetén ennek ki kell térnie a terület építésföldtani alkalmasságának vizsgálatára.

(5) Vizek védelme:

a) Tatabánya közigazgatási területén a fokozottan érzékeny felszín alatti vizek védelme szempontjából a területre vonatkozó jogszabályi előírások betartandóak. A felszín alatti vízkészlet használata – a jogszabályokban meghatározott esetekben – kizárólag vízjogi engedély és az illetékes hatóság nyilatkozata alapján történhet.

b) Építmény és a benne tervezett tevékenység nem befolyásolhatja károsan a felszín alatti és a felszíni vizek szintjét, mozgását és tisztaságát.

c) A meglévő és távlati vízbázisok védelmére a vonatkozó jogszabályok előírásait kell figyelembe venni. Hidrogeológiai védőidom, védőövezet területén olyan tevékenység végezhető, amely a kitermelés előtt álló vagy a már kitermelt víz mennyiségét, minőségét, valamint a kitermelési folyamatot nem veszélyezteti.

d) A 20 személy- vagy 5 tehergépjármű, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz. A keletkező csapadékvizet csak hordalék- és olajfogóval ellátott műtárgyon keresztül szabad a csatornahálózatba vezetni.

e) A vízszennyezések megelőzése végett szilárd burkolat nélkül vagy gyephezagos burkolattal történő parkoló-létesítés – a d) pont szerinti méretek felett – tilos.

f) A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A felszíni vizek környezetében nem

folytathatók olyan tevékenységek, melyek veszélyeztetik a vizek, továbbá a talaj és a talajvizek állapotát: hulladék, ill. szennyvizek a felszíni vizekbe nem vezethetők, növényvédelmi tevékenység a vízfolyások környezetében – a növényvédő szer veszélyességétől függően – 200 m-en belül nem folytatható.

g) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítésére a vízparti sávokban a természetközeli nádas, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.

„h)^{18.} A vizek mezőgazdasági eredetű nitrát-szennyezéssel szembeni védelméről szóló kormányrendelet előírásait a mezőgazdasági tevékenységek végzésénél be kell tartani. A nitrát érzékeny területeken a vizek mezőgazdasági eredetű nitrát-szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges cselekvési program részletes szabályairól szóló rendelet alapján a műtrágya és szerves trágya kijuttatás korlátozottan lehetséges.

i)^{36.} Minden olyan létesítmény építésekor, ahol fennáll a csapadékvizek szennyezésének veszélye (benzinkút, autómosó, stb.), a közterületi csapadékvíz elvezetés bekötése elé hordalék illetve szénhidrogén-származék eltávolító berendezést kell beépíteni.

(6) Hulladékgyűjtés:

a) A létesítmények kommunális szilárd hulladékának szervezett, intézményes elszállítását biztosítani kell.

b) A veszélyes hulladékok, illetve a szennyezett talaj kezelése és szállítása csak a vonatkozó jogszabályok szerint történhet. A keletkező veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, illetve az elszállításig a vonatkozó jogszabályok szerint elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.

c) A hulladéklerakó és kezelő létesítmények üzemeltetése során a mindenkor hatályos vonatkozó jogszabályi előírások betartandóak.

d)^{14.} A hulladéklerakó, -kezelő, -feldolgozó létesítmények védőtávolságán belül, azok fenn-tartásáig, huzamos emberi tartózkodás céljára alkalmas funkciót tartalmazó épület, építmény nem létesíthető.

26/A.§^{44.} -

Tilalmak és korlátozások

27.^{6.} § (1) Építési tilalom alá eső területek:

- a szabályozási terven jelölt közlekedési rendeltetésű területek utkialakítás (közleke és, közmű, fasor) céljából.

(2) Építési korlátozás alá eső területek:

- a szabályozási tervben jelölt közúti védőterületen építmény elhelyezése a vonatkozó jogszabályi előírások szerint, az útkezelő nyilatkozatát figyelembe véve történhet;
- vasúti rálátási háromszög területén az út és a vasút szintjétől számított 50 cm –nél magasabb építményt, egyéb létesítményt elhelyezni, 50 cm-nél magasabb fát, növényzetet ültetni, termesztetni nem szabad;
- a szabályozási terven jelölt parti sáv (árok, csatorna) mentén a vonatkozó jogszabályi előírások betartandóak;
- közművek védősávjaira vonatkozó jogszabályi előírások betartandóak.

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

(4)^{39.} A szennyvíztisztító telep telekhatárától mért 200 m-es védőtávolságon belül nem lehet:

- lakó és üdülő rendeltetés,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
- igazgatási, irodai rendeltetés,
- kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- közösségi zöldterületi, szabadidős, sport területi rendeltetés,
- szálláshelyszolgáltatást, vendéglátást folytatni,

- élelmiszert, gyógyszert előállítani, csomagolni, raktározni, forgalmazni
- mezőgazdasági területen élelmezésre, gyógyszer előállításra növényt termesztetni.

Kulturális örökségvédelem

28.^{6.} § (1) A szabályozási tervlapokon jelölt régészeti területek határait a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Közép-Dunántúli Irodája a régészeti kutatásoknak megfelelően kiegészítheti vagy megváltoztathatja.

(2) Földmunkák során előkerült régészeti leletek védelméről, valamint a szükséges intézkedésekről a vonatkozó jogszabályi előírások rendelkeznek.

(3) Tatabánya területének helyi építészeti értékvédelméről önálló önkormányzati rendelet rendelkezik

„Tatabánya „Felsőgalla és Mésztelep”, valamint a „Városközpont” Szabályozási Tervek területére vonatkozó sajátos örökségvédelmi előírások^{11.42.}

28/A.§^{11.} (1) „Felsőgalla és Mésztelep” szabályozási terv területén „ex lege” országos jelentőségű védett természeti értéket képeznek a szabályozási terven jelkulccsal megjelölt források és barlangok.

(2) „Felsőgalla és Mésztelep” szabályozási terv területén országos műemléki védettség alatt áll a barokk római katolikus Templom.

(3) „Felsőgalla és Mésztelep” szabályozási terv területén helyi területi építészeti értékvédelem alatt áll: a Szent István u. védett beépítésű utcavonala (az 1-69. ill. 4-76. házsámok között).

(4) „Felsőgalla és Mésztelep” szabályozási terv területén helyi egyedi építészeti értékvédelem alatt állnak:

- a volt Felsőgalla Vasútállomás épülete;
- a volt Bányaiipari Technikum;
- Kálvária keresztek, kápolna, régi és új(jáépített) stációk;
- Temető bejárati kapuzata és előtte a Világháborús emlékmű;
- Kőkereszt talapzattal: a temetőben;
- Kőkeresztek talapzattal és kerítéssel: a Szabadkai u-ban és a Szent István u-ban;
- a volt cementgyár főépületének homlokzatán, a parapet-mezőkben található kerámia

dombor művek;

- a volt cementgyár területén, a 2462/12 hrsz-on álló földszintes, magastetős ipari épület, félkör záródású ablakkal;

- Szent István u. 5. sz-ú, kapualjas épület, homlokzati falfülkéjében Szent Flórián szobrával;
- Szent István u. 67-69. sz-ú, kapualjas épület;
- a Szent István – mellszobor.

(5) A helyi egyedi építészeti értékvédelem alatt álló építmények nem bonthatóak el; közterületre néző homlokzataikat nem lehet megváltoztatni. A homlokzaton, ill. az előtte lévő közterületen épület, talajszint feletti építmény és hirdető-berendezés nem létesíthető.

(6) A helyileg védett közterületi szobrok és kőkeresztek 10 m-es sugarú környezetében, valamint a Kálvárián és stációi mentén épület, talajszint feletti építmény és hirdető-berendezés nem létesíthető.

(7) A volt cementgyár főépületének homlokzatán, parapet-mezőkben található kerámia domborművek az épület fennállásáig nem bonthatóak le. Az épület lebontása esetén a domborművek megóvásáról és egységes bemutatásukról gondoskodni kell.

(8)^{43.} A „Tatabánya – Városközpont” Szabályozási Terven jelölt „Helyi egyedi védelem” alá vont épület a Megyei Önkormányzat (Fő tér 4. hrsz: 11202) szocialista realista stílusú épülete.

(9)^{43.} A „Tatabánya – Városközpont” Szabályozási Terven jelölt a nemzeti örökség részét képező, nyilvántartott, védelem alatt álló régészeti lelőhely a törvény erejénél fogva ex-lege védett. A 47. számú lelőhely a 11198/3 hrsz.-ú közpark területét érintő őskori emlék. A telken minden földmunkát igénylő tevékenység során a kulturális örökség védelméről szóló jogszabály szerint kell eljárni.

(10)^{43.} Helyi természetvédelmi értéként kell megóvni az alábbi fasorok egyedeit:

- a) a Komáromi út és az Ln-K2 jelű övezet (Mártírok útja 7–9. és 11. számú lakóház) közötti platán fasor,
- b) az Ln-K2 jelű övezet déli oldalán (Mártírok útja 11–12. lakóház előtt) lévő juhar fasor,
- c) Mártírok útja 9 sz. ház melletti ezüst hárs.

Települési tájképvédelmi területre vonatkozó előírások^{18.}

28/B.§^{18.} (1) A települési tájképvédelmi területen a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihöz látványtervet kell készíteni.

(2) Új távvezetékek (energia és hírközlő vezetékek) csak terepszint alatt helyezhetők el, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana.

(3) Bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

IV. RÉSZ^{7.}

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

29.^{6.} § (1) Jelen rendelet – első ütemben az „**Óváros és VII. telep** szabályozási tervlap”-okon jelölt területekre – 2010. jan. 01-én lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépését követően induló ügyekben kell alkalmazni.

(2)^{1.8.} A HÉSZ kiegészítése és módosítása – második ütemben az „**Újváros-Kelet, Sárberék** szabályozási tervlap”-okon jelölt területekre – 2010. márc. 01-én lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépését követően induló ügyekben kell alkalmazni.

(3)^{3.8.} A HÉSZ kiegészítése és módosítása – harmadik ütemben a „**Dubnik-völgyi** különleges hulladékkezelő terület és környezete szabályozási tervlap”-okon jelölt területekre – 2010. nov. 30-án lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépését követően induló ügyekben kell alkalmazni.

(4)^{5.} A HÉSZ kiegészítése – negyedik ütemben a „**Tatabánya, Újváros-Nyugat** szabályozási tervlap”-okon jelölt területekre – 2010. dec. 01-én lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépését követően induló ügyekben kell alkalmazni.

(5)^{7.} A HÉSZ kiegészítése – ötödik ütemben a „**Bánhida és Dózsakert** szabályozási tervlap”-okon jelölt területekre – 2010. dec. 31-én lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépését követően induló ügyekben kell alkalmazni.

(6)^{9.} A HÉSZ kiegészítése és módosítása – hatodik ütemben az „**Észak-Vértes** szabályozási tervlap”-okon jelölt területekre – 2011. szept. 30-án lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépését követően induló ügyekben kell alkalmazni.

(7)^{11.} A HÉSZ kiegészítése és módosítása – hetedik ütemben a „**Felsőgalla és Mésztelep** szabályozási tervlap”-okon jelölt területekre – 2011. okt. 31-én lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépését követően induló ügyekben kell alkalmazni.

(8)^{13.} A HÉSZ alkalmazása során **Bánhidának a Dózsa Gy. út – Turul u. – Galla-patak** közti területére a „Bánhida és Dózsakert szabályozási tervlap”-ok rendelkezései helyett a „Tatabánya, Bánhida, Dózsa György út – Turul utca – Galla patak által határolt terület, Szabályozási Tervlap 2011.” rendelkezéseit kell figyelembe venni.