DIÓSJENŐ

DIÓSJENŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

21/2026. (X. 15.) SZÁMÚ ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

DIÓSJENŐ KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Diósjenő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2026. (X. 15.) önkormányzati rendelete

Diósjenő Község Helyi Építési Szabályzatáról

[1] Diósjenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a település teljes közigazgatási területére vonatkozóan, a településrendezési feladatkörének teljesítése, valamint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényben meghatározott véghatáridő teljesítése érdekében, megalkotja Diósjenő új településtervét.

[2] Diósjenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk bekezdés a) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 62. § (1) bekezdésének a) és b) pontjaiban biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a 11. mellékletben meghatározott véleményezésre jogosult szervek és a partnerek véleményének kikérésével, az alábbiakat rendeli el:

ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. Fejezet
Alapvető rendelkezések

1. A rendelet hatálya és mellékletei

1. §

(1) E rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) hatálya Diósjenő Község Önkormányzatának közigazgatási területére terjed ki (a továbbiakban: terület)

(2) Diósjenő Község Önkormányzatának közigazgatási területén területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt vagy tájépítészeti alkotás építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény vagy tájépítészeti alkotás rendeltetését megváltoztatni az általános településrendezési és építési követelményeket meghatározó vonatkozó magasabb szintű jogszabály, valamint a vonatkozó önkormányzati rendeletek előírásai szerint, de az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt lehet.

(3) A rendelet Diósjenő Község sajátos településképének védelmére és alakítására, az építészeti és egyéb zöldfelületi örökségeinek védelmére, a településkép-védelem elemeire és a településképi követelmények meghatározására is kiterjed.

2. §

(1) A HÉSZ mellékletei a következők:

a) 1. melléklet: Szabályozási terv
aa) belterületi SZT A szelvények, M = 1:2000 méretarányban,
ab) külterületi SZT B szelvények, M = 1:4000 méretarányban,

b) 2. melléklet: Egységes jelmagyarázat a Szabályozási tervhez, SZT-JM;
c) 3. melléklet: Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei;
d) 4. melléklet: Az új beépítésre szánt területek nyilvántartása;
e) 5. melléklet: Diósjenő Község aktuális biológiai aktivitásértéke;
f) 6. melléklet: Diósjenő Község egyes sajátos jogintézménnyel érintett ingatlanjai;
g) 7. melléklet: Diósjenő Község helyi védett elemei;
h) 8. melléklet: A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása.

(2) Az 1. melléklet szerinti Szabályozási terv a HÉSZ-szel együtt alkalmazandó, amely során
a) a Szabályozási terv kötelező érvényű szabályozási alapelemeit és elemeit – a HÉSZ eltérő rendelkezésének hiányában – kötelezően kell figyelembe venni, az elem változtatása csak a HÉSZ módosításával történhet;
b) a Szabályozási terv javasolt szabályozási elemeitől a HÉSZ és a hatályos jogszabályok alapján lehet eltérni, különös tekintettel a szabályozási terven jelölt javasolt telekhatárokra, melyek helye, iránya, struktúrája az adott építési övezetre, vagy övezetre vonatkozó előírások keretei között, a szabályozási terv módosítása nélkül megváltoztatható.
c) a Szabályozási terven ábrázolt, de más jogszabályban meghatározott szabályozási elemeket a vonatkozó joszabályi előírások szerint kell figyelembe venni a HÉSZ módosítása nélkül;
d) a Szabályozási terven ábrázolt tájékoztató és alaptérképi elemeket nem kell kötelezően figyelembe venni.

2. Értelmező rendelkezések

3. §

E rendelet alkalmazásában:
1. *Fasor:* Azonos távolságra ültetett vonalas telepítési forma, ahol a fák törzsének távolsága nem nagyobb, mint a fák kifejlett korában várható korona átmérőjének a legfeljebb a másfélszerese telken belüli telepítés esetén, illetve legfeljebb a kétszerese közlekedési célú közterületi telepítésnél.
2. *Fő rendeltetés:* a helyi építési szabályzatban meghatározott, az adott építési telken jellemző rendeltetés, melyet a telken elhelyezett épületek közül a főépület befogad.
3. *Háromszintes növényzet*: azon terület, amelynek minden 150 m^2-ére számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa, legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje és a fennmaradó felületen gyep vagy talajtakaró cserje található.
4. *Közműterület, közműtelek:* a közterületek és a közműszolgáltatók telkének közműlétesítmények elhelyezésére szolgáló része, vagy önálló telke.
5. *Meglévő épület, építmény:* jogszerűen építési vagy fennmaradási engedély alapján épült, vagy legalább tíz éve a területen álló épület, építmény.
6. *Pavilon, pavilon jellegű építmény*: 20 m^2 nettó alapterületet meg nem haladó, legfeljebb 3,5 m homlokzatmagasságú, az engedélyezés során meghatározott felhasználás céljából és meghatározott feltételek mellett, közterületen létesített építmény
7. *Rendeltetési egység:* helyiség vagy egymással belső kapcsolatban álló fő- és mellékhelyiségek műszakilag is összetartozó együttese, amelynek a szabadból vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló bejárata van, meghatározott rendeltetés céljára önmagában alkalmas és függetlenül üzemeltethető.
8. *Saroktelek:* legalább két szomszédos telekhatáron közterülettel érintkező telek.

3. A belterületbe vonás szabályai

4. §

(1) A jelen rendelet elfogadását követően új lakóterületi, településközponti vegyes, intézményi vegyes, valamint üdülőterületi építési övezetek csak belterületen, vagy tervezett belterületen jelölhetők ki.

(2) Tervezett belterületen kijelölt **Lf-T/..., Lke-T/..., Üh-T/...** jelű építési övezetek területén

a) az adott építési övezethez tartozó a jelen rendelet 3. melléklete szerinti beépítési határértékeket csak a belterületbevonást követően és a szükséges infrastruktúra-hálózat kialakítását követően lehet alkalmazni. A belterületbevonás előtt ezen területeken újonnan lakó rendeltetés nem helyezhető el, más rendeltetés esetén pedig csak olyan a jelenlegi mezőgazdasági műveléshez kapcsolódó építmények helyezhetők el, melyek vagy ideiglenes jellegűek és a terület tervezett igénybevétele előtt kártalanítási igény nélkül elbonthatók, vagy nem gátolják, lehetetlenítik el a jövőben sem a tervezett használatot. A meglévő épületek megtarthatók.

b) az a) pontban meghatározott épületek újonnan az **Lf-T/...** jelű építési övezetek esetében az általános mezőgazdasági övezetekre vonatkozó előírások szerint és maximum 3%-os beépíthetőség mellett helyezhetők el azzal, hogy ezen területeken birtokközpontok kialakítására nincs lehetőség.

c) az a) pontban meghatározott épületeket újonnan az **Lke-T/...** és **Üh-T/...** jelű építési övezetek esetében a kertes mezőgazdasági területek szabályai szerint lehet elhelyezni úgy, hogy telkenként legfeljebb 1 db, maximum bruttó 30 m^2 alapterületű átmeneti jellegű épület/építmény építhető, amennyiben a telek minimális szélessége eléri a 10,0 métert és a telek alapterülete a legalább 1000 m^2-t.

d) az a)-c) pontban meghatározott szabályok alól kivételt jelentenek a közmű létesítmények.

e) az **Lf-T/5** jelű építési övezet területein a beépítés feltétele az a) pontban meghatározott belterületbevonáson túl, a 7. § (7) bekezdés szerinti feltétel teljesülése is.

II. Fejezet
Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

4. A telekalakítással kapcsolatos előírások

5. §

(1) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége jelen szabályozási előírásoknak és a vonatkozó jogszabályoknak megfeleljen.

(2) Nyeles, nyúlványos telek nem alakítható ki.

(3) Az önálló közműtelek minden övezetben és minden építési övezetben létrehozható, a minimális telekméretre vonatkozó előírás figyelembevétele nélkül.

(4) Egy adott építési övezetben, vagy övezetben előírt legkisebb kialakítandó telekméretnél kisebb meglévő telek esetében a telek úgy is alakítható, ha a telekalakítás után a telek bár továbbra is kisebb az adott építési övezetben, vagy övezetben előírt legkisebb kialakítandó telekméretnél, de a telek mérete növekszik.

(5) Meglévő telektömbben a közterületi szabályozás végrehajtása érdekében, a tervezett állapotban a kialakuló új közterületi határhoz csatlakozó telek esetében, a telekalakítás akkor is lehetséges

a) ha a közterületi szabályozással érintett telek méretei az építési övezetek, övezetek előírásaiban előírt értéknél kisebbek lesznek;

b) ha a kialakult beépítéssel rendelkező telkek esetében, a tervezett telekalakítás során kialakuló állapotban, az adott telekre vonatkozó beépítési paraméterek az építési övezetek, övezetek előírásaiban előírt legnagyobb beépítési paramétereket meghaladják.

(6) A 3. mellékletben az egyes építési övezetekhez és övezetekhez meghatározott minimális kialakítható telekszélesség értékét, abban az esetben, ha a közterülethez csatlakozó oldalsó telekhatárok nem párhuzamosak, egymással (szűkülő, nyíló, vagy amorf telkek), a telek teljes mélységében mért átlagértéknek kell tekinteni.

6. §

(1) Beépítésre szánt terület megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút – a gazdasági területek kivételével - csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.

(2) Közforgalom számára megnyitott magánútnak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet kell betöltenie, és közterülethez vagy másik, már korábban kialakított magánúthoz kell csatlakoznia. A magánút területe, a közterületekhez hasonlóan, akár több telekből is állhat.

(3) A telekalakítás során magánút céljára az alábbi minimális szélességi méretek tartandók be:
a) a magánút szélessége legalább 6 m, ha legfeljebb 1 telket szolgál ki,
b) a magánút szélessége legalább 8 m, ha legfeljebb 4 telket szolgál ki,
c) a magánút szélessége legalább 10 m, ha 4-nél több telket szolgál ki,
d) amennyiben beépítésre szánt gazdasági terület kerül kialakításra a területen, ott az azt kiszolgáló magánút szélessége legalább 14 m kell legyen.

(4) A közforgalom elől el nem zárt magánút által kiszolgált telkeket úgy kell kialakítani és azokon építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne.

(5) A magánúttal feltárt területen belül a közműhálózati csatlakozást a közterület és a magánút határánál kell kiépíteni.

(6) A magánút
a) felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni;
b) területén épület nem helyezhető el.

5. A közterület-alakításra vonatkozó rendelkezések

7. §

(1) A közterület a szabályozási terven jelölt szélességgel, illetve az e rendeletben foglalt vonatkozó előírások betartásával alakítható ki.

(2) Közterületen elhelyezhető építmények:
a) köztárgyak (pl.: szobor, emlékmű, kút, utcabútor, hulladékgyűjtő, harangláb, szakrális elem, emlékjel, stb.)
b) közlekedési, közlekedés-biztonsági építmények,
c) közmű- és hírközlési építmények,
d) nyomvonal jellegű építmények,
e) terepszint alatti műtárgyak,
f) illemhelyek,
g) pavilon és pavilon jellegű építmény.

(3) A járdán építmény, köztárgy, berendezés csak abban az esetben állhat, ha
a) az a járda előírt legkisebb hasznos szélességét (gyalogossáv) nem csökkenti,
b) a rendeltetésszerű használata a gyalogosok közlekedését nem zavarja, biztonságát nem veszélyezteti,

c) a járművezetők kilátását nem gátolja, a közúti forgalmi jelzések felismerését nem akadályozza, a közút forgalmát nem veszélyezteti, és
d) a közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem akadályozza.

(4) A telek közterület vagy magánút felőli határvonalán építményt csak úgy szabad elhelyezni, hogy annak része, szerkezeti eleme a közterület, valamint a magánút területébe csak a vonatkozó országos jogszabályban rögzítettek szerint nyúlhat be.

(5) A **Zkp** jelű övezetbe sorolt, közterületi telekről az építési övezet telkének megközelítése, gépjármű-közlekedésre alkalmas burkolat formájában kialakítható, amennyiben a **Zkp** övezet területén a minimum 70%-os zöldfelületi arány is biztosítható.

(6) A kijelölt gyalogos-átkelőhelyektől a forgalom haladási irányával ellenkező irányban, továbbá a gyalogos-átkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szegélyének sarokpontjától mért 5,00 méteren belüli részén 0,50 méternél magasabb építmény – kivéve az áttört kerítést –, kilátást zavaró köztárgy, berendezés és növényzet nem állhat, parkolóhely nem jelölhető ki.

(7) Az **Lf-T/5** jelű építési övezet területein a beépítés előzetes feltétele közterület-alakítási terv készítése, a vonatkozó magasabb szintű jogszabály szerinti tartalommal.

6. Elővásárlási jog

8. §

A településrendezési célokat és azok megvalósításához szükséges ingatlanokat e rendelet 6. melléklete tartalmazza.

III. Fejezet
Az építés általános szabályai

7. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

9. §

(1) Építési telken több rendeltetési egység elhelyezése esetében mindig a fő rendeltetést magábafoglaló épületet kell a közterülethez közelebb – az előírt előkerthez kapcsolódóan – elhelyezni.

(2) Minden építési övezetben, övezetben elhelyezhető
a) az előírások szerint elhelyezhető épület rendeltetésszerű használatát biztosító melléképítmény,
b) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,
c) a köztárgyak,
d) kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,
e) nyilvános illemhelyek,
f) hulladék gyűjtőedények,
kivéve, ha az adott építési övezetre és övezetre vonatkozó részletes rendelkezés másként rendelkezik

(3) Az elő- és oldalkert méretén belül nem lehet:
a) növénytermesztés céljára szolgáló üvegház és fóliasátor,
b) tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény, árnyékszék, trágyatároló, komposzttoalett,
c) háztartási célú kemence, húsfüstölő,
d) állatkifutó,
e) közterületről látható épületgépészeti berendezés,
f) siló, fedetlen kialakítású ömlesztett anyag-, folyadék- vagy gáztároló és

g) nem ideiglenes jellegű medence.

(4) Az oldalkertben álló, de a jelen rendelkezés hatálybalépése előtt már meglévő építmény, épületrész, vagy épület esetében a kialakult állapot fennmaradhat, vagy szükség esetén az adott építményre fennmaradási engedély kérhető abban az esetben, ha az bár oldalkertben áll, de a szomszédos telken álló épületektől a magasabb szintű jogszabály szerinti meghatározott legkisebb távolság betartható.

(5) Oldal- és hátsókertben lakóterületeken elhelyezhető:

a) egy, legfeljebb 20 m^2 vízszintes vetületű, minden oldalról nyitott kerti tető, amelynek a legmagasabb pontja legfeljebb 3,00 méter, valamint

b) a megújuló energiaforrás műtárgyai és épületgépészeti berendezés – ideértve a napelem inverterét és a hőszivattyú kültéri egységét is – elhelyezhető közterületről nem látható módon,

ha az elhelyezése szerinti telek és a szomszédos telek rendeltetésszerű használatát nem zavarják.

(6) A hátsókert területén – a szükséges védőtávolságok megtartásával – valamennyi melléképítmény, továbbá kerti és nyári konyha, személygépjármű-, kerékpár- és motorkerékpár-tároló, szauna, kerti szerszámtároló és tűzifatároló épület elhelyezhető. Üvegházat és fóliasátrat a teleknek a szomszédos telekkel közös határától legalább 1,50 méter távolságra szabad elhelyezni.

(7) Az övezeti előírások szerinti építési helyen kívül eső meglévő épületek bővítése csak az építési helyen belül valósítható meg, amennyiben a bővítés a szomszédos telkek beépítési lehetőségeit sem korlátozza és a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok is betarthatók.

(8) A beépítésre szánt területeken az ingatlanokhoz közterületi utcafrontonként egy gépkocsibehajtó alakítható ki az utca felől.

(9) Pince és terepszint alatti gépkocsitároló az utca felől történő közvetlen lehajtással nem helyezhető el.

(10) A jelen rendelet 3. mellékletében „Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei"-t tartalmazó táblázatokban meghatározott „legnagyobb párkánymagasság (pm)" és „az épület legmagasabb pontja" értékek általános esetben, a műszakilag indokolt rendezett terepszinttől számítandók azzal, hogy amennyiben az adott telket jelentős szintkülönbség, vagy erősen lejtős terep jellemzi, akkor a telken elhelyezett, vagy tervezett épület rendeltetésnek megfelelő, biztonságos használatát érdekében, a lejtő felőli oldalon és a lejtőre merőleges oldalsó homlokzatok esetében a „legnagyobb párkánymagasság (pm)" és „az épület legmagasabb pontja" értékek egy szinttel, azaz 3,0 méterrel megnövelhetők.

(11) A már meglévő épületek esetében a kialakult állapot szerinti legnagyobb párkánymagasság és az adott épület legmagasabb pontja átépítés, felújítás, bővítés esetén tovább alkalmazhatók, de nem növelhetőek csak abban az esetben, ha ezt a jelen rendelet 3. mellékletében szereplő határértékek lehetővé teszik, akár a (10) bekezdésben foglalt kiegészítéssel.

(12) Belterületen lakókocsi, vagy 15 m^2-nél nagyobb összfelületű sátor rendeltetészerű használatra legfeljebb 3 hónap időtartamra helyezhetők el, kivéve kemping területe.

(13) Nagytestű állatok tartására szolgáló építmény kertvárosias építési övezetekben, településközponti vegyes építési övezetekben és üdülőterület építési övezetekben nem helyezhető el.

(14) A korszerű ökológiai művelés jegyében erdőterületen, mezőgazdasági területen és egyéb beépíthető külterületen passzív-házak elhelyezése preferált, amennyiben ennek technikai feltételei, a gazdasági szempontok figyelembevétele mellett biztosíthatók.

(15) Diósjenő közigazgatási területén kijelölt építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeit jelen rendelet 3. melléklete tartalmazza.

8. Az építési hely; az elő-, oldal- és hátsókert előírásai

10. §

(1) Oldalhatáros beépítési mód esetében azon az oldalhatáron kell az építési helyet képezni, amelyen az adott utcában már kialakult. Újonnan beépülő utca esetében az oldalhatárt a benapozási szempontok és a kialakult állapot szerinti terepviszonyok figyelembevételével kell meghatározni. Az utcában, vagy tömbben az újabb épületeket a már meglévő épületekkel azonos oldalhatárra kell helyezni.

(2) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, új épület

a) a b) pontban foglalt kivétellel, az utcában kialakult oldalhatáros beépítésnek megfelelő építési helyen belül, a telek építési oldalhatárától legfeljebb 1,0 méterre – csurgótávolság – helyezhető el,

b) az utcában kialakult oldalhatáros beépítésnek megfelelő építési helyen belül, amennyiben a telek szélessége ezt lehetővé teszi, a telek építési oldalhatárától minimum 4,0 méterre – szabadonálló jelleggel – is elhelyezhető, amennyiben a nem építési oldal irányában az oldalhatáronálló beépítési mód szerinti minimális oldalkert is megtartható.

(3) Korábban beépítetlen telken történő új beépítés, vagy bontással létrejövő üres telek új beépítése esetén – ha a szabályzat oldalhatáron álló beépítést ír elő - az építési helyet úgy kell meghatározni saroktelek esetében, hogy ha az építési oldalhatár közterülettel közös telekhatárra esne, akkor az építési oldalhatár menti közterület felé nézően is legalább 1,0 méter előkert alakuljon ki. Ha az építési hely szélessége és a tervezett beépítés lehetővé teszi, akkor 3,0 méteres előkert kialakítása javasolt.

(4) Amennyiben az adott építési övezet, vagy övezet előírásai másképp nem rendelkeznek, a kialakult beépítés esetében, az előkertet az adott utcaszakaszon kialakult állapot szerinti előkertekhez igazítva szükséges kialakítani. Ahol nincs kialakult beépítés, vagy az előkert mérete nem meghatározható, ott az előkert mérete – utcai telekhatár és a tervezett épület építési vonala közti távolság – legfeljebb 5,0 m lehet.

9. Kerítés, támfal létesítése, terepalakítás

11. §

(1) Beépítésre szánt területen

a) a közterület, vagy magánút felőli kerítés legfeljebb 1,80 méteres magassággal létesíthető, a kerítéssel legfeljebb 2 m^2 alapterületű szeméttároló egybeépíthető.

b) a magáningatlanok közti kerítés legfeljebb 2,0 méteres magassággal létesíthető,

c) a telken belül az egyes külön használatú telekrészeket csak nem tömör kerítéssel vagy élősövénnyel szabad elválasztani.

(2) Beépítésre nem szánt területeken

a) kerítés, legfeljebb 2,0 méteres magassággal létesíthető;

b) kerítés nem építhető természetes anyagoktól (fa, deszkázat, fémhálós és drótfonatos vadvédelmi, kő, bontott tégla) eltérő anyaghasználattal.

(3) Erdőterületen és általános mezőgazdasági területen csak termény- és vadvédelmi céllal létesíthető kerítés, legfeljebb 2,0 méteres magassággal, áttört módon, az érintett vadásztársasággal való egyeztetést követően.

(4) A telek természetes terepfelületét és az értékes növényállományt megváltoztatni nem szabad, kivéve, ha az építmény-, illetve a telekhasználat rendeltetésből eredő követelményeinek, a megközelítés, a csapadékvíz- elvezetés, -megtartás biztosítása érdekében szükséges. Ebben az esetben a terepszint megváltoztatása a közvetlenül szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja, állékonyságát nem veszélyeztetheti és a telekre hulló csapadékvizet nem vezetheti át a szomszédos telekre. Támfal létesítése esetén az országos szabályok az irányadók.

IV. Fejezet
A települési zöldfelületek előírásai

10. Zöldfelületek általános előírásai

12. §

A település zöldfelületi rendszerének elemei:

a) elsődleges elemek:
- *aa) zöldterületek övezeteinek területei;*
- *ab) erdők övezeteinek területei;*
- *ac) rét-legelő és időszakosan víz borította nádas művelési ágú mezőgazdasági területek,*
- *ad) jelentős zöldfelülettel rendelkező különleges területek (temető, rendezvénytér, rekreációs-, sport- és intézményi területek)*
- *ae) közlekedési területekhez, felszíni vizekhez, mezőgazdasági területekhez kapcsolódó zöldfelületek és fasorok*

b) másodlagos elemei az építési telkek összefüggő növényzettel fedett kötelező zöldfelületű részei.

11. Közterületi zöldfelületek előírásai

13. §

(1) Zöldterületen agresszív pollentermelő növényt ültetni tilos.

(2) Közpark területét intenzív zöldfelületként, háromszintes növénytelepítéssel kell kialakítani. Ez 150 m^2-ként minimum 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növelő lombos fa, minimum 40 db cserje és a burkolatlan területeken gyep, illetve talajtakaró telepítését jelenti.

(3) A telkek megközelítését úgy kell kialakítani, hogy az ne eredményezze közterületi fák kivágását. Ha a telek megközelítése csak fakivágással oldható meg, akkor a fát a települési zöldinfrastruktúráról szóló kormányrendelet szerint pótolni kell.

12. Építési övezetek zöldfelületei

14. §

(1) Lakóterületen az előírt zöldfelület minden 400 m^2-e után 1 db lombos, őshonos, legalább nagy lombkoronát növesztő fa, vagy 300 m^2-e után 1 db lombos, őshonos, legalább közepes lombkoronát növesztő fa, vagy minden 200 m^2-e után 1 db lombos, őshonos, kis lombkoronát növesztő fa ültetendő.

(2) A kerti vízfelületek a vonatkozó magasabb szintű jogszabály szerinti számítással vehetők figyelembe a zöldfelületi minimum érték számításakor.

(3) A zöldfelületi számításnál zöldfelületként nem vehető figyelembe az 1,0 m-nél keskenyebb zöldfelületi sáv, valamint az 1,0 m^2-nél kisebb zöldfelületi egység.

(4) A telken a fákat úgy kell telepíteni, hogy gyökérzetükkel és ágrendszerükkel ne károsítsák a telek és a szomszédos telkek építményeit. Ennek érdekében a telepített fa épülettől és lakóingatlan kerítésétől való távolsága – ide nem értve a közterületi határvonalon álló kerítést –

a) nagy lombkoronájú fa és nagy méretű örökzöld esetén legalább 3,00 méter,

b) közepes lombkoronájú fa és közepes méretű örökzöld esetén legalább 2,00 méter,

c) kis lombkoronájú fa és kis méretű örökzöld esetén legalább 1,00 méter.

V. Fejezet
A járművek tárolására és egyéb, közlekedésre vonatkozó rendelkezések

15. §

(1) A közintézmények, vagy közcélú szolgáltatásokhoz kapcsolódó kötelezettség kivételével, minden újonnan létesülő építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához szükséges gépjármű-, motorkerékpár- és kerékpár elhelyezési kötelezettséget a vonatkozó kormányrendelet szerinti mértékben, formában és feltételekkel, telken belül kell biztosítani. A közintézmények, vagy közcélú szolgáltatásokhoz kapcsolódó kötelezettség az adott rendeltetés 500 méteres körzetében, közterületen is biztosítható, szükség esetén új közterületi parkoló/tároló építésével, szintén a vonatkozó kormányrendeletben meghatározott formában és feltételekkel.

(2) A közintézményektől, vagy közcélú szolgáltatásoktól eltérő rendeltetés esetében, amennyiben az (1) bekezdésben szereplő parkolóhelyek telken belül nem biztosíthatók, akkor a felmerülő igények legfeljebb 50 %-át a tulajdonos közterületen is kielégítheti, az önkormányzat vonatkozó külön rendelete, vagy ennek hiányában eseti előzetes támogató döntése alapján.

(3) Gksz és Gip jelű építési övezetekben a parkolási igények kiszolgálása csak telken belül történhet.

(4) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolót, csak szilárd burkolattal, kiemelt szegéllyel lehet megépíteni. A parkoló vízzáró felületéről az összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadóba.

(5) 10 gépjárműállásnál nagyobb parkoló építése kizárólag fásítva, 6 gépjármű-állásonként legalább 1 db nagy lombkoronát nevelő, vagy 4 gépjármű-állásonként legalább 1 db közepes lombkoronát nevelő környezettűrő, többször iskolázott, allergén pollent nem termelő fa telepítésével történhet, az egyes fák számára minimum 2,25 m^2 (1,5 m x 1,5 m) szabad földterület biztosításával.

(6) Az építési telkek esetében a főrendeltetés kiszolgálásához kapcsolódó tehergépjárművek parkolását és a rakodási területet telken belül kell biztosítani, kivéve ha az a már kialakult állapot szerint nem valósítható meg.

VI. Fejezet
Közművek elhelyezésének általános előírásai

13. Közműhálózatok és létesítményeik

16. §

(1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet. Amennyiben a közműhálózat nem közterületre, hanem magánterületre kerül, a közművel érintett részre szolgalmi jogot kell bejegyeztetni.

(2) A közművesítettség közüzemi ellátással, vagy egyedi közműpótlók, megújuló energiaforrások műtárgya alkalmazásával történhet.

(3) A közművesítettség szempontjából
a) teljesen közművesített a telek, ha a villamos energia, az ivóvíz, szennyvízelvezetés és -tisztítás, és a közterületi csapadékvíz-elvezetés együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik. A gázenergia-ellátás kialakítása nem feltétel, csak lehetőség.
b) részlegesen közművesített a telek, ha a villamos energia közüzemi vagy közcélú szolgáltatással, az ivóvíz közüzemi vagy közcélú szolgáltatással, közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással, és a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvíztisztító berendezéssel, tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítménnyel vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik.
c) hiányosan közművesített a telek, ha a részleges közművesítettségre előírt feltételek valamelyike nem áll fenn.
d) a telek közművesítetlen, ha nincs közüzemi vagy közcélú szolgáltatás.
Az a)-c) pontok esetében a közüzemi energiaellátás hiányában, illetve annak teljes vagy részleges kiváltására jogszerűen elhelyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezések a megújuló energiaforrások felhasználására, a településképi követelményekkel összhangban alkalmazhatók.

(4) Új út építésénél, útrekonstrukciónál közforgalmú út esetén:
a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
b) a meglevő közművek szükséges felújításáról,
c) a csapadékvizek elvezetéséről,
d) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről
gondoskodni kell.

(5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt lehetőség szerint el kell bontani,
b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását
szakszerűen kell megoldani.

(6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:
a) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
aa) 10 m-t meghaladó, 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
ab) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg
b) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával kell megoldani.

(7) A megújuló energiaforrás műtárgyai a magasabb szintű jogszabályok és a településképi követelmények szerint helyezhetők el.

(8) Valamennyi építési övezetben, illetve övezetben elhelyezhetők a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a rájuk vonatkozó külön jogszabályok keretei között és a településképi előírások betartásával.

14. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

17. §

(1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (tavak, árkok, víztározók, vízfolyások, stb.) egyéb építési célú hasznosításra a terület átminősítését követően, a kezelő/tulajdonos hozzájárulásával vízjogi engedély alapján akkor vehető igénybe, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már

nem indokolt. Az utaktól függetlenül vezetett nyílt vízelvezető árkok nyomvonalát szabadon kell hagyni.

(2) Vízfelületek karbantartásának céljára parti sáv biztosítandó, mely a partvonaltól a part és a rézsű találkozási vonalától merőlegesen mért távolság, melynek mértékét magasabb szintű jogszabály határozza meg.

(3) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni. A csapadékvizek elvezetését nyílt vízelvezető árokkal, burkolt folyókával, vagy zárt csapadékcsatornával kell biztosítani az utak szelvényében.

(4) Ha az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a befogadó vízszállító képességét, akkor a telken keletkező csapadékvíz visszatartása érdekében, telken belüli tároló kialakítása szükséges, amelyből csökkentett kifolyással lehet a kifolyó vizet a befogadóba vezetni.

(5) Ha a befogadó vízszállító képessége nem ismert, de a telek beépítésével, burkoltságával az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportárolót kell létesíteni. A záportároló méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m^2 burkolt felület után min.1 m^3 helyi záportározó térfogatot kell kialakítani és a záportározó kifolyójából a csapadékvizet csak csökkentett kifolyással lehet, a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni.

(6) Azon keletkező felszíni vizek, melyek veszélyes anyagokkal szennyeződhetnek, csak semlegesítés után vezethetők a közterületi árokba, csapadék csatornába.

(7) Az 20 férőhelynél nagyobb parkolók területéről a csapadékvizet csak hordalék- és olajfogón át vezetve lehet a csapadékcsatornába, befogadóba vezetni.

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

a) a kocsi behajtó 4,0 m-nél szélesebb nem lehet,
b) utcafrontonként csak egy kocsi behajtó létesíthető (több utcafrontos telek esetében utcafrontonként egy),
c) a vízszállítás akadálymentes legyen.

(9) A szomszéd nem közterületi telkekre csapadékvíz nem vezethető át. A közterületre való kivezetés a (4)-(7) bekezdés figyelembevételével valósulhat meg.

15. Szennyvízkezelés

18. §

(1) A településen keletkező tisztítatlan szennyvizek elszikkasztása tilos. Új építményt elhelyezni, ha annak a telke előtt közműves szennyvízelvezető (közcsatorna) van, csak a közcsatornára való rákötéssel lehet. Ahol ez nem adott, a szennyvizeket a szennyvízcsatorna-hálózat kiépítéséig vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt tárolóba szükséges gyűjteni és gondoskodni kell annak rendszeres elszállításáról, vagy hatóságilag engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezés alkalmazható a szennyvizek ártalmatlanítására a (2) bekezdés szerint. Amennyiben az adott területen a közcsatorna-hálózat a későbbiekben kiépül, az arra való átkötés kötelező.

(2) Amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m^3-t, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, de kizárólag az alábbi előírások együttes fennállása esetén:

a) amennyiben a tisztított szennyvizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll;

b) a kisberendezés védőterület-igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken;
c) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

(3) Háztáji állattartás esetén keletkező trágyalé gyűjtésére megfelelően méretezett zárt medencét kell létesíteni.

(4) Ipari üzemekben a tevékenység során keletkező technológiai jellegű szennyvizek kezelését és tisztítását az üzem területén belül kell megoldani, vagy közvetlenül a megfelelő befogadóhoz szállítani.

16. Villamosenergia ellátás és elektronikus hírközlés

19. §

A településen a villamosenergia ellátást és elektronikus hírközlést biztosító hálózat, annak építményei, létesítményi csak a jelen rendeletben szabályozott településképi követelmények szerint alakítandó ki.

VII. Fejezet
Környezetvédelmi és katasztrófavédelmi előírások

17. A levegő védelme

20. §

(1) Diósjenő Község területe levegőtisztaság-védelmi szempontból I. kategóriába sorolt és a Duna-Ipoly Nemzeti Park területei, valamint a Jenői-tó környezete kiemelten védett kategóriába esnek. Emiatt a település területén csak olyan tevékenység folytatható, melynek légszennyező anyag-kibocsátása nem haladja meg a vonatkozó jogszabályban a fenti kategóriákhoz megállapított határértékeket.

(2) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő új építmény, létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem érinthet:
a) lakóterületet, vegyes területet, üdülőterületet, sport-, rekreációs és idegenforgalmi célú különleges területet, zöldterületet, továbbá
b) természetvédelmi szempontból értékes területet.

(3) Levegőtisztaság-védelmi védőövezeten belül lakó-, üdülőépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épületek - kivéve a telepítésre kerülő, és már működő légszennyező források működésével összefüggő építményt - nem helyezhetők el.

(4) Lakóterület, vegyes terület, üdülőterület, sport-, rekreációs, temető terület, valamint zöldterület rendeltetésszerű használatát pontszerű vagy diffúz légszennyezés és bűz nem korlátozhatja.

18. A felszíni és felszín alatti vizek védelme

21. §

(1) A szennyezett, burkolt felületekről érkező csapadékvizeket a befogadóba vezetés előtt tisztítani kell. Nagyobb számú (10 vagy több) gépkocsi befogadására tervezett parkoló csak olyan módon alakítható ki, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz és a megfelelő befogadó rendelkezésre álljon. A fenti esetben, valamint gazdasági területeken belül kialakított útburkolatoknál, a csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető hálózatba, vagy szikkasztható el.

(2) A vízfolyások védelme és a felszíni vizek öntisztulásának elősegítése érdekében a vízparti sávban a természetközeli fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell. A patakot kísérő, külterületi nádas – zsámbékos területeket jelenlegi állapotukban kell megtartani, azokat feltölteni nem szabad.

(3) A természetes vízfolyások felé irányuló vízmozgások akadályozása tilos. A természetes vízelvezetési útvonalakat meg kell tartani.

(4) A településen új létesítményeket úgy lehet csak kialakítani, hogy a kialakításnak alkalmasnak kell lennie a területen hirtelen lezúduló, nagy mennyiségű csapadékvíz elvezetésére.

(5) A csapadékvíz (nyílt árokrendszerrel, vagy zárt csapadékcsatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy (szénhidrogén szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgy) elhelyezése kötelező.

(6) A település magas taljvízállású részein az alápincézés kerülendő, illetve ezen területek beépíthetőségének feltétele a talajmechanikai szakvélemény elkészítése.

19. A termőföld védelme

22. §

(1) Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, kezeléséről és újrahasznosításáról az építtető köteles gondoskodni

(2) A szabályozási terven jelölt felszínmozgásos, erózióveszélyes területen kerülni kell a felesleges felszíni megbontásokat, a terepet lehetőség szerint teraszosan célszerű kialakítani és ahol lehet, a szabad területeket növényzettel szükséges lefedni.

(3) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága, továbbá a rézsűről lefolyó csapadékvíz összegyűjtése és elvezetése a telek területén belül biztosítható legyen.

(4) Talajszennyezettség esetén új épület építése, meglévő épület átalakítása, rendeltetésének megváltoztatása a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.

(5) Tereprendezéshez, feltöltéshez szennyezett föld vagy más környezetkárosító anyag nem használható. A területen található környezetet károsító anyagokat a tereprendezés során el kell távolítani. Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak jogszabályban előírt kármentesítést követően szabad.

20. Környezeti zaj és rezgés elleni védelem

23. §

Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, ill. engedélyezhető, valamint környezeti zajt okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a zaj ellen védendő létesítmények környezetében a jogszabályban meghatározott, az illetékes hatóság által a létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési határértékeket nem haladja meg.

21. Hulladékgazdálkodás

24. §

(1) A település közigazgatási területén keletkező kommunális hulladék elszállításáról az illetékeség szerinti szeméttelepre biztosítani kell.

(2) A veszélyes hulladékokat lehetőség szerint a helyszínen ártalmatlanítani szükséges, ennek hiányában a megfelelő helyre történő szakszerű elszállításról gondoskodni kell.

22. Védőtávolságok, építési korlátozások

25. §

(1) A nagylétszámú állattartó telepek területén és annak bűzforrásától mért 300 m-es védőtávolságán belül lakóépület csak a tulajdonosi-, vagy szolgálati lakásként létesíthető. Új nagylétszámú állattartó épület csak a meglévő lakó-, vagy üdülőépületektől legalább 300 méteres távolságra építhető.

(2) A belterületen haszonállat tartására szolgáló épület, épületrész kertvárosias és üdülőterületeken nem megengedett, más építési övezetek és övezetek területén is csak ott helyezhető el, ahol a keletkező trágya kezelése és ártalmatlanítása is szakszerűen megoldott és a szükséges védőtávolság nem korlátozza a szomszédos telek lakó-, vagy üdülőépülettel történő beépíthetőségét.

(3) A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül haszonállat tartására céljára szolgáló - kivéve a saját fogyasztásra tartott házi állatok számára a 10 m^2-t meg nem haladó - épület, épületrész, építmény (pl.: istálló, trágyatároló) nem létesíthető.

(4) A vízgazdálkodási feladatok ellátása céljából a természetes vízfolyások, a mesterségesen kialakított tározók, belvíz- és öntözőcsatornák, természetes tavak partja mentén a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokban rögzített minimális védőtávolság vízügyi védőterületként alakítandó ki.

(5) A Jenői-tó és Tolmácsi-tó az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosójának része, mely okán a tavak partvonalától mért 100 méteres védősáv fenntartását írja elő a vonatkozó természetvédelmi törvény. A védőtávolságban új építményt elhelyezni nem lehet.

(6) A település területét érintő patak és egyéb vízfolyások, vagy vízelvezető árkok partvonalától, a külterületi szakaszokon, 10 méteres védőtávolság megtartása szükséges. A védőtávolságban új építményt elhelyezni nem lehet.

(7) A település területén található temető körül 50 méteres kegyeleti távolság biztosítása szükséges, melynek területén a temető rendeltetést zavaró környezeti hatás keltése kerülendő.

(8) A szomszédos Nógrád település közigazgatási területén található szennyvíztisztító telep 150 méteres védőtávolsága Diósjenő közigazgatási területére is átnyúlik, melyet az érintett területek hasznosítása során figyelembe kell venni.

23. Közműlétesítmények védőterületei

26. §

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

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

(3) Vezetékek védőtávolsága a mindenkori szakági előírások szerinti érték.

(4) A szennyvízátemelő műtárgy védőtávolsága:
a) védelem nélkül 150 m
b) bűzzárral ellátva 20 m
c) hatásvizsgálat alapján megállapított mérettel

(5) A szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül védendő rendeltetésű új épületet elhelyezni nem lehet csak ha vonatkozó levegőtisztaság-védelmi feltételek batarthatók.

24. Táj- és természetvédelem

27. §

(1) A település közigazgatási területén található természeti, táji, földtani értékek fennmaradását biztosítani kell az építmények elhelyezésénél. A védett természeti területeken, az országos ökológiai hálózat övezeteiben új építmény, nyomvonalas létesítmény, vagy berendezések elhelyezése, illetve meglévő rendeltetés működtetése, fenntartása, vagy megváltoztatása csak az értékek károsítását kerülő módon, a természeti értékek sérelme nélkül, a vonatkozó előírások betartásával történhet.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területeken:
a) új építmények —amennyiben elhelyezésüket az adott építési övezetre, övezetre vonatkozó előírások lehetővé teszik— a természeti értékek károsítása, sérelme nélkül, a természetvédelmi célokkal összhangban létesíthetők,
b) közlekedési és közmű építmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a természetközeli élőhelyek fenntartása, az ökológiai kapcsolatok működése biztosítható,
c) invazív növényfajok telepítése tilos, élőhelyvédelmi szempontból fásítás során csak tájhonos, a területre jellemző lombhullató fafajok telepíthetők.

(3) A szabályozási terven a hatályos területrendezési tervek, mint „más jogszabály" alapján jelölt tájképvédelmi területen a területfelhasználás és az építmények elhelyezésekor a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvása biztosítandó. A tájképi egység megőrzése és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a telekhasználat és építés során:
a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők,
b) a vízfolyások, utak menti területek és mezővédő erdősávok, fásítások honos növényzete megőrzését biztosítani, a hiányzó elemeket pótolni kell,
c) új szélerőmű, naperőmű a tájképvédelmi területen csak kivételesen, a tájképvédelmi és természeti értékek védelme mellett helyezhető el,
d) ökológiai folyosóhoz tartozó területen a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény vonatkozó előírásai a mértékadók.

(4) A vizes élőhelyek mentén építési telek kialakítása és rendezése érdekében, a vizes élőheklyek feltöltése és burkolása természetvédelmi szempontból tilos.

MÁSODIK RÉSZ
A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEKRE, A TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTŐ ESZKÖZÖKRE ÉS A HELYI ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉGRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

VIII. Fejezet
Az általános és településképi szempontból meghatározó területek településképi követelményei

25. A településképi szempontból meghatározó területek

28. §

(1) A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásának célja az egységes karakterű területekre vonatkozó egyes településképi követelmények területi hatályának megállapítása a településkép megőrzése, vagy javítása céljából.

(2) A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását jelen rendelet 8. melléklete tartalmazza.

26. Területi építészeti településképi követelmények

29. §

(1) A település területén az épületek a domborzathoz alkalmazkodó, a hagyományos falusias környezethez, a kialakult települési karakterhez illeszkedő építészeti kialakítással, tömegformálással, építészeti részletképzéssel, anyag- és színhasználattal kell megvalósuljanak.

(2) A település Ófalu területén a meglévő szomszédos épületehez illeszkedve az épületek tetőidoma őrizze meg a hagyományos beépítés arányait.

(3) Belterületi új, vagy átépítésre kerülő utakon, amennyiben azt az adott utca szélessége és keresztszelvény-kialakítása lehetővé teszi, fasorokat kell telepíteni.

(4) Tájképvédelmi területeken a csatornákkal és fasorokkal való tagoltság, valamint vizes élőhelyet jelző növénytársulások jelentős tájképi értéket képviselnek, melyek fenntartásáról gondoskodni kell.

(5) Térségi jelentőségű tájképvédelmi területen az értékes tájkarakter elemeire való rálátást a határoló közlekedési pályákról (közút) biztosítani kell.

(6) A táj- és természetvédelem alatt álló területeken (továbbiakban Tvt.) új építmény, nyomvonalas létesítmények és berendezések csak a természeti értékek sérelme nélkülhelyezhetők el.

(7) A korszerű ökológiai művelés jegyében külterületen (erdők, mezőgazdasági területek, stb.) passzívház elhelyezése preferált, amennyiben ennek elhelyezésére/kialakítására lehetőség van.

(8) Az építési telkeken a be nem épített és burkolattal el nem látott területeket kertszerűen kell kialakítani és fenntartani.

(9) Lakóterületek és üdülőterületek közé ékelődő, vagy azokhoz közvetlenül csatlakozó gazdasági területek beépítésekor formai szempontból és a lépték kapcsán illeszkedni szükséges a meglévő beépítésekhez és a települési tájhoz.

27. Egyedi építészeti településképi követelmények

30. §

(1) Az épületek homlokzatfelületének a vakolt, tégla, természetes kő, műkő, látszóbeton, fa természetközeli színű anyagtól eltérő anyaggal burkolása – például mázas, fényescsempeburkolattal, műanyaggal – nem javasolt. A homlokzati felületeken fehér, szürke, föld színű és paszteles árnyalatok alkalmazandóak, rikító színek használata kerülendő. A homlokzati felületképzés színe illeszkedjenek a meglévő épületek karakteréhez.

(2) Az új épületek utca felőli homlokzatának legalább 60%-a egy síkot kell képezzen.

(3) Lakóterületen az épületek csak magas-tetővel létesíthetők, a mellékrendeltetésű épületek kivételével, amelyek alacsony hajlásszögű tetővel is megépíthetőek. A tető hajlásszöge 35°-nál alacsonyabb, 48°-nál meredekebb nem lehet. Az épületek lapostetővel fedett épületrészei nem lehetnek nagyobbak a teljes bruttó alapterület 30%-ánál.

(4) Lakóépületnél tetőhéjazatként táblálemez és palafedés alkalmazása nem megengedett. Fémlemez fedés esetén pedig csak a hagyományos korcolt fedés alkalmazható, kivéve a közterület felől nem látható gazdasági épületeken, melléképületeken.

(5) Tetőfelépítmény csak nyílás vagy nyílászáró kialakítása céljából építhető, zárt térbővület nem létesíthető. Egy épületen csak egyféle formai megjelenésű tetőfelépítmény építhető. A tetőfelépítmény egyetlen része sem állhat előrébb a homlokzatsíknál.

(6) A településképet őrző lakó-, vegyes- és üdülőterületeken a nyílászárók illeszkedjenek a meglévő épületek karakteréhez.

28. A cégérekre, cég- és üzletjelzésekre, valamint egyes berendezések épületeken való elhelyezhetőségére vonatkozó településképi követelmények, illetve a reklámok és reklámeszközök elhelyezésének szabályaira, valamint az azok megsértése esetén alkalmazható jogkövetkezményekre vonatkozó előírások

31. §

(1) A cégér, cég- és üzletjelzés épületen, épületrészen, építményen csak annak homlokzatához (stílusához, anyaghasználatához) illeszkedően, az üzlet homlokzatonkénti felületének 10%-át meg nem haladó méretben helyezhető el, kivéve

a) a sarki üzletet, ahol közterületenként 1 db helyezhető el, és

b) azon üzletet, amely vendéglátóipari terasszal rendelkezik, ahol a nem rikító színű napellenzőn korlátlan számú cégfelirat helyezhető el.

(2) A háztartási méretű kiserőművek, klímaberendezések, elektromos és egyéb gépészeti berendezések (a továbbiakban: Berendezés) közútról látható homlokzaton nem, vagy csak takartan helyezhető el.

(3) E rendelet alkalmazásában a reklám, valamint a reklámeszköz fogalmára a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényben (a továbbiakban: Méptv.), valamint a reklámok és reklámeszközök elhelyezésének szabályairól szóló kormányrendeletben meghatározott fogalmakat kell alkalmazni.

(4) Reklám- és reklámeszköz kizárólag a Méptv., valamint e rendelet IX. fejezetében meghatározott településképi bejelentési eljárás lefolytatását és a bejelentés tudomásulvételét követően helyezhető el.

(5) A reklám- és reklámeszköz elhelyezésére vonatkozó településképi bejelentés a 36. §-ban meghatározott tartalmi követelményeken túl az alábbiakat kell tartalmazza:

a) a bejelentő nevét,
b) a bejelentő lakcímét, szervezet esetén székhelyét,
c) a bejelentett tevékenység rövid ismertetését,
d) a bejelentéssel érintett ingatlan és terület pontos megjelölését és ismertetését,
e) M=1:500 méretarányú helyszínrajzot,
f) a reklámeszköz méretét, megvilágítását, anyagát/színét, rögzítési módját,
g) látványtervet vagy fotómontázst.

(6) A Méptv.-ben, valamint e rendeletben foglalt rendelkezések megsértése esetén a polgármester határidő megjelölésével felhívja a reklámeszköz tulajdonosát – annak ismeretlensége esetén a reklámeszköz elhelyezésére szolgáló ingatlan tulajdonosát – a jogsértő állapot megszüntetésére és a reklámeszköz eltávolítására.

(7) A (6) bekezdés szerinti felszólításban meghatározott határidő eredménytelen letelte esetén a polgármester határozatban kötelezi a jogsértőt a reklámeszköz eltávolítására, és a Méptv. 105. §-ában meghatározott jogkövetkezményként településkép-védelmi bírságot szab ki.

(8) A településkép-védelmi bírság, a 37. §-ban foglaltaktól eltérően a Méptv. 105. § (1) bekezdésében meghatározott mértékben és módon szabható ki. A bírság összegének meghatározása során mérlegelni kell az eset összes lényeges körülményét, különösen a jogsértés súlyát, időtartamát, a jogsértő magatartás ismétlődését, valamint a fokozatosság és arányosság követelményét. A bírság ismételten kiszabható mindaddig, amíg a jogsértő állapot fennáll. Az ismételten kiszabott bírság összegének meghatározása során figyelembe kell venni a korábban kiszabott bírságokat, a jogsértés fennállásának időtartamát és az önkéntes teljesítés elmaradását.

(9) A végrehajtás kikényszerítésének eredménytelensége esetén a polgármester a kötelezést tartalmazó döntés végrehajtásának foganatosításáról intézkedik, amely során a meghatározott cselekményt a kötelezett költségére és veszélyére elvégzi vagy mással elvégezteti, egyúttal a kötelezettet a felmerülő költség megfizetésére kötelezi.

29. A helyi védelem alatt álló területekre és elemekre vonatkozó településképi követelmények

32. §

(1) Helyi védett épület esetében
a) a meglévő utcai homlokzat és tetőalakítás jellegét, az utcai nyíláskiosztás ritmusát és arányát, amennyiben ez releváns a vakolat minták elhelyezését, illetve a kialakult építészeti hagyományokkal összhangban lévő párkányt, és tagozatot meg kell tartani;
b) az épület utcai homlokzatán új erkély, loggia kialakult állapot kivételével nem létesíthető;
c) tetőfedés anyagaként a hagyományos cserépfedés színárnyalatoktól eltérő színű héjanyag nem helyezhető el;

(2) A helyi védett épületek megőrizendők és csak gazdasági számításokon túl is indokolt műszaki avultság esetében bonthatók el.

(3) Az esetlegesen elbontandó épületről részleges felmérési rajz és fényképes dokumentáció készítendő.

(4) Védett területen
a) a kialakult településképi látványt zavaró új építményrész utcai homlokzaton nem helyezhető el
b) a közterületeket, azok burkolatát a kialakult környezeti kép jellegzetességeinek és karakterének megtartásával kell kialakítani.

(5) A helyi védelemben részesülő területen a felszín megbontása. a domborzat átalakítása valamint a természetes növényzet megváltoztatása kerülendő.

(6) A Dózsa György utca védett északi oldalán sorakozó telkek esetében, a településkép védelme érdekében, a jellegzetes telekosztás, beépítés, az épületek utcára merőleges gerincű nyeregtetős kialakítása és a földszintes (max. tetőtérbeépítéses) épületek megőrzése indokolt.

(7) A helyi védett pincés területen a településkép védelme érdekében a jellegzetes zártsorú jellegű beépítés, és az épületek utcára merőleges gerincű nyeregtetős kialakításának megőrzése indokolt.

30. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére vonatkozó településképi követelmények

33. §

(1) Föld feletti villamos elosztóhálózat, valamint a vezetékes elektronikus hírközlési hálózat rekonstrukciója, új villamoshálózat, valamint vezetékes elektronikus hírközlési hálózat építése az „Ófalu" és „Pincesorok, présházak" településképi szempontból meghatározó területén, továbbá helyi védelem alatt álló területen, és természetvédelmi oltalom alatt álló helyi védettségű területen csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

(2) Az (1) bekezdés alá nem tartozó esetben

a) belterületen a villamos elosztóhálózat, valamint a vezetékes elektronikus hírközlési hálózat föld alatt, vagy meglévő oszlopsoron vezethető. Új oszlop létesítése csak rekonstrukció keretében, vagy az elosztó főhálózat föld alatti átépítéséig, bővítés/új bekötés érdekében megengedett.

b) beépítésre nem szánt területen és külterületen – erdőterület kivételével –, lehetőség szerint egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek. A közös oszlopsorra való telepítés akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet kivitelezni. Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást, ha erdőirtás igénye merülne fel a hálózatot csak az erdészeti hatósággal egyeztetve, vagy földalatti telepítéssel lehet építeni.

(3) Az ingatlanok új villamosenergia-bekötésénél, a település belterületén, földalatti csatlakozás kiépítése szükséges. Más megoldás csak akkor alkalmazható, ha a szolgáltató által igazolható, hogy a földalatti csatlakozás kiépítésének áthidalhatatlan technikai, vagy egyéb szakmai/műszaki akadálya van.

(4) Hírközlési építmény, antenna, antennatartó szerkezet, bázisállomás, nyomvonalas létesítmény részét képező építmény elhelyezése esetén, a helyszín kijelölésénél a műszaki/hálózattervezői szempontok elsődleges érvényesülése mellett, törekedni kell a tájképi szempontok figyelembevételére is, az alábbi szempontok szerint. Hírközlési építmény, antenna, antennatartó szerkezet, bázisállomás, nyomvonalas létesítmény részét képező építmény

a) belterületen elsősorban meglévő magas építményeken helyezhetők el. Belterületen önálló antennatartó szerkezet és csatlakozó műtárgy csak akkor helyezhető el, ha meglévő magas építményeken erre nincs lehetőség, vagy az nem felel meg a műszaki szempontoknak.

b) külterületen, amennyiben a tervezett helyszín közelében nincs más egyedi funkciójú meglévő építmény, mellyel a kombinált kialakítás megoldható, vagy az építmény nem felel meg a műszaki szempontoknak, úgy új antenna, vagy antennatartó szerkezet önállóan is elhelyezhető. Az önálló új antenna, vagy antennatartó szerkezet elhelyezésére vonatkozóan az ágazati jogszabályok irányadók (színezés, anyaghasználat, szerkezet).

c) külterületen, természetvédelmi területen az elhelyezhetőséget magasabb szintű jogszabályok szabályozzák.

(5) Napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem)

a) magas tető építése esetén elsősorban a tetősíkra illeszkedően, de maximum a tetősíktól 10 fokos kiemeléssel telepíthető úgy, hogy a berendezéseket szabályos geometriájú rendben kell elhelyezni és azok a tetőfelületről nem lóghatnak ki;

b) épület homlokzatán csak a homlokzati architektúrába integráltan helyezhető el;

c) erkélyen nem helyezhető el sem önálló tartószerkezeten, sem az erkély szerkezetébe beépített módon;

d) elhelyezése talajszinten csak vegyes építési övezetekben és gazdasági építési övezetekben és csak akkor lehetséges, ha igazoltan nincs erre alkalmas tetőfelület.

IX. Fejezet
A településkép-érvényesítő eszközök

31. A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

34. §

(1) A települési önkormányzat kérelemre a településképi követelményekről – a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül – szakmai konzultációt és ezen belül szakmai tájékoztatást (a továbbiakban együtt: szakmai konzultáció) biztosít.

(2) A szakmai konzultáció iránti kérelmet – ha erre építésügyi engedélyezési eljárást vagy egyszerű bejelentést megelőzően kerül sor – az építtető vagy a tervező elektronikus formában kell benyújtsa az önkormányzat részére. Egyéb esetben a kérelem papír alapon, írásban is benyújtható.

(3) A szakmai konzultáció formája kötetlen, személyesen, írásban és elektronikus úton is lefolytatható.

(4) A szakmai konzultációhoz szükséges benyújtani:

a) a kérelmező nevét, címét, e-mail címét, telefonos és egyéb elérhetőségeit;

b) az adott ingatlanra készült építészeti terveket, megjelölve a tervező nevét, jogosultsági számát, elérhetőségeit;

c) az adott ingatlanra készült helyszínrajzot;

d) az adott ingatlanra készült fotódokumentációt;

e) az adott ingatlanra készült a helyi építési szabályzat előírásainak és azon belül a településképi előírásoknak való megfelelés igazolását.

Amennyiben az b)-e) pontok szerinti dokumentumok még nem készültek, vagy a konzultáció során tárgyalt kérdésekhez ezekre nincs szükség, úgy elegendő a kérdések megválaszolásához szükséges információk átadása is.

(5) A szakmai konzultáció az önkormányzati főépítész feladata. A szakmai konzultációról az önkormányzati főépítész emlékeztetőt készít, melyet a konzultációtól számított 15 napon belül az önkormányzat megküld a kérelmező részére.

32. A településképi véleményezési eljárás

35. §

(1) Településképi véleményezési eljárást szükséges lefolytatni

a) építmény építésére, bővítésére irányuló építési vagy fennmaradási engedélyezési eljáráshoz,

b) helyi emlék bontási engedélyezési eljárásához,

c) egyszerű bejelentéssel épülő új épület hatósági eljárásához, valamint

d) az összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszához.

(2) A véleményezési eljárás lefolytatásához a kérelmező a véleményezendő építészeti-műszaki dokumentációt és a kérelmet az ÉTDR-en (Építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokat Támogató elektronikus Dokumentációs Rendszer) keresztül nyújtja be és az önkormányzat a településképi véleményt is ÉTDR-en keresztül küldi meg a kérelmezőnek. A ÉTDR elérésének korlátozottsága esetén, a kérelem egyéb elektronikus úton is benyújtható és a válasz is eszerint küldhető meg.

(3) A kérelemnek tartalmaznia kell a kérelmező nevét és címét, valamint a tervezett és véleményezésre kért építési tevékenység helyét, az érintett telek helyrajzi számát, valamint a teljes építészeti tervdokumentációt, mely tartalmazza az egyedi építészeti követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervet, a rendeltetés meghatározását, valamint az építészeti követelményeknek való megfelelésről szóló rövid leírást is.

(4) A véleményezési eljárás során vizsgálni kell a településképi követelményeknek való megfelelést, a településkép-védelmi szempontból a közterületről látható épület, épületrész kialakításának módját, illetve közterületen folytatott építési tevékenység végzése esetén a közterület burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a díszvilágító berendezések kialakítását.

(5) A településképi vélemény az önkormányzati főépítész szakmai véleményén alapszik, mely véleményt az önkormányzat 15 napon belül – hiánypótlási felhívás esetében 30 napon belül – ad ki.

(6) A településképi vélemény ellen a közléstől számított 15 napon belül kifogásnak van helye. A kifogást a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 98. § (4) bekezdése szerint az állami főépítészhez, vagy a területi tervtanácshoz kell benyújtani.

33. A településképi bejelentési eljárás

36. §

(1) Az önkormányzat településképi bejelentési eljárást köteles lefolytatni az építmények rendeltetésének megváltoztatása – így az önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosítása vagy az építmény rendeltetési egységei számának megváltozása – esetén, az országos és a helyi építési követelmények érvényesítése érdekében, kivéve a magasabb szintű jogszabályban rögzített kivételeket.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt eseteken túl, településképi bejelentési eljárás lefolytatása szükséges az építésügyi hatósági engedélyhez, egyszerű bejelentéshez, örökségvédelmi engedélyhez, vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek alábbi eseteiben:

a) helyi védett épület esetében az épület felújítása, átalakítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, vagy színezése, nyílászáróinak cseréje, az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, vagy átalakítása során;

b) az a) pont alá nem tartozó egyéb épület homlokzatának megváltoztatása estében.

(3) A bejelentési eljárás iránti kérelmet és az eljárás során esetlegesen szükségessé váló egyéb iratokat az építtető, vagy a tervező elektronikus formában kell benyújtsa az önkormányzat részére. Természetes személy esetén papír alapon, írásban is lehetőség van a benyújtásra.

(4) A bejelentésnek tartalmaznia kell a bejelentő nevét, lakcímét, szervezet esetén annak székhelyét, a folytatni kívánt építési tevékenység, vagy rendeltetésváltoztatás megjelölését, helyét és időtartamát, valamint a telek helyrajzi számát. A bejelentéshez a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki, illetve egyéb tervet, továbbá rendeltetésváltozás esetén a rendezési terv rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelést igazoló dokumentációt kell mellékelni.

(5) A településképi bejelentésre adott válasz az önkormányzati főépítész szakmai véleményén alapszik, mely választ az önkormányzat 15 napon belül ad ki.

(6) Az önkormányzat a válaszában a bejelentést

a) tudomásul veszi, ha annak tartalma megfelel minden vizsgált jogszabályi feltételnek;

b) elutasítja, ha annak annak tartalma nem felel meg minden vizsgált jogszabályi feltételnek;

c) megszünteti az eljárást, ha a kérelem és melléklete nem felel meg a meghatározott követelményeknek, vagy az eljárás okafogyottá válik.

(7) Ha az önkormányzat a településképi bejelentést tudomásul veszi, a tervezett építési tevékenységet 6 hónapon belül meg kell kezdeni, vagy a rendeltetésváltoztatás végrehajtásáról 6 hónapon belül gondoskodni kell.

34. A településképi kötelezés

37. §

(1) Az önkormányzat a helyi településképi követelmények teljesítése érdekében kötelezési eljárást folytathat le, és szükség esetén kötelezést bocsáthat ki.

(2) Amenyiben az adott esetben a településképi követelményeket, rendeltetésváltozás esetén a helyi építési szabályzatnak a megvalósítható, vagy a tiltott rendeltetésekre vonatkozó szabályait megsértették, az önkormányzat figyelmeztetést tartalmazó döntésében felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre és megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.

(3) A (2) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén, az önkormányzat településképi kötelezés formájában – önkormányzati hatósági döntéssel – az ingatlan tulajdonosát az előírások betartására kötelezi, egyidejűleg az ingatlantulajdonost településkép-védelmi bírság megfizetésére is kötelezi. A településkép-védelmi bírság közigazgatási bírságnak minősül, amelynek összege legalább 200 000 forint, legfeljebb 2 000 000 forint.

(4) A településkép-védelmi bírság kiszabása esetén az önkormányzat a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló törvény alapján dönt a bírság pontos összegéről. A kötelezettnek a bírságot a bírság összegét megállapító határozat véglegessé válásától számított 15 napon belül kell az önkormányzatnak megfizetnie.

(5) Ha a jogsértő állapotot határidőre nem szüntetik meg, a településkép-védelmi bírság ismételten kiszabható.

X. Fejezet
A helyi védelem és a helyi építészeti örökség előírásai

35. A helyi védelem célja és feladata

38. §

(1) A helyi védelem célja a település szempontjából hagyományt őrző, az itt élt és élő emberek, közösségek munkáját és kultúráját tükröző sajátos megjelenésű, a településképet meghatározó építészeti és táji érték védelme.

(2) A helyi védelem alatt álló építészeti örökség a nemzeti közös kulturális kincs része, ezért fenntartása, védelmével összhangban lévő használata és bemutatása közérdek.

(3) Tilos a helyi védett építészeti örökség elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése.

(4) A helyi védelem területi vagy egyedi védelem lehet:

a) a területi védelem esetében a védelem tárgya lehet a településszerkezet, a telekstruktúra, az utcavonal-vezetés, az utcakép vagy utcaképrészlet, a növényzet, továbbá a település- és tájkarakterelemek megőrzése, értékóvó fenntartása és fejlesztése.

b) az egyedi védelem esetében a védelem tárgya lehet a jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert meghatározó valamely

ba) építményegyüttes, építmény, építményrészlet vagy az alkalmazott anyaghasználat, tömegformálás, homlokzati kialakítás,

bb) táj- és kertépítészeti alkotás, egyedi tájérték, növényzet,

bc) szobor, képzőművészeti alkotás, utcabútor, valamint

bd) a ba)–bc) ponthoz kapcsolódóan az érintett földrészlet, telek egésze vagy része.

A védett elemek listáját jelen rendelet 7. melléklete tartalmazza.

(5) A helyi védelem feladata a védelmet igénylő területi vagy egyedi vonatkozású építészeti és természeti örökség meghatározása, dokumentálása, védetté nyilvánítása, nyilvántartása, megőrzése, és a nyilvánossággal történő megismertetése. A helyi védelem feladata továbbá a védelem alatt álló építészeti örökség károsodásának megelőzése, illetve a károsodás csökkentésének, vagy megszüntetésének elősegítése.

36. A helyi védelem alá helyezés

39. §

(1) A helyi védelem alá helyezést, illetve annak megszüntetését bármely természetes és jogi személy írásban kezdeményezheti Diósjenő Község Önkormányzatának Polgármesterénél.

(2) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

a) a kezdeményező megnevezését;

b) a védendő érték megnevezését, szükség esetén körülhatárolását;

c) a pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület, ill. telekrész);

d) a védendő érték rövid dokumentálását;

e) a kezdeményezés indokolását.

(3) A kezdeményezésben érintett építményekről, vélt örökségről - amennyiben nem áll rendelkezésre - értékvizsgálati dokumentációt kell készíttetni.

(4) Az Önkormányzat Képviselő-testülete az értékvizsgálati dokumentáció alapján és a településképi szempontok figyelembevételével dönt a védetté való nyilvánításról, vagy védettség törléséről, amely döntés megalapozására szakértőt / szakértőket vonhat be.

(5) Ha a településképi rendelet a helyi egyedi védelmet megállapítja, a rendelet hatálybalépésétől számított 15 napon belül az önkormányzat jegyzője – a más jogszabály alapján fennálló egyedi védelem bejegyzése hiányában – az ingatlanügyi hatóságnál kezdeményezi a helyi védelem jogi jellegként való feljegyzését.

(6) A helyi védelem alá helyezésről, illetve annak megszüntetéséről értesíteni kell:

a) kezdeményezőt

b) az ingatlan vagy természeti érték tulajdonosát, használóját, kezelőjét,

c) az építésügyi hatóságot,

d) az illetékes Járási Hivatal Földhivatali Osztályát,

e) területi védelem esetén az érintett közművek üzemeltetőit,

f) az építmények esetében az illetékes Kulturális Örökségvédelemért felelős szervet, természeti érték esetén a természetvédelemért felelős szervet.

(7) A védettség megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha

a) a védetté nyilvánított helyi érték megsemmisül,
b) a védett terület, illetve érték, a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette,
c) a védelem tárgya a védelemmel összefüggő szakmai ismérveknek már nem felel meg,
d) a védett érték magasabb (műemléki) védettséget kap.

37. A helyi védelemhez kapcsolódó kötelezettségek

40. §

(1) A jelen rendelet 7. mellékletében szereplő, helyi egyedi védelem alatt álló épített, vagy környezeti örökséget a tulajdonos, illetve vagyonkezelője köteles jó karban tartani, állapotát településképhez illő, méltó módon megóvni, miközben a használata nem veszélyeztetheti az adott örökség fennmaradását.

(2) A helyi egyedi védelem alatt álló elemet nem veszélyeztetheti, településképi vagy műszaki szempontból károsan nem befolyásolhatja az adott örökségen, vagy közvetlen környezetében végzett építési tevékenység, területhasználat.

38. A helyi védelem nyilvántartása

41. §

(1) A helyi védett értékekről Diósjenő Község Önkormányzatának nyilvántartást kell vezetnie, mely tartalmazza legalább a
a) a védett érték megnevezését,
b) a védett érték pontos helyét (amennyiben az meghatározható),
c) a védelem rövid indoklását,
d) a védettség kategóriáját (területi, egyedi védelem),

(2) A helyi védelem alá helyezés esetén, vagy annak törlése esetén az önkormányzat jegyzője a 36. § (5) bekezdése szerint jár el.

HARMADIK RÉSZ
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEIRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

39. Kertvárosias lakóterületek építési övezetei (Lke)

42. §

(1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület, a lakó rendeltetésen kívül:
a) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
b) vendéglátó,
c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
d) kulturális,
e) szállás jellegű és
f) sport
rendeltetést tartalmazhat.

(2) A kertvárosias lakóterületen az új kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 400 m^2-t.

(3) A kertvárosias lakóterületen építési telkenként az elhelyezésre kerülő önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 lehet, és telkenként legfeljebb 2 melléképület helyezhető el. Lakó rendeltetés kizárólagossága esetén a 2 db lakó rendeltetést csak egy épületben lehet kialakítani, két önálló lakóépület egy telken nem építhető.

(4) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el:
a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,
b) üzemanyagtöltő állomás,
c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény, ide nem értve a gyűjtőhely építményét,
d) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
e) parkolóház,
f) a lakóépületek rendeltetésszerű használatát zavaró gazdasági célú tevékenység céljára szolgáló építmény, és
g) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.

40. Falusias lakóterületek építési övezetei (Lf)

43. §

(1) A falusias lakóterület lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó főrendeltetésen kívül – önállóan vagy vegyesen:
a) mező- és erdőgazdaság, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági célú,
b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
c) vendéglátó,
d) szállás jellegű,
e) igazgatási, iroda,
f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
g) kulturális, közösségi szórakoztató és
h) sport
egyéb rendeltetést tartalmazhat.

(3) A falusias lakóterületen az új kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 400 m^2-t.

(4) A falusias lakóterületen nem helyezhető el:
a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,
b) üzemanyagtöltő állomás,
c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény, ide nem értve a gyűjtőhely építményét,
d) parkolóház, és
e) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.

(5) A falusias lakóterületek építési övezeteiben – amennyiben a részletes előírások másképp nem rendelkeznek – elhelyezhető rendeltetések korlátai:
a) telkenként legfeljebb két lakó rendeltetés, vagy egy lakó és egy megengedett, de a lakótól eltérő más rendeltetés helyezhető el úgy, hogy telkenként csak legfeljebb egy lakóépület helyezhető el (két önálló lakóépület nem építhető), mely rendeltetések melléképületekkel is kiegészülhetnek,

b) alapfokú ellátást biztosító kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egészségügyi, szociális, hitéleti, nevelési, oktatási, kulturális, közösségi szórakoztató, sport létesítmény elhelyezése esetén telkenként legfeljebb két főrendeltetés helyezhető el, vagy amennyiben csak egy ilyen főrendeltetés kerül elhelyezésre, az legfeljebb egy szolgálati, vagy tulajdonosi lakással kiegészülhet. A főrendeltetések az azokat kiszolgáló melléképületekkel kiegészülhetnek,

c) a lakókörnyezetet nem zavaró gazdasági és mezőgazdasági rendeltetések közül telkenként csak legfeljebb egy rendeltetés helyezhető el, mely legfeljebb egy szolgálati, vagy tulajdonosi lakással és a főrendeltetéseket kiszolgáló melléképületekkel egészülhet ki,

d) tárolóépület, műhely, állattartó épület csak a főrendeltetés kiegészítéseként, csak annak megléte, vagy egyidejű építése esetén helyezhető el,

e) az a)-d) pontokban meghatározott rendeltetésszámok, az egyes építési övezetek esetében a 3. mellékletben meghatározott minimális telekméret kétszeresét meghaladó telekméret esetén, minden újabb 2000 m^2 telekterületenként újabb egy főrendeltetéssel növelhetők azzal, hogy a lakó rendeltetések száma telkenként nem haladhatja meg a kettőt.

(6) A melléképítmények közül állatól, vagy állatkifutó elő- és hátsókertben nem helyezhető el.

(7) Az **Lf-9** jelű építési övezet területén csak akkor lehet lakóépületet elhelyezni, ha a telek területe eléri a 800 m2-t és a legalább 14 méteres telekszélességet.

(8) Az **Lf-T/1** jelű építési övezet területén, amennyiben a 4. § (2) bekezdés a) pont szerinti feltételek is teljesülnek, telkenként csak legfeljebb 1 db lakó rendeltetés helyezhető el.

41. Településközponti vegyes területek építési övezetei (Vt)

44. §

(1) A településközponti vegyes terület – a településközponti vagy települési alközponti funkciókkal összhangban, azok ellátása érdekében – a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A településközponti vegyes területen elhelyezhető épület önállóan vagy vegyesen:

a) lakó,
b) igazgatási, iroda,
c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás jellegű, diákszállás,
d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
e) kulturális, közösségi szórakoztató,
f) sport és
g) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés

rendeltetést tartalmazhat.

(3) A településközponti vegyes területen nem helyezhető el:

a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,
b) önálló üzemanyagtöltő állomás,
c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény, ide nem értve a gyűjtőhely építményét,
d) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, és
e) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.

(4) A **Vt** jelű településközponti vegyes építési övezetek területén, új beépítés esetén, ha csak lakó főrendeltetés kerül kizárólagosan elhelyezésre, akkor nem alkalmazható a 3. mellékletben az adott építési övezetre meghatározott legnagyobb beépítettség mértéke, helyette a telek legnagyobb beépítettsége a lakóterületekhez igazodóan csak 30%. Meglévő beépítés és kialakult állapot esetén ezt a kitételt nem kell alkalmazni, ebben az esetben a 3. mellékletben szereplő értékek alkalmazhatók.

(5) **Vt-4** jelű építési övezetben a meghatározott zártsorú beépítési mód helyett szabadonálló beépítési mód is alkalmazható, amennyiben az ehhez szükséges telekösszevonások megtörténnek.

(6) **Vt-7** jelű építési övezetben az építési helyen kívül eső épületek megtarthatók és építési helyen belül a 9. § (7) bekezdés szerint bővíthetők.

(7) **Vt-8** jelű építési övezetben, meglévő esetben vagy tervezett templomtorony elhelyezése esetében, a meghatározott legnagyobb párkánymagasság értéke 20,0 m és az épület legmagasabb pontjának értéke is pm+10,0 m-re növelhető.

42. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek építési övezetei (Gksz)

45. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető épület önállóan vagy vegyesen:
a) a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató, raktár,
b) iroda,
c) a gazdasági területhez kapcsolódó diák- és munkásszállás,
d) a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi,
e) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés,
f) megújuló energiaforrás műtárgyai
rendeltetést tartalmazhat.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag szolgálati vagy tulajdonosi lakás alakítható ki.

(4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen nem helyezhető el védőtávolságot igénylő ipari rendeltetésű építmény.

(5) Amennyiben a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület valamely más építési övezethez csatlakozik, melyen az általános használat szerint elhelyezhető rendeltetések védendők a gazdasági területek környezeti hatásaitól, a közös övezethatár (telekhatár) irányában a zöldfelületet háromszintes növényzetként szükséges kialakítani.

(6) **Gksz-1** jelű építési övezet üdülőterülettel határos telekhatárain kötelező fásítás és beültetési kötelezettség szükséges az (5) szerinti háromszintes növényállománnyal.

43. Egyéb ipari gazdasági területek építési övezetei (Gipe)

46. §

(1) Az egyéb ipari gazdasági terület olyan, környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű ipari, energiaszolgáltatási, megújuló energiaforrás műtárgyai, valamint településüzemeltetési építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) Az egyéb ipari gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül:
a) iroda,
b) kereskedelmi, szolgáltató,
c) kutatás-fejlesztés,

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az egyéb ipari gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Lakó rendeltetésből egy telken csak egy alakítható ki, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag szolgálati lakásként.

(4) Amennyiben az egyéb ipari gazdasági terület valamely más építési övezethez csatlakozik, melyen az általános használat szerint elhelyezhető rendeltetések védendők a gazdasági területek környezeti hatásaitól, a közös övezethatár (telekhatár) irányában a zöldfelületet háromszintes növényzetként szükséges kialakítani úgy, hogy a telepítendő háromszintes növényzet a telekhatár mentén összefüggő növényzetet alkosson, ellátva ezzel a valós védelmi szerepét.

(5) A **Gipe-T/1** jelű tartalék építési övezet esetében a 3. melléklet szerinti beépítési határértékek alkalmazhatóságának feltétele a legalább 2000 m^2-t elérő telekméret és a legalább 40 méteres telekszélesség kialakítása. Azon telkeken, melyek nem felelnek meg ezen feltételeknek, ameddig kialakításra nem kerülnek a megfelelő méretű telkek, átmeneti jelleggel csak olyan a jelenlegi mezőgazdasági műveléshez kapcsolódó építmények helyezhetők el, melyek ideiglenes jellegűek és a terület tervezett igénybevétele előtt kártalanítási igény nélkül elbonthatók, vagy nem gátolják a jövőben sem a tervezett használatot, maximum 3%-os beépíthetőség mellett.

44. Üdülőházas üdülőterületek építési övezetei (Üü)

47. §

(1) Az üdülőházas üdülőterületen olyan, jellemzően kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület és apartmanház helyezhető el, amely változó üdülői kör többnapos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas. Üdülőházas üdülőterületen kemping is elhelyezhető.

(2) Az üdülőházas üdülőterületen - akár önállóan - elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon túl:
a) az üdülőházas üdülőterület kiszolgálását biztosító iroda,
b) kereskedelmi, szolgáltató,
c) vendéglátó,
d) kulturális, közösségi szórakoztató,
e) hitéleti,
f) sport, rekreáció, szabadidő eltöltését biztosító
egyéb rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az üdülőházas üdülőterületen az új kiskereskedelmi önálló épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 400 m^2-t.

(4) Az üdülőházas üdülőterületen belül lakórendeltetés nem helyezhető el és meglévő rendeltetés lakórendeltetéssé nem sorolható át. Egy telken az üdülőépületen belül egy szolgálati lakás kialakítható, ha az üdülőegységek száma eléri a 12 üdülőegységet.

(5) Az üdülőházas üdülőterületen nem helyezhető el:
a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,
b) üzemanyagtöltő állomás,
c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény, ide nem értve a gyűjtőhely építményét,
d) önálló parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
e) parkolóház,
f) az elhelyezhető rendeltetéseket zavaró gazdasági célú tevékenység végzésére szolgáló épület, és

g) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.

(6) Az üdülőházas üdülőterületen állattartó épület csak a turizmussal összefüggésben (pl. lovasturizmus) helyezhető el.

45. Hétvégi házas üdülőterületek építési övezetei (Üh)

48. §

(1) A hétvégi házas üdülőterületen építési telkenként egy üdülőépület helyezhető el, amely legfeljebb két üdülőegységet foglalhat magában. A hétvégi házas üdülőterület állandó üdülői kör időszakos pihenésére szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.

(2) A hétvégi házas üdülőterületen az (1) bekezdésben foglaltakon felül olyan egyéb építmények is elhelyezhetők, melyek a terület rendeltetésével összhangban állnak és az üdülő főrendeltetést nem zavarják.

(3) A hétvégi házas üdülőterületen az új kiskereskedelmi önálló épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 400 m^2-t.

(4) A hétvégi házas üdülőterületen új lakó rendeltetés és közösségi szórakoztató rendeltetés a magasabb szintű jogszabályi előírások alapján nem helyezhető el. Az Üh jelű építési övezetekben a kialakult állapot szerint meglévő lakó rendeltetések fennmaradhatnak.

(5) A hétvégi házas üdülőterületen nem helyezhető el:
a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,
b) üzemanyagtöltő állomás,
c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény, ide nem értve a gyűjtőhely építményét,
d) önálló parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
e) parkolóház,
f) az elhelyezhető rendeltetéseket zavaró gazdasági célú tevékenység végzésére szolgáló épület, és
g) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.

46. A beépítésre szánt különleges területek építési övezetei

49. §

(1) A különleges beépítésre szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek, vagy településrendezési adottságuk egyedi és más területek egyikébe sem sorolhatóak. Diósjenő esetében alkalmazott beépítésre szánt különleges építési övezetek:
a) különleges sportterület (K-Sp),
b) mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü),
c) temető terület (K-T),
d) szanatórium terület (K-Sza),
e) strand terület (K-Str),
f) rekreációs terület (K-Re),
g) szociális intézet területe (K-Szi),
h) hulladékgazdálkodási terület (K-Hull),
i) pincés terület (K-Pi),
j) erdei szabadidőpark terület (K-szp).

(2) Különleges sportterületen **(K-Sp)**

a) labdarugó pálya, egyéb labdajátékok (kézilabda, röplabda), valamint egyéb sportok számára szolgáló pályák létesítése, valamint a sport rendeltetéssel összefüggő és azt kiszolgáló építmények elhelyezése megengedett;

b) kivételesen elhelyezhető kizárólag a tulajdonos, használó vagy személyzet számára szolgáló 1 db lakás is;

c) az övezet területén a rendszeres rendeltetést kiszolgáló gépjárműparkolók telken belül, az ideiglenes jelleggel megvalósításra kerülő eseményeket, rendeltetéseket kiszolgáló gépjárműparkolók a csatlakozó közterületeken is biztosíthatók.

(3) Különleges mezőgazdasági üzemi területen **(K-Mü)**

a) a mezőgazdasági termelést, a növénytermesztést, az állattenyésztést, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozást és terménytárolás igényeit szolgáló épületek, valamint a főrendeltetést kiszolgáló egyéb épületek helyezhetők el, üzemi jelleggel, a beépítésre szánt területekre jellemző beépítési paraméterek mellett;

b) kivételesen elhelyezhető kizárólag a tulajdonos, használó vagy személyzet számára szolgáló 1 db lakás is.

(4) Különleges temetői területen **(K-T)**

a) csak olyan építmények helyezhetők el, amelyek rendeltetése összefügg a temetkezéssel, vagy hitéleti funkcióval, vagy a főrendeltetéseket kiszolgáló melléképítmény,

b) sírbolt (kripta) párkánymérete nem haladhatja meg a 2,5 métert, alapterülete a 2,0x2,0 métert;

c) síremlék magassága nem haladhatja meg a 2,0 métert;

d) a temetők területét lehetőség szerint körbe kell keríteni,

e) a betelt temetők területét kegyeleti parkként kell fenntartani,

f) meglévő esetben vagy tervezett templomtorony elhelyezése esetében, a meghatározott legnagyobb párkánymagasság értéke 20,0 m és az épület legmagasabb pontjának értéke is pm+10,0 m-re növelhető

g) a még temetőként nem hasznosított tartalékterületeken a tervezett felhasználás megvalósításáig mezőgazdasági művelés folytatható.

(5) Különleges szanatóriumi területen **(K-Sza)**

a) csak a szanatórium rendeltetéssel összefüggő építmények, vagy a főrendeltetéseket kiszolgáló melléképítmények helyezhetők el,

b) kivételesen elhelyezhető kizárólag a tulajdonos, használó vagy személyzet számára szolgáló 1 db lakás is;

c) az építési övezetet érintő erdőkataszteri erdők területén építkezni, csak a vonatkozó magasabb szintű jogszabályi feltételek teljesítését követően lehet;

d) amennyiben a terület távlati tervezett hasznosítása szerint a szanatórium rendeltetés megváltoztatása merül fel, úgy az építési övezet területének más célú hasznosítása érdekében a hatályos szabályozási terv és jelen rendelkezések ezirányú módosítása szükséges.

(6) Különleges strand területen **(K-Str)**

a) a strand rendeltetéssel összefüggő építmények, beleértve irodai, rekreációs, szórakoztató, sport és vendéglátó rendeltetésű épületeket is, vagy a főrendeltetéseket kiszolgáló melléképítmények helyezhetők el,,

b) kivételesen elhelyezhető kizárólag a tulajdonos, használó vagy személyzet számára szolgáló 1 db lakás is.

(7) Különleges rekreációs területen **(K-Re)**

a) a helyi sajátosságoknak megfelelően pihenést, sportot, idegenforgalmat szolgáló épületek, szállásférőhelyet tartalmazó épületek, valamint mindezek fenntartását biztosító kiegészítő

funkciójú épületek helyezhetők el, de a kialakult területhasználatnak és ezen területhasználati igénynek megfelelően lakóépület is elhelyezhető a b) pont szerint;

b) kivételesen elhelyezhető kizárólag a tulajdonos, használó vagy személyzet számára szolgáló 1 db lakás is;

c) nem helyezhető el az a) és b) pontokban megjelölt rendeltetésekkel össze nem egyeztethető rendeltetések, vagy mellékrendeltetések.

(8) Különleges szociális intézményi területen **(K-Szi)**

a) csak az intézményi rendeltetéssel összefüggő építmények, vagy a főrendeltetéseket kiszolgáló melléképítmények helyezhetők el,

b) kivételesen elhelyezhető kizárólag a tulajdonos, használó vagy személyzet számára szolgáló 1 db lakás is.

(9) A különleges hulladékgazdálkodási terület **(K-Hull)** a hulladékkezelők és -lerakók különleges övezete, ahol csak a hulladékgazdálkodáshoz kapcsolódóan helyezhetők el épületek, építmények.

(10) Különleges pincés területen **(K-Pi)**

a) elsősorban a terményfeldolgozást és terménytárolást szolgáló pince épület helyezhető el,

b) a pinceépülethez tartozóan rendeltetési egységként a hobbi kertművelést és rekreációs célokat szolgáló rendeltetések is elhelyezhetők, a c) pont figyelembevételével;

c) nem helyezhető el

ca) lakó, üdülő és szállás rendeltetés,

cb) környezeti hatásvizsgálat-köteles, tűz- és robbanásveszélyes tevékenységekre, valamint környezetszennyező anyagok és hulladékok tárolására szolgáló építmény;

d) új beépítés elhelyezése esetén a 3. melléklet vonatkozó táblázata szerint lehet építkezni, de meglévő épület esetében a kialakult állapot fenntartható és építési engedélyezési eljárás során is alkalmazható és átépíthető azzal, hogy a 3. melléklet vonatkozó táblázatában megjelölt értékeknél nagyobb kialakult értékek esetében további növelés az egyes mutatók tekintetében nem alkalmazható;

e) a pincék, pinceépületek úszótelkei, valamint az esetenként közterület alá nyúló pincék szellőzői nem keríthetők el;

f) a pinceépületek közötti közterületeken

fa) a pincékhez kapcsolódó kiegészítő építmények, előtetők, szaletlik, vagy a közterületi rendeltetéssel össze nem egyeztethető építmények nem helyezhetők el;

fb) biztosítani szükséges a pincék biztonságos megközelítését, és a kialakult kiszolgáló utak, gyalogutak, ösvények, csapások el nem bonthatók és el nem építhetők;

fc) a már meglévő, vagy a jövőben kialakításra kerülő személygépjárművek által is használható kiszolgáló utak alkalmasak az építési telek fogalmának megfelelő közúti kapcsolat biztosítására anélkül, hogy azokat közúti közlekedési területként jelölné a szabályozási terv, mely kijelölésre a parkolási létesítmények, gyalogutak és kerékpárutak kialakításánál sincs szükség.

(11) Különleges erdei szabadidőpark területen **(K-Szp)**

a) környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, valamint védőtávolságot nem igénylő építmények helyezhetők el,

b) rendeltetését tekintve elsősorban iroda, oktatási, nevelési, egészségügyi, intézményi, kutatás-fejlesztést szolgáló, diákszállás, kereskedelmi, szolgáltató, raktár építmények, valamint a megújuló energiaforrás műtárgyai helyezhetők el,

c) önálló lakóépület nem helyezhető el, de a fő rendeltetéshez kapcsolódóan 1 db szolgálati vagy tulajdonosi lakás kialakítható,

d) az a)-c) pontok szerinti általánosan elhelyezhető rendeltetések mellett kulturális rendeltetés is elhelyezhető, mely kiállítás, előadás, rendezvény szervezése és tartása, ismeretterjesztés, művelődés, egyéb szórakoztatás biztosítására szolgál.

NEGYEDIK RÉSZ
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEIRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

47. Közúti közlekedési területek övezetei (KÖu)

50. §

(1) A közúti közlekedési terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű-várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járda és gyalogút (sétány), a köztér, mindezek csomópontja, a csapadékvíz-elvezetési rendszer, az áteresz, a környezetvédelmi építmények, valamint a közúti közlekedés, a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési területek övezeteinek telkein elhelyezhetők: közlekedési, közmű létesítmények és berendezések, utcabútorok, valamint intenzíven karbantartott park jellegű zöldfelület, fasor, zöldsáv és az elhelyezhető rendeltetéseket meghatározó vonatkozó magasabb szintű jogszabály szerinti építmények, köztük a területet igénybe vevők ellátását szolgáló iroda, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, raktár épület, de lakó rendeltetés nem.

(3) A közlekedési területek övezetei: **KÖu-1** (országos utak), **KÖu-2** (helyi utak).

(4) A közlekedési területek szabályozási szélessége a kialakult állapot szerinti, vagy azt a szabályozási terv tünteti fel.

(5) A közutaknak és a közforgalom elől el nem zárt magánutaknak összefüggő hálózatot kell alkotniuk.

(6) Közforgalom elől el nem zárt magánút csak közúthoz, vagy más közforgalom elől el nem zárt magánúthoz csatlakoztatható.

(7) A közforgalom elől el nem zárt magánutak kialakításánál a közutakra vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

(8) Az utak (közutak, kerékpár- és gyalogutak) terepszint-magassági elrendezését úgy kell kialakítani, hogy:
a) azokról a telkek biztonságos megközelítése,
b) az ott összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,
c) a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése, továbbá
d) a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása biztosított legyen.

(9) A közlekedési területek övezetében a gyalogos közlekedést biztosító burkolatokat, tereptárgyakat, egyéb létesítményeket akadálymentes közlekedést lehetővé tévő módon kell kialakítani.

(10) A 10,0 méternél keskenyebb helyi külterületi utak mentén kerítés, vagy bármely építmény csak az út tengelyétől legalább 5-5 méterre helyezhető el.

48. Egyéb közlekedési területek övezetei (KÖe)

51. §

(1) Az egyéb közlekedési terület a kötöttpályás közlekedés építményeinek, illetve a közmű- és hírközlési szolgáltatás építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Az egyéb közlekedési területen a közlekedést kiszolgáló épület, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló iroda, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, raktár épület helyezhető el. Önálló lakó rendeltetés nem, csak a kötöttpályás közlekedéshez kapcsolódó szolgálati lakásként helyezhető el.

49. Közműterületek övezetei (Közm)

52. §

A közműelhelyezési terület a közműellátás építményei elhelyezésére szolgál. A területen csak a közműellátás céljára szolgáló, vagy azt kiszolgáló épület helyezhető el, azzal, hogy az ágazati jogszabályok közműelhelyezési követelményeit és a védőterületekre, védősávokra vonatkozó előírásokat alkalmazni kell.

50. Zöldterületek övezetei

53. §

(1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

(2) A **Zkp-1** jelű közpark zöldterületen a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmény és vendéglátó, kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.

(3) A zöldterület övezeteiben lakás nem helyezhető el.

(4) A zöldterület övezeteiben nem kell közúti közlekedési területként jelölni a közparkokban elhelyezhető épületek megközelítéséhez, a területükön elhelyezhető létesítmények parkolási igényének kielégítéséhez szükséges utakat és parkolókat, vagy az azokon keresztülvezető gyalogutakat, valamint kerékpárutakat. Mindazonáltal a zöldterület övezeteiben parkolni csak az arra kijelölt helyen lehet.

(5) Az építési telkek Zkp övezeten keresztüli megközelítése a 7. § (5) bekezdés szerint történhet.

(6) A zöldterület övezeteinek közútról, köztérről közvetlenül – kerekesszékkel és gyermekkocsival is – megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

51. Erdőterületek övezetei

54. §

(1) Az erdőterület az erdőgazdálkodás hosszú távú célját, a település ökológiai rendszerének megőrzését, javítását és védelmét, valamint a pihenést és a szabadidős tevékenységet egymással összehangoltan szolgáló területek összessége.

(2) A település területén az erdőterület általános használata szerint:
a) védelmi célú (védett és védő) erdő övezetek (Ev),
b) rekreációs erdőterület (Er);
c) egyéb erdők övezete (Ee).

(3) Az erdőterület övezetének telkei csak növényvédelmi okból az érintett vadásztársasággal való egyeztetést követően keríthetők le.

(4) **Ev** jelű védelmi rendeltetésű erdő, véderdő, vagy védett erdőterületen csak erdő- és vadgazdálkodási (kezelést, fenntartást, fejlesztést szolgáló létesítmények is), természetvédelmi

(természetjárást támogató létesítmények is), honvédelmi vagy katonai rendeltetésű épületet lehet elhelyezni olyan módon, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 0,2% lehet.

(5) Az **Ev** jelű erdőterületen a már meglévő, a (4) bekezdéstől akár eltérő rendeltetésű épületek, építmények a rendelet hatálybalépését megelőző jogszerű használatuk szerint felújíthatók, de nem bővíthetők.

(6) Az **Er** jelű rekreációs célú erdőterületekbe tartoznak a közjóléti célt szolgáló, pihenést és szabadidős tevékenységet biztosító erdőterületek.

(7) **Er** jelű rekreációs erdőterületen erdő- és vadgazdálkodási, rekreációs, vendéglátást, pihenést, testedzést szolgáló sport-, továbbá kulturális, hitéleti rendeltetésű épületet lehet elhelyezni, amennyiben a telek mérete eléri vagy meghaladja a 10 ha területet és oly módon, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 5 százalék lehet.

(8) Az **Ee** jelű erdőterületeken kizárólag az erdő rendeltetésével összhangban lévő, a rendeltetés megfelelő működését kiszolgáló építmények helyezhetők el, amennyiben a telek mérete eléri vagy meghaladja a 10 ha területet és oly módon, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 0,5 százalék lehet.

(9) Az **Ee-v** jelű vízgazdálkodási erdőterületek területén építményt elhelyezni nem lehet.

(10) Az erdőterületek övezeteiben épület, vagy építmény elhelyezése esetén, a kialakításra kerülő rendeltetés jellegétől függően a hiányos közművesítés is elfogadható, mely a szükséges közműpótló berendezések alkalmazásával is kialakítható.

52. A mezőgazdasági területek övezetei

55. §

(1) A mezőgazdasági területek a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területek.

(2) A település területén a mezőgazdasági területek övezetei:
a) Mk jelű kertes mezőgazdasági övezet,
b) Má jelű általános mezőgazdasági övezet.
ba) Má-Tny jelű általános tanyás mezőgazdasági övezet,
bb) Má-La jelű lakóépület elhelyezésére is alkalmas mezőgazdasági övezet.

56. §

(1) Az **Mk** jelű kertes mezőgazdasági övezet területe alapvetően kisüzemi vagy családi használatú telkekből áll, amely jellemzően kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

(2) Az **Mk** jelű övezet telkein
a) épület nem helyezhető el, ha
aa) a telek minimális szélessége, legalább az építési sávban nem éri el a 10,0 m-t és
ab) a telek területe nem éri el a legalább 1000 m^2-t;
b) ha a telek méretei elérik az a) pontban megjelölt méreteket, akkor azon 1 db, legfeljebb 30 m^2 bruttó alapterületű, a kertgazdálkodással összefüggő gazdasági épület helyezhető el;
c) a szabályosan épült meglévő épületek a kialakult állapot szerint megtarthatóak;

d) ha az adot utcaszakaszon nincs kialakult állapot, amihez igazodni lehet, vagy ha a kialakult állapot 5,0 méternél nagyobb előkertet határozna meg, akkor az előkert mérete egységesen 5,0 méter;

e) az oldalkert mérete 4,0 méter, az építési oldali 1,0 méteres csurgótávolság elhagyása mellett;

f) a hátsókert mérete 10,0 méter, de a 60 méternél hosszabb telkek esetében épületet elhelyezni csak a közterület felé eső első 50 méteres teleksávban lehet.

(3) Az övezet telkei csak áttört, legfeljebb 2,0 méter magas és természetes anyagokból (drótfonat is használható) készült kerítéssel keríthetők le.

(4) Az övezet telkein új tanya nem alakítható ki.

57. §

(1) Amennyiben az övezeti részletszabályok másképp nem rendelkeznek az **Má** jelű övezet

a) alapvetően az árutermelő célt szolgáló telkekből áll, amely jellemzően szántó, valamint szántó, kert, szőlő és gyümölcsös művelési ágban vegyesen szerepel az ingatlan-nyilvántartásban,

b) területén az építmények/épületek az általános településrendezési és építési követelményeket meghatározó vonatkozó magasabb szintű jogszabályok előírásainak a mezőgazdasági területekre vonatkozó szabályai szerint, valamint a c) pont szerint és a jelen rendelet 3. mellékletében szereplő határértékek mellett helyezhetők el,

c) területén egy darab lakó rendeltetésű épület elhelyezhető, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

ca) telek nagysága a két hektárt meghaladja;

cb) a lakó rendeltetésű épület bruttó alapterülete a 150 m^2-t nem haladja meg és egy rendeltetési egységet tartalmaz, és

cc) a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.

(2) Az **Má** jelű mezőgazdasági területen több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében az övezetre megengedett beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m^2-t (1,0 hektárt) eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára, beépíthetőségére nincs korlátozó hatással. Ebben az esetben a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet.

(3) **Má** jelű övezetben a birtokközpontra vonatkozó előírások:

a) A birtokközpont telkének beépítettsége legfeljebb 45% lehet, de a birtokközpont területén az összbeépítés nem lehet nagyobb 5000 m^2 bruttó alapterületnél, akkor sem, ha a birtoktest nagyságából számított beépíthetőség ezt lehetővé tenné.

b) A birtokközpont telkén a mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló, mezőgazdasággal összefüggő lakó vagy szállásjellegű, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, hitéleti, nevelési, alapfokú oktatási és szakmai továbbképzést biztosító épületek helyezhetők el, azzal, hogy lakóépület csak tulajdonosi, vagy szolgálati lakásként létesíthető és annak bruttó alapterülete a 150 m^2-t nem haladja meg.

c) A birtokközpont telkének részleges közművesítése szükséges.

d) A birtokközpont telkének legalább 25 %-át zöldfelületként kell kialakítani.

(4) **Má** jelű övezetben az építési hely minden irányban a telekhatártól 10,0 m-re kezdődik.

(5) **Má** jelű övezetben speciális technológiájú gazdasági épület, terménszárító, silótorony esetében a maximális párkánymagasság a technológia függvényében növelhető azzal, hogy az épületek/építmények legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 35,0 métert.

(6) **Má** jelű övezetben új tanya csak akkor alakítható ki, ha az érintett terület előzetesen átsorolásra kerül **Má-Tny** jelű övezetbe, mely átsorolás nem támogatható nemzetközi, országos és helyi védett természeti területek álal érintett területen, valamint tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen.

58. §

(1) **Má-Tny** jelű övezet területén

a) a tanya jellegű működéshez köthető lakó rendeltetésű és gazdasági rendeltetésű épületek, illetve az ezeket kiszolgáló melléképületek és építmények helyezhetők el, amennyiben

b) *a földrészleten növénytermesztést és állattenyésztést, valamint ezekkel kapcsolatos terménytárolást, termény- vagy termékfeldolgozást végeznek,*

c) *a földrészlet területének nagysága legalább 1500 m^2,*

d) *a lakó rendeltetések száma nem haladja meg a 2 db-ot, és ezen rendeltetéseket befogadó épületnek vagy épületrészének a bruttó alapterülete nem haladja meg az egyéb telken álló gazdasági épületek/épületrészel bruttó alapterületét,*

e) *a lakó rendeltetés csak a gazdasági rendeltetés megvalósítását követően, vagy azzal egy időben kerül kialakításra,*

f) *lakóépület esetében a legnagyobb megengedett párkánynymagasság nem haladhatja meg a 4,50 méter,*

g) *a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.*

(2) Az **Má-Tny** jelű övezet területén a 3. mellékletben szereplő 3%-os maximális beépíthetőségtől a vonatkozó magasabb szintű jogszabály szerint el lehet térni, amennyiben az adott földrészletet az ingatlan-nyilvántartásba tanya jogi jellegként bejegyezték. Ebben az esetben a megengedett beépítettség legfeljebb 30% lehet.

(3) **Má-La** jelű övezet

a) területe a lakó rendeltetésű épület elhelyezését is lehetővé tevő, de alapvetően mezőgazdasági rendeltetésű épületek, illetve az ezeket kiszolgáló melléképületek és építmények elhelyezésére szolgáló övezet.

b) területén lakó rendeltetés telkenként csak 1 db épülhet és csak a kapcsolódó mezőgazdasági rendeltetéssel egyszerre vagy annak megléte után épülhet meg, önálló lakóépületként nem.

c) területén lakóépület elhelyezése esetén teljes közművesítettség biztosítása szükséges.

d) területén lakóépület csak a 3. mellékletben meghatározott beépítési maximum felén (1,5%) helyezhető el.

e) területén birtokközpont kialakítására vagy új tanya bejegyzésére nincs lehetőség.

53. Vízgazdálkodási terület övezetei

59. §

(1) A vízgazdálkodási terület a vizek hasznosítását, megőrzését, ökológiai rendszerének védelmét, a vizek kártételei elleni védelmét, továbbá a lakossági rekreációt egymással összehangoltan szolgáló terület.

(2) A település területén a vízgazdálkodási területek használata szerint:

a) **V** jelű vízgazdálkodási terület övezetébe a vízfolyások és medreik, vízmosások, közcélú nyílt csatornák, árkok, egyéb vízfolyások és ezek part menti területei tartoznak,

b) **V-Vt** jelű vízgazdálkodási terület övezetébe a Jenői-tó és Tolmácsi-tó víztározó területe tartozik,

(3) A **V** és **V-Vt** jelű vízgazdálkodási területen csak a rendeltetésnek megfelelő vízgazdálkodási, vízkárelhárítási és közlekedési létesítmények helyezhetők el, valamint a víztározók területén a

sporthorgászás célját szolgáló vízi létesítmények is elhelyezhetők, amennyiben a 25. § (5) bekezdésben és a vonatkozó magsabb szintű jogszabályban rögzített 100 méteres védőtávolság is betartható.

(4) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet egyéb célra hasznosítani, annak bármilyen megváltoztatását csak vízjogi létesítési engedély alapján, a mindenkori illetékes hatóság engedélyével szabad.

(5) Vízfolyások, tavak rendezése, karbantartása kizárólag a táji-, természeti értékek károsítása nélkül, tájba illő módon, természetszerű kialakítással történhet.

54. A beépítésre nem szánt különleges területek övezetei

60. §

(1) A különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek, illetve melyek településrendezési adottsága egyedi és emiatt más övezetbe nem sorolhatóak.

(2) A település területén a különleges beépítésre nem szánt területek használata szerint:
a) Kb-Üt jelű üzemi telephely terület övezete,
b) Kb-Üh jelű nagytelkes, üdülőházas jellegű területek övezete,
c) Kb-Th jelű turistaház területének övezete,
került kijelölésre.

(3) A **Kb-Üt** jelű különleges üzemi telephely elhelyezésére szolgáló területen
a) elsősorban a kialakult állapotnak megfelelő gazdasági épületek és a területen jelenleg végzett tevékenységet szolgáló épületek, valamint a főrendeltetést kiszolgáló egyéb épületek helyezhetők el,
b) lakóépület csak tulajdonosi-, vagy szolgálati lakásként létesíthető és legfeljebb 2 db;
c) a területen meglévő épületek, rendeltetések megtarthatók, felújíthatók, építési helyen belül akár bővíthetők a 3. mellékletben foglalt beépítési határértékek betartása mellett,
d) a 3. mellékletben rögzített határértékeknél intenzívebb beépítést, csak jelen rendelet és kapcsolódó mellékleteinek módosítását követően lehet elhelyezni.

(4) A **Kb-Üh** jelű nagytelkes, üdülőházas jellegű területen
a) építési telkenként egy üdülőépület helyezhető el, amely legfeljebb két üdülőegységet foglalhat magában,
b) az a) pontban foglaltakon felül olyan egyéb építmények is elhelyezhetők, melyek a terület rendeltetésével összhangban állnak és a jellemzően üdülő jellegű, illetve a kertműveléshez kapcsolódó területhasználatot nem zavarják,
c) új lakó rendeltetés és közösségi szórakoztató rendeltetés nem helyezhető el, de a kialakult állapot szerint meglévő lakó rendeltetések fennmaradhatnak,
d) nem helyezhető el:
da) nagykereskedelmi üzlet és raktár,
db) üzemanyagtöltő állomás,
dc) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény, ide nem értve a gyűjtőhely építményét,
dd) önálló parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
de) parkolóház,
df) az elhelyezhető rendeltetéseket zavaró gazdasági célú tevékenység végzésére szolgáló épület, és

dg) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.

(5) A **Kb-Th** jelű turistaház övezetének területén

a) elsősorban a kialakult állapot szerinti turistaház rendeltetés üzemeltetése, illetve az ahhoz kapcsolódó, vagy azt kiszolgáló egyéb rendeltetések elhelyezése megengedett,

b) a főrendeltetéshez kapcsolódóan egyéb szállás jellegű (táboroztatás) rendeltetés is megvalósítható;

c) a területen meglévő épületek, rendeltetések megtarthatók, felújíthatók, építési helyen belül akár bővíthetők a 3. mellékletben foglalt beépítési határértékek betartása mellett,

d) annak fekvése okán, új épület, vagy építmény elhelyezése esetén - a kialakításra kerülő rendeltetés jellegétől függően - a hiányos közművesítés is elfogadható, mely a szükséges közműpótló berendezések alkalmazásával is kialakítható.

ÖTÖDIK RÉSZ
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

61. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

(2) A hatálybalépéssel egyidejűleg hatályát veszti

a) Diósjenő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2008 (VI. 13.) számú önkormányzati rendelete Diósjenő Község Helyi Építési Szabályzatáról,

b) Diósjenő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2018 (XII. 22.) számú önkormányzati rendelete Diósjenő Község településképének védelméről.

Diósjenő, 2026.10.15.

DIÓSJENŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 1.

Székely József Ede
polgármester

Polónyi Csilla
jegyző

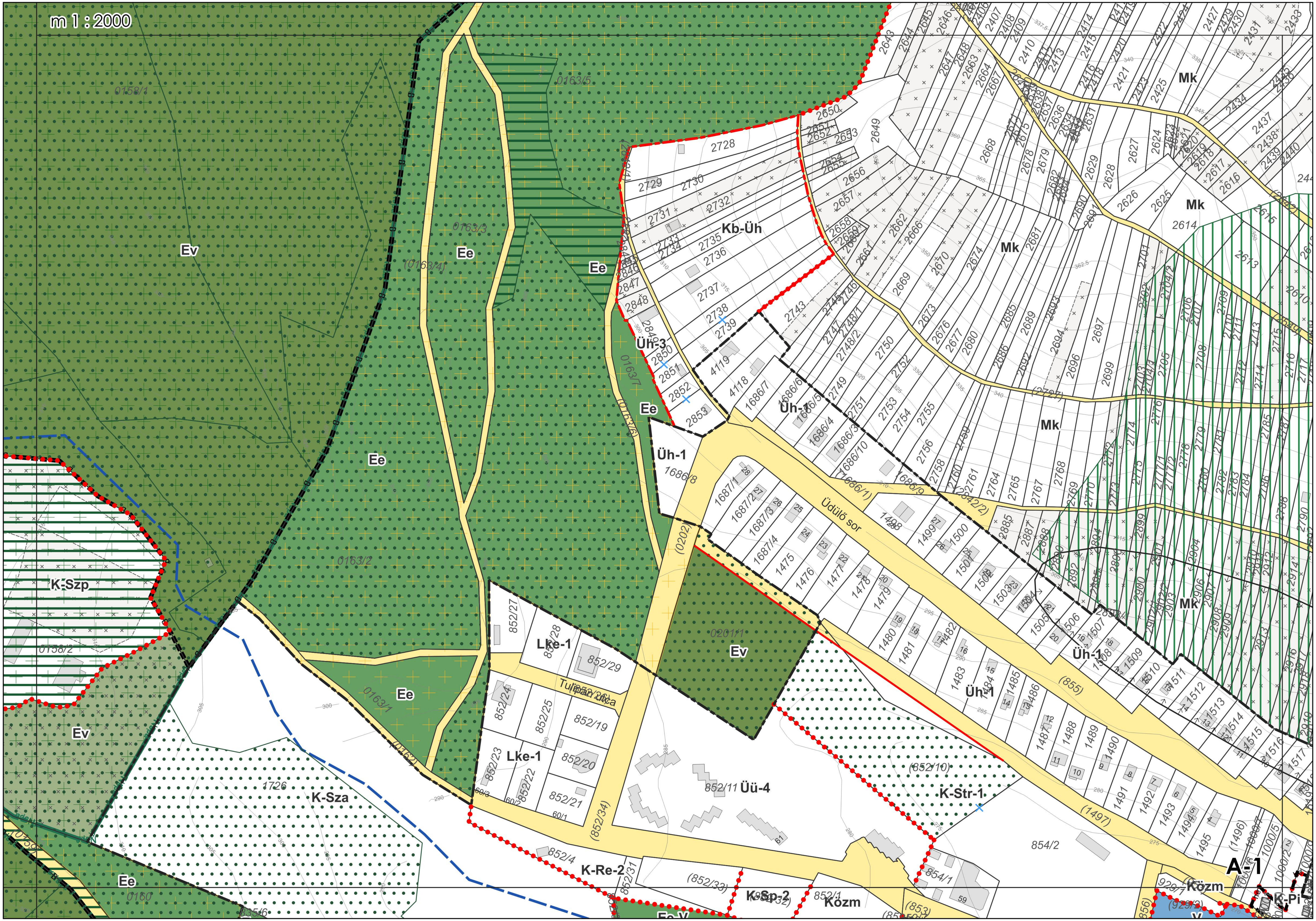
1. melléklet a 21/2026. (X. 15.) önkormányzati rendelethez

Szabályozási terv

Belterületi SZT A szelvények
M = 1:2000 méretarányban

és

Külterületi SZT B szelvények
M = 1:8000 méretarányban


m 1 : 2000
Ev
Ee
Kb-Üh
Mk
Üh-3
Üh-1
K-Szp
Lke-1
Tulipán utca
Üdülő sor
Üü-4
K-Str-1
K-Sza
K-Re-2
K-Sp-2
Közm
K-Pi
A-1
0158/1
0163/5
0163/3
(0163/4)
0163/2
0163/1
0163/7
(0163/6)
(0162)
0158/2
0160
1726
0201/1
(0202)
(852/34)
852/11
(852/10)
854/2
854/1
(855)
(1497)
(2727)

m 1 : 2000

Ee

Mk

Mk

Mk

Mk

Mk

Mk

Mk

Ee

Ee

Á-Tny

Á

Á

Á

Á-Tny

Á-Tny

Uh-1

Uh-1

K-Pi-T/1 (Mk)

V

A-2

(0193)

(0189/45)

(0194/24)

(0194/10)

(0194/26)

(855)

0189/44

Q189/47

0163/9

3201

3202

3203

3204

3205

3206

3207

3208

0194/4

0194/1

0194/8

0194/9

0194/25

0194/27

0194/31

2307

2306

2305

2304

2303

2302

2301

0194/12

0194/11

0197/1

2929

m 1 : 2000

Ev
0158/4
(0158)
K-Sza
1726
835/6
Ee
Lf-8
835/5
Ee
Lf-8
835/4
835/3
K-Re-2
852/4
(852/33)
K-Sp-2
(852/34)
Üu-4
852/11
854/1
K-Str-1
854/2
(853)
Közm
852/1
(852/32)
(852/35)
852/7
K-Sp-2
K-Re-1
852/13
P
(852/17)
Ee-V
852/31
839/1
839/2
Lf-8
839/3
(838/3)
(838/4)
Zkp-1
(838/2)
Arany János út
(837)
(840/2)
841
Ev
(851/1)
Petőfi Sándor út
(836)
Arany János út
Zkp-1
(834)
Üh-1
Közm
(1497)
929/1
(929/2)
V
55
930/1
Lf-5
53
930/2
(852/17)
884
885
883
52
50
49
886
889
882
48
Lf-6
881
46
887
Lf-5
44
880
47
876
38
42
888
45
43
878
879
40
891/2
875
36
41
891/1
34
874
(871)
870
30
30
Petőfi Sándor út (856)
842
21
19
843/1
843/2
Lf-5
845
846
873
32
869
868/2
867
Lf-5
862
868/1
866
863/2
860/2
863/1
864
(865)
Lf-4
513/1
513/2
511
(512)
514
515
523
524
525
536
537
538
541
542
544
545/3
545/2
543
547
549
548
546
Zkp-1
Zkp-1
Zkp-1
Zkp-1
(497)
490
497
Lf-2
488
482
483
Lf-2
480
479
(476)
(475)
A-3
575
484
485
486
(474)
Vörösmarty Mihály utca
Jókai utca
Hegyalja utca
(429)
Ev
(440/36)
Ev
(460)
Zkp-1
(451)
452
453/1
453/2
454
455/1
455/2
456
457/1
457/2
458/1
458/2
459/1
459/2
459/3
Lf-3
Lf-5
440/11
440/12
440/13
440/14
440/15
440/17
440/18
440/19
440/21
440/23
440/24
440/25
440/29
440/30
440/33
439
438
Hegyalja utca
Lf-5
450
446
445
444
443
442
441/2
440/10
440/34
440/35
447
Lf-5
Ev
0115/14
0100
498/1
498/2
499/1
499/2
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
Lf-5
Zkp-1
Vörösmarty Mihály utca
Csokonai utca

Üh-1 m 1 : 2000

Üh-1

Üh-1/1 (Mk)

K-Pi

Lf-5

V

Mk

Ee

Má-Tny

Ev

Lf-2

Lf-6

Lf-4

Lf-3

Lf-7

Lf-5

Petőfi Sándor út

Zkp-1

Szabadság út

Vt-9

Vt-8

Vt-3

K-T

A-4

m 1 : 2000

Má-Tny

0194/4

0192/4

0192/6

K-Mü-2

V

0189/14

0189/15

0189/16

0189/17

0189/18

0189/19

0189/20

0189/21

0189/22

0189/23

0189/24

0189/25

Má

0194/14

0192/9

0194/34

Ee

0197/1

K-Mü-2

0194/30

0194/23

(0191)

0194/24

Má

K-T

Ev

K-T

(0198)

0194/33

V

0194/29

0194/28

0197/10

K-T

0194/32

Ev

0194/15

Má-Tny

0194/4

0197/3

K-Pi

(1039)

(1165)

(1162)

(1160)

1176

K-T

K-Pi

0197/8

0197/7

04/5

04/35

04/34

Má

Lf-7

Lf-5

Lf-2

0197/5

0197/6

Üü-2

Lf-8

1187

1188

04/13

Lf-2

Lf-2

1177

1178/1

1180/2

1182

1183

1184

1185

1186

Kinizsi utca

(1181)

(1189)

04/14

04/1

04/15

04/16

04/17

04/11

(04/10)

04/18

04/12

Köe

056/8

Má

Lf-6

Lf-2

Lf-2

1214

1193

1190

02/1

02/3

02/4

Má

Lf-7

1275

02/5

02/6

02/7

04/19

04/20

04/21

04/23

04/24

04/25

04/26

A-5

056/6

Má

V

Kinizsi utca

(1224)

m 1 : 2000

Ev

Lf-5

Lf-2

Lf-3

Lf-4

Lf-6

Lf-8

Lf-T/5(Má)

Má 0133/10

A-6

Hegyalja utca

Csokonai utca

Tölgyfa utca

Bürzsönyalla utca

(428)

(429)

(423)

(451)

(497)

(474)

(598)

(0139)

V

tkv

m-1:2000

Dózsa György út

József Attila utca

Szentgyörgyi utca

Börzsönyi út

Ady Endre utca

Szentgyörgyi utca

Lf-4

Lf-5

Lf-6

Lf-7

Lf-8

Lf-1

Vt-1

Vt-2

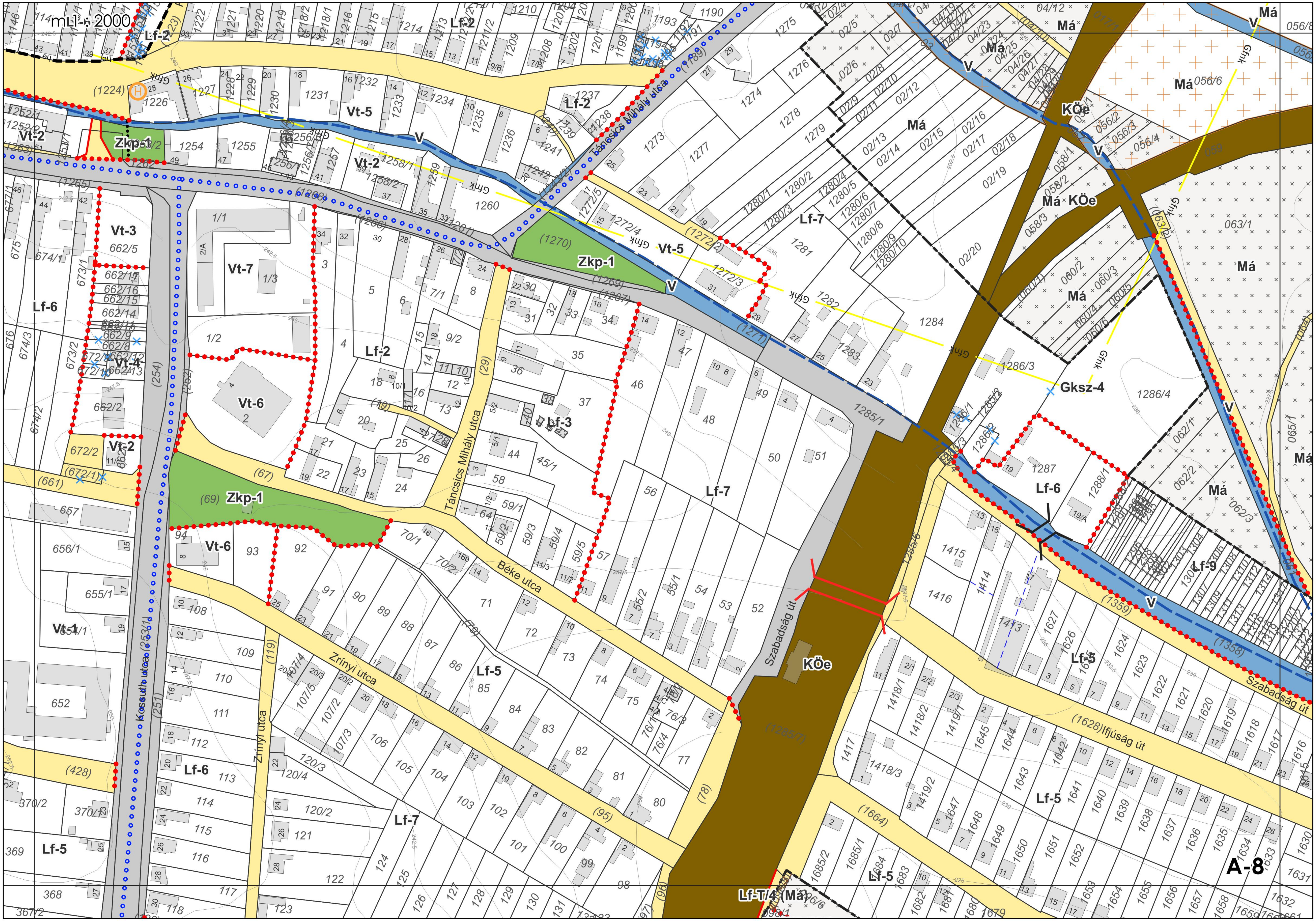
Vt-3

V

Üü-1

Má

A-7



mL 1 : 2000
Táncsics Mihály utca
Kossuth utca
Zrínyi utca
Béke utca
Szabadság út
Ifjúság út
Lf-2
Lf-3
Lf-5
Lf-6
Lf-7
Lf-9
Lf-T/4 (Má)
Vt-1
Vt-2
Vt-3
Vt-4
Vt-5
Vt-6
Vt-7
Zkp-1
Gksz-4
KÖe
Má
V
Gfnk
A-8

m 1:2000

Má
V
Mk
Köe
Lf-5
Lf-9
A-9

m 1 : 2000

Má

Lf-8

Lf-6

Lf-8

Lf-5

Lf-8

Lf-4

Lf-6

Lf-5

Lf-6

Lf-T/4 (Má)

Lf-T/4 (Má)

Lf-T/4 (Má)

Lf-T/4 (Má)

Lf-T/4 (Má)

K-Mü-3

K-Mü-3

K-Mü-3

Gipe-1

Lf-8

Lf-8

Lf-6

Lf-6

Lf-5

Lf-T/4 (Má)

K-Sp-1

Má

Má

Szentgyörgyi utca

(336)

(291) Jog utca

Haladás utca

(268)

A-10

0131/32

0131/30

0131/29

0131/24

0131/23

0131/22

0131/27

0131/26

0131/19

0131/18

0131/42

0131/41

0131/16

0131/15

0131/14

0131/13

0131/46

0131/45

0131/47

0131/44

0131/43

0131/37

0131/36

0131/35

0131/8

0131/7

0131/6

0131/5

0131/4

0131/34

0130/2

0127

0126

0124

(0131/28)

(0131/25)

(0131/20)

(0131/21)

(0131/31)

(0131/39)

V

16

12

Lf-8 332 331 330 333 328/1 328/2 327 326 325 324 323 322 321 320 319 318 317 316 315 314 313 312 311 310/2 310/4 310/3 309 308 307 306/2 306/1 305/2 305/1 304 303 302 301 300 299 298 297 296 295 292 293 294 291 290 289 288 287 286 285 284 283/2 283/1 282 281 280 279/2 279/1 278/2 278/1 277/2 276 275 274 273 272 271 270 269 1717 1716 335 334 1718 1717 1716 335 334 372 371/1 369 368 367/2 366 365 364/2 364/1 363/2 363/1 362 361/2 361/1 360 359 358 357 356 355 354 353 352 1689/10 1689/9 1689/8 1689/7 1689/6 1689/5 1689/4 1689/3 1689/2 1689/1

0133/9 0133/10

m 1 : 2000

Lf-6
Lf-5
Lf-7
Lf-4
Lf-3
Lf-8
K-Sp-1
KÖe
Lf-T/4 (Má)
Lf-T/5 (Má)
Lke-2
Má
V
A-11
Bartók Béla utca
Ady Endre utca
Jog utca
Haladás utca
Vasút utca

m 1:2000

Kámor utca

Lf-5

Lf-5

Lf-5

Lke-2

Lf-T/4 (Má)

Lf-T/4 (Má)

Lf-T/1 (Má)

Lf-3

Lke-T/1 (Mk)

Lke-T/2 (Mk)

Üh-2

Má-La-2

Má-La-1

Tópart utca

Má

Má

Má

V

V

V

V

(1628)

(1629)

(1601/1)

(1727/2)

(1727/3)

(1727/1)

(067)

(069)

(068/125)

(068/123)

(068/50)

(3901/6)

(4117/23)

(4117/20)

(090/14)

(090/17)

1607

1606

1605

1604

1603

1602/1

1602/2

1665

1666

1667

1668

1663/1

1662

1661

1660

1659

1633

1632

1631

1727/3

1727/1

098/2

093

090/36

090/15

090/35

090/34

090/16

090/33

090/31

090/17

090/32

090/29

090/18

090/19

090/30

090/27

068/85

068/114

068/87

068/88

068/89

068/90

068/91

068/92

068/93

068/94

068/95

068/96

068/97

068/98

068/99

068/119

068/120

068/121

068/122

068/130

068/131

068/132

068/133

068/134

068/18

068/17

068/16

068/15

068/14

068/13

068/12

068/11

068/10

068/9

068/8

068/7

068/6

068/5

068/49

068/48

068/47

068/46

068/45

068/44

068/43

068/42

068/41

068/40

068/39

068/38

068/37

068/36

068/35

068/34

068/33

068/32

068/31

068/30

068/29

068/28

068/27

068/26

065/12

065/13

4120

4117/19

4117/18

4117/17

4117/16

4117/15

4117/14

4117/13

4117/12

4117/11

4117/10

4117/9

4117/8

4117/7

4117/6

4117/5

16

42

62

60

59

58

57

56

54

53

52

51

A-12

m 1 : 2000

Gipe-1

Má

K-Mü-3

K-Sp-1

Lf-6

Lf-8

Ev

Gipe-T/1 (Má)

A-13

m 1:2000

Lf-8
Lf-6
Lf-5
Lf-3
K-Sp-1
Lf-T/4 (Má)
Gipe-T/1 (Má)
Gksz-2
Gksz-3
K-Mü-1
Közm
Ev
Er
Má
KÖe
V

Haladás utca
Haladás utca (192)
Föld utca
(196)
(198/3)
(210)
(238)
(253/2)
(253/3)
(0117/2)
(0101)
0115
0126
0203/1
0203/2
0203/3
0100/1
0100/2
0102/1
0102/2
0102/3
0102/4
0102/6
0102/7
0102/9
0102/11
0102/12
0103/3
0103/4
0106/2
0116/15
0116/19
0116/24
0116/25
0119/1
0119/2
0119/3
0119/4
0119/5
0119/6
0119/7
1688/1
1688/2
1688/3
1688/4
1688/5
1688/6
1688/7
1688/8
1688/10
1688/11

A-14

m 1 : 2000

Tópart utca (4117/23)

Fűzfa utca (3963)

Lke-T/1 (Mk)

Lke-T/2 (Mk)

Lke-3

Lke-4

Üh-2

Má-La-1

Má-La-2

K-Str-2 (4116)

Ev (4115)

Er

Má

V

V-Vt

A-15

m 1: 2000

Má

Üh-2

Üh-T/2 (Mk)

Zkp-1

Gksz-1

V-Vt

A-16

Nádas utca

Horgász utca

Nyárfa utca

Dió utca

Tópart utca

m 1 : 2000

V-Vt

087/18

Üü-3

(4392)

(0877/1)

(0104/4)

4386

4383

4387

Üü-3

4388

4389

V-Vt

077/1

076/4

077/2

078/2

Ev

205

222.5

228

210

Má

078/4

217.5

4201

Üü-3

Er

(086)

0105

Má

0106/1

(082)

083/2

083/1

083/3

Má

212.5

A-17

m 1 : 2000

Er 0105

Má
0106/1

(0356)

Üü-3
4201

(0110)

0110/5

(0107)

(4392)

083/3

Má

(0109)

Má
0110/4

0110/3

0110/2

0108/9

(0108/1)

Má

0108/8

0108/10

0108/21

(0108/11)

Má-Tny

0108/7

0108/6

0108/5

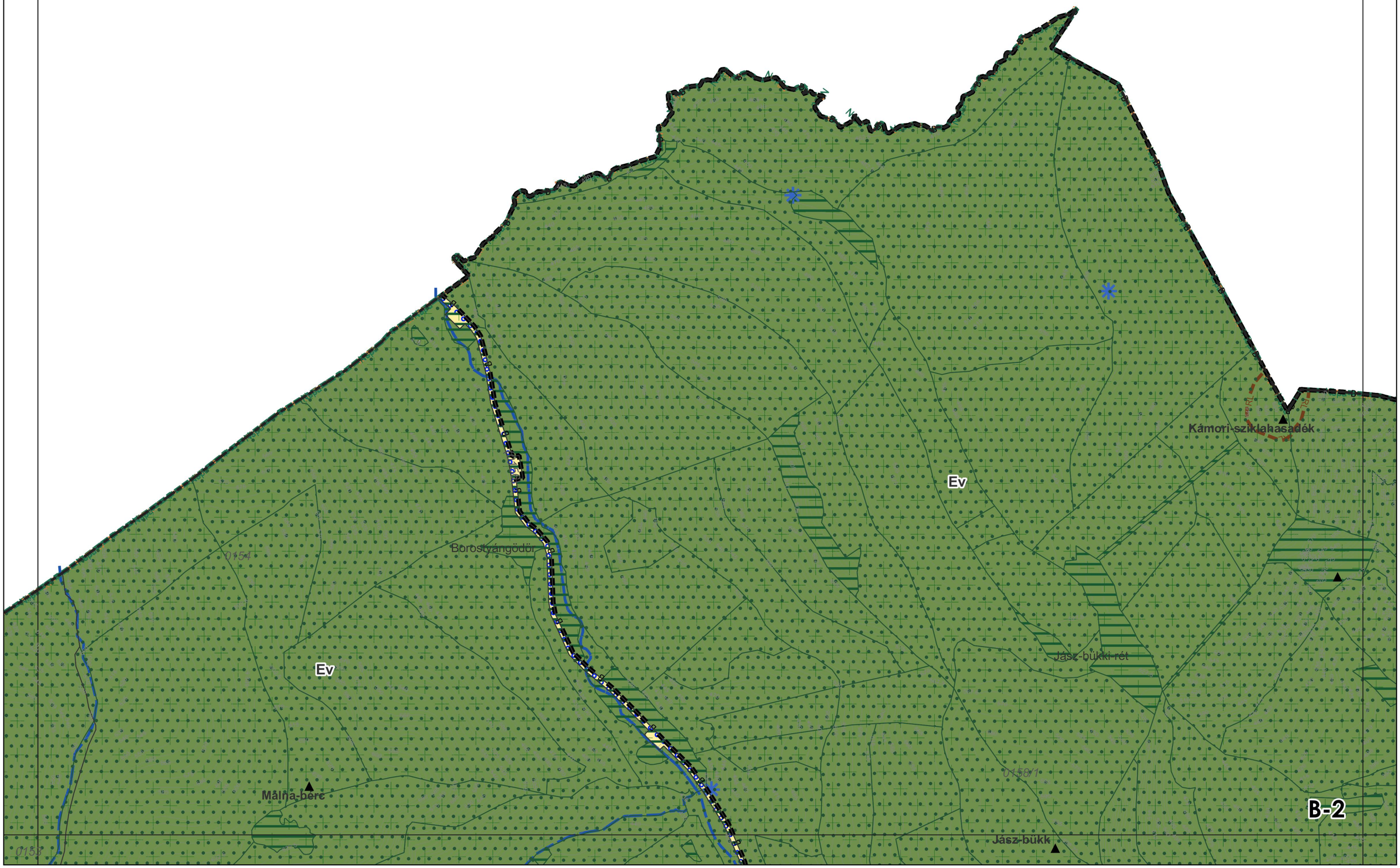
0108/4

A-18

m 1 : 8000



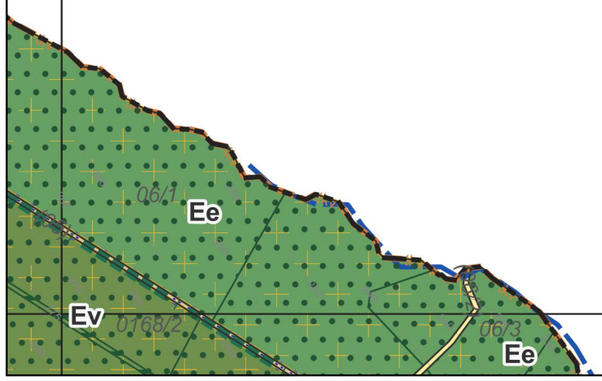
m 1 : 8000


Kámori-sziklahasadék
Ev
Borostyángödör
0154
Ev
Jász-bükki rét
0153
Málna-bérc
0153/1
Jász-bükk
B-2

m 1 : 8000

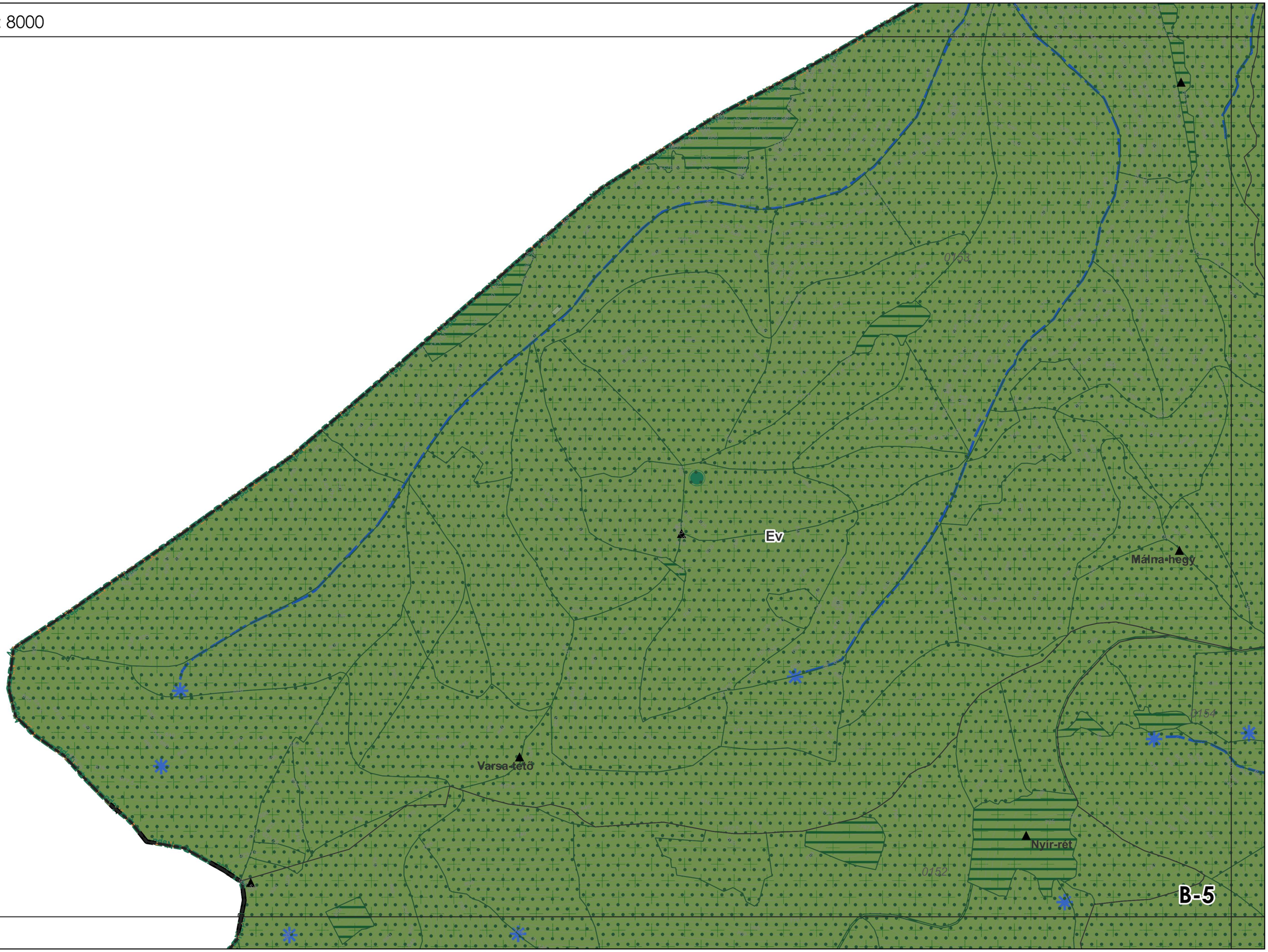

Ev
Ee
Ev
Ee
Má
0176/40
0176/39
0166/8
0166/7
0158/1
0168/1
0168/2
06/1
B-3

m 1 : 8000



B-4

m 1 : 8000



m 1 : 8000

Jász-bükk

Király-hegy

Ev

Q153

Q158/1

Ev

Q154

Cigányvár

Gál-rét

K-Szp

Ev

B-6

Ev

m 1 : 8000

Belterület
('A' jelű szelvények)

B-7

m 1 : 8000

B-8

m 1 : 8000

Hubertusz tisztás

Három-hárs

Ev

Foltán kereszt nyereg

Ev

B-9

m 1 : 8000

Ev

Ee

0154

0145/14

Ev

0152

0145/13

0155

Ev

Ee

Lf-1

0137

Laégés

Ev

V

0144

0141

K-Szi

0147

Ev

0143

Ee

0145/15

Ee

B-10

m 1 : 8000

Belterület
('A' jelű szelvények)

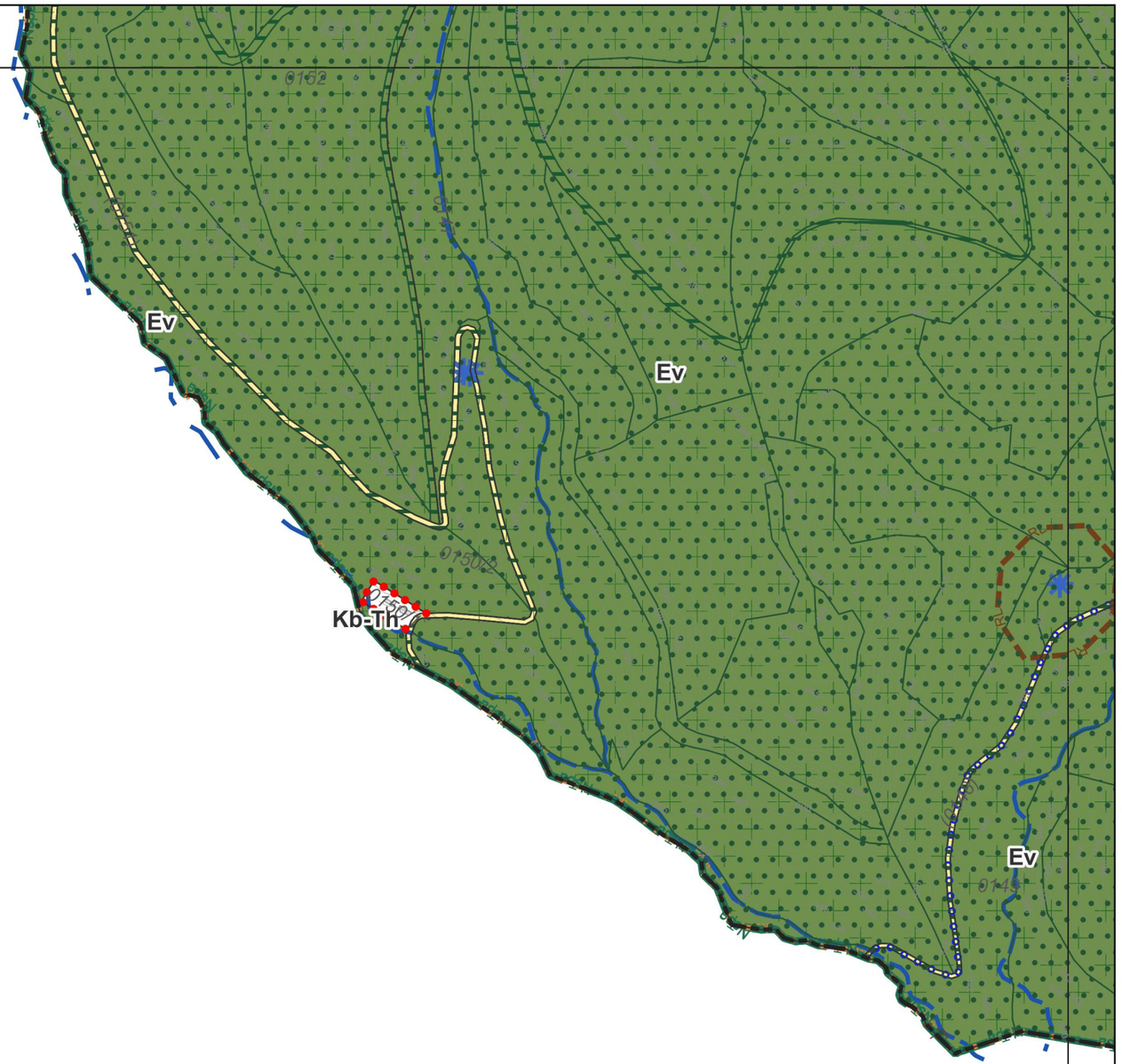
Ev
Ee
Mk
Má
Má-Tny
K-Mű-2
K-Hull
K-Vg-2
K-T
K-Pi
K-Szi
K-Sza
K-Sp-1
K-Sp-2
K-Mü-3
K-Mü-1
K-Stl-2
Közm
ZKp-1
Gipe-1
Gipe-T/1 (Má)
Gksz-1
Gksz-2
Gksz-3
KÖe
Ü-Lf-8
Lf-T/4 (Má)
Lf-T/5 (Má)
Lke-T/1 (Mk)
Lke-T/2 (Mk)
Má-La-1
Má-La-2
V-Vt
B-11
Er
Ksz-4
Lf-9
Lf-T/1 (Má)
Lf-T/2 (Mk)
Lf-T/3 (Mk)
Lf-T/4 (Mk)
Lf-T/5 (Mk)
Lf-T/6 (Mk)
Lf-T/7 (Mk)
Lf-T/8 (Mk)
Lf-T/9 (Mk)
Lf-T/10 (Mk)
Lf-T/11 (Mk)
Lf-T/12 (Mk)
Lf-T/13 (Mk)
Lf-T/14 (Mk)
Lf-T/15 (Mk)
Lf-T/16 (Mk)
Lf-T/17 (Mk)
Lf-T/18 (Mk)
Lf-T/19 (Mk)
Lf-T/20 (Mk)
Lf-T/21 (Mk)
Lf-T/22 (Mk)
Lf-T/23 (Mk)
Lf-T/24 (Mk)
Lf-T/25 (Mk)
Lf-T/26 (Mk)
Lf-T/27 (Mk)
Lf-T/28 (Mk)
Lf-T/29 (Mk)
Lf-T/30 (Mk)
Lf-T/31 (Mk)
Lf-T/32 (Mk)
Lf-T/33 (Mk)
Lf-T/34 (Mk)
Lf-T/35 (Mk)
Lf-T/36 (Mk)
Lf-T/37 (Mk)
Lf-T/38 (Mk)
Lf-T/39 (Mk)
Lf-T/40 (Mk)
Lf-T/41 (Mk)
Lf-T/42 (Mk)
Lf-T/43 (Mk)
Lf-T/44 (Mk)
Lf-T/45 (Mk)
Lf-T/46 (Mk)
Lf-T/47 (Mk)
Lf-T/48 (Mk)
Lf-T/49 (Mk)
Lf-T/50 (Mk)
Lf-T/51 (Mk)
Lf-T/52 (Mk)
Lf-T/53 (Mk)
Lf-T/54 (Mk)
Lf-T/55 (Mk)
Lf-T/56 (Mk)
Lf-T/57 (Mk)
Lf-T/58 (Mk)
Lf-T/59 (Mk)
Lf-T/60 (Mk)
Lf-T/61 (Mk)
Lf-T/62 (Mk)
Lf-T/63 (Mk)
Lf-T/64 (Mk)
Lf-T/65 (Mk)
Lf-T/66 (Mk)
Lf-T/67 (Mk)
Lf-T/68 (Mk)
Lf-T/69 (Mk)
Lf-T/70 (Mk)
Lf-T/71 (Mk)
Lf-T/72 (Mk)
Lf-T/73 (Mk)
Lf-T/74 (Mk)
Lf-T/75 (Mk)
Lf-T/76 (Mk)
Lf-T/77 (Mk)
Lf-T/78 (Mk)
Lf-T/79 (Mk)
Lf-T/80 (Mk)
Lf-T/81 (Mk)
Lf-T/82 (Mk)
Lf-T/83 (Mk)
Lf-T/84 (Mk)
Lf-T/85 (Mk)
Lf-T/86 (Mk)
Lf-T/87 (Mk)
Lf-T/88 (Mk)
Lf-T/89 (Mk)
Lf-T/90 (Mk)
Lf-T/91 (Mk)
Lf-T/92 (Mk)
Lf-T/93 (Mk)
Lf-T/94 (Mk)
Lf-T/95 (Mk)
Lf-T/96 (Mk)
Lf-T/97 (Mk)
Lf-T/98 (Mk)
Lf-T/99 (Mk)
Lf-T/100 (Mk)
Lf-T/101 (Mk)
Lf-T/102 (Mk)
Lf-T/103 (Mk)
Lf-T/104 (Mk)
Lf-T/105 (Mk)
Lf-T/106 (Mk)
Lf-T/107 (Mk)
Lf-T/108 (Mk)
Lf-T/109 (Mk)
Lf-T/110 (Mk)
Lf-T/111 (Mk)
Lf-T/112 (Mk)
Lf-T/113 (Mk)
Lf-T/114 (Mk)
Lf-T/115 (Mk)
Lf-T/116 (Mk)
Lf-T/117 (Mk)
Lf-T/118 (Mk)
Lf-T/119 (Mk)
Lf-T/120 (Mk)
Lf-T/121 (Mk)
Lf-T/122 (Mk)
Lf-T/123 (Mk)
Lf-T/124 (Mk)
Lf-T/125 (Mk)
Lf-T/126 (Mk)
Lf-T/127 (Mk)
Lf-T/128 (Mk)
Lf-T/129 (Mk)
Lf-T/130 (Mk)
Lf-T/131 (Mk)
Lf-T/132 (Mk)
Lf-T/133 (Mk)
Lf-T/134 (Mk)
Lf-T/135 (Mk)
Lf-T/136 (Mk)
Lf-T/137 (Mk)
Lf-T/138 (Mk)
Lf-T/139 (Mk)
Lf-T/140 (Mk)
Lf-T/141 (Mk)
Lf-T/142 (Mk)
Lf-T/143 (Mk)
Lf-T/144 (Mk)
Lf-T/145 (Mk)
Lf-T/146 (Mk)
Lf-T/147 (Mk)
Lf-T/148 (Mk)
Lf-T/149 (Mk)
Lf-T/150 (Mk)
Lf-T/151 (Mk)
Lf-T/152 (Mk)
Lf-T/153 (Mk)
Lf-T/154 (Mk)
Lf-T/155 (Mk)
Lf-T/156 (Mk)
Lf-T/157 (Mk)
Lf-T/158 (Mk)
Lf-T/159 (Mk)
Lf-T/160 (Mk)
Lf-T/161 (Mk)
Lf-T/162 (Mk)
Lf-T/163 (Mk)
Lf-T/164 (Mk)
Lf-T/165 (Mk)
Lf-T/166 (Mk)
Lf-T/167 (Mk)
Lf-T/168 (Mk)
Lf-T/169 (Mk)
Lf-T/170 (Mk)
Lf-T/171 (Mk)
Lf-T/172 (Mk)
Lf-T/173 (Mk)
Lf-T/174 (Mk)
Lf-T/175 (Mk)
Lf-T/176 (Mk)
Lf-T/177 (Mk)
Lf-T/178 (Mk)
Lf-T/179 (Mk)
Lf-T/180 (Mk)
Lf-T/181 (Mk)
Lf-T/182 (Mk)
Lf-T/183 (Mk)
Lf-T/184 (Mk)
Lf-T/185 (Mk)
Lf-T/186 (Mk)
Lf-T/187 (Mk)
Lf-T/188 (Mk)
Lf-T/189 (Mk)
Lf-T/190 (Mk)
Lf-T/191 (Mk)
Lf-T/192 (Mk)
Lf-T/193 (Mk)
Lf-T/194 (Mk)
Lf-T/195 (Mk)
Lf-T/196 (Mk)
Lf-T/197 (Mk)
Lf-T/198 (Mk)
Lf-T/199 (Mk)
Lf-T/200 (Mk)
Lf-T/201 (Mk)
Lf-T/202 (Mk)
Lf-T/203 (Mk)
Lf-T/204 (Mk)
Lf-T/205 (Mk)
Lf-T/206 (Mk)
Lf-T/207 (Mk)
Lf-T/208 (Mk)
Lf-T/209 (Mk)
Lf-T/210 (Mk)
Lf-T/211 (Mk)
Lf-T/212 (Mk)
Lf-T/213 (Mk)
Lf-T/214 (Mk)
Lf-T/215 (Mk)
Lf-T/216 (Mk)
Lf-T/217 (Mk)
Lf-T/218 (Mk)
Lf-T/219 (Mk)
Lf-T/220 (Mk)
Lf-T/221 (Mk)
Lf-T/222 (Mk)
Lf-T/223 (Mk)
Lf-T/224 (Mk)
Lf-T/225 (Mk)
Lf-T/226 (Mk)
Lf-T/227 (Mk)
Lf-T/228 (Mk)
Lf-T/229 (Mk)
Lf-T/230 (Mk)
Lf-T/231 (Mk)
Lf-T/232 (Mk)
Lf-T/233 (Mk)
Lf-T/234 (Mk)
Lf-T/235 (Mk)
Lf-T/236 (Mk)
Lf-T/237 (Mk)
Lf-T/238 (Mk)
Lf-T/239 (Mk)
Lf-T/240 (Mk)
Lf-T/241 (Mk)
Lf-T/242 (Mk)
Lf-T/243 (Mk)
Lf-T/244 (Mk)
Lf-T/245 (Mk)
Lf-T/246 (Mk)
Lf-T/247 (Mk)
Lf-T/248 (Mk)
Lf-T/249 (Mk)
Lf-T/250 (Mk)
Lf-T/251 (Mk)
Lf-T/252 (Mk)
Lf-T/253 (Mk)
Lf-T/254 (Mk)
Lf-T/255 (Mk)
Lf-T/256 (Mk)
Lf-T/257 (Mk)
Lf-T/258 (Mk)
Lf-T/259 (Mk)
Lf-T/260 (Mk)
Lf-T/261 (Mk)
Lf-T/262 (Mk)
Lf-T/263 (Mk)
Lf-T/264 (Mk)
Lf-T/265 (Mk)
Lf-T/266 (Mk)
Lf-T/267 (Mk)
Lf-T/268 (Mk)
Lf-T/269 (Mk)
Lf-T/270 (Mk)
Lf-T/271 (Mk)
Lf-T/272 (Mk)
Lf-T/273 (Mk)
Lf-T/274 (Mk)
Lf-T/275 (Mk)
Lf-T/276 (Mk)
Lf-T/277 (Mk)
Lf-T/278 (Mk)
Lf-T/279 (Mk)
Lf-T/280 (Mk)
Lf-T/281 (Mk)
Lf-T/282 (Mk)
Lf-T/283 (Mk)
Lf-T/284 (Mk)
Lf-T/285 (Mk)
Lf-T/286 (Mk)
Lf-T/287 (Mk)
Lf-T/288 (Mk)
Lf-T/289 (Mk)
Lf-T/290 (Mk)
Lf-T/291 (Mk)
Lf-T/292 (Mk)
Lf-T/293 (Mk)
Lf-T/294 (Mk)
Lf-T/295 (Mk)
Lf-T/296 (Mk)
Lf-T/297 (Mk)
Lf-T/298 (Mk)
Lf-T/299 (Mk)
Lf-T/300 (Mk)
Lf-T/301 (Mk)
Lf-T/302 (Mk)
Lf-T/303 (Mk)
Lf-T/304 (Mk)
Lf-T/305 (Mk)
Lf-T/306 (Mk)
Lf-T/307 (Mk)
Lf-T/308 (Mk)
Lf-T/309 (Mk)
Lf-T/310 (Mk)
Lf-T/311 (Mk)
Lf-T/312 (Mk)
Lf-T/313 (Mk)
Lf-T/314 (Mk)
Lf-T/315 (Mk)
Lf-T/316 (Mk)
Lf-T/317 (Mk)
Lf-T/318 (Mk)
Lf-T/319 (Mk)
Lf-T/320 (Mk)
Lf-T/321 (Mk)
Lf-T/322 (Mk)
Lf-T/323 (Mk)
Lf-T/324 (Mk)
Lf-T/325 (Mk)
Lf-T/326 (Mk)
Lf-T/327 (Mk)
Lf-T/328 (Mk)
Lf-T/329 (Mk)
Lf-T/330 (Mk)
Lf-T/331 (Mk)
Lf-T/332 (Mk)
Lf-T/333 (Mk)
Lf-T/334 (Mk)
Lf-T/335 (Mk)
Lf-T/336 (Mk)
Lf-T/337 (Mk)
Lf-T/338 (Mk)
Lf-T/339 (Mk)
Lf-T/340 (Mk)
Lf-T/341 (Mk)
Lf-T/342 (Mk)
Lf-T/343 (Mk)
Lf-T/344 (Mk)
Lf-T/345 (Mk)
Lf-T/346 (Mk)
Lf-T/347 (Mk)
Lf-T/348 (Mk)
Lf-T/349 (Mk)
Lf-T/350 (Mk)
Lf-T/351 (Mk)
Lf-T/352 (Mk)
Lf-T/353 (Mk)
Lf-T/354 (Mk)
Lf-T/355 (Mk)
Lf-T/356 (Mk)
Lf-T/357 (Mk)
Lf-T/358 (Mk)
Lf-T/359 (Mk)
Lf-T/360 (Mk)
Lf-T/361 (Mk)
Lf-T/362 (Mk)
Lf-T/363 (Mk)
Lf-T/364 (Mk)
Lf-T/365 (Mk)
Lf-T/366 (Mk)
Lf-T/367 (Mk)
Lf-T/368 (Mk)
Lf-T/369 (Mk)
Lf-T/370 (Mk)
Lf-T/371 (Mk)
Lf-T/372 (Mk)
Lf-T/373 (Mk)
Lf-T/374 (Mk)
Lf-T/375 (Mk)
Lf-T/376 (Mk)
Lf-T/377 (Mk)
Lf-T/378 (Mk)
Lf-T/379 (Mk)
Lf-T/380 (Mk)
Lf-T/381 (Mk)
Lf-T/382 (Mk)
Lf-T/383 (Mk)
Lf-T/384 (Mk)
Lf-T/385 (Mk)
Lf-T/386 (Mk)
Lf-T/387 (Mk)
Lf-T/388 (Mk)
Lf-T/389 (Mk)
Lf-T/390 (Mk)
Lf-T/391 (Mk)
Lf-T/392 (Mk)
Lf-T/393 (Mk)
Lf-T/394 (Mk)
Lf-T/395 (Mk)
Lf-T/396 (Mk)
Lf-T/397 (Mk)
Lf-T/398 (Mk)
Lf-T/399 (Mk)
Lf-T/400 (Mk)
Lf-T/401 (Mk)
Lf-T/402 (Mk)
Lf-T/403 (Mk)
Lf-T/404 (Mk)
Lf-T/405 (Mk)
Lf-T/406 (Mk)
Lf-T/407 (Mk)
Lf-T/408 (Mk)
Lf-T/409 (Mk)
Lf-T/410 (Mk)
Lf-T/411 (Mk)
Lf-T/412 (Mk)
Lf-T/413 (Mk)
Lf-T/414 (Mk)
Lf-T/415 (Mk)
Lf-T/416 (Mk)
Lf-T/417 (Mk)
Lf-T/418 (Mk)
Lf-T/419 (Mk)
Lf-T/420 (Mk)
Lf-T/421 (Mk)
Lf-T/422 (Mk)
Lf-T/423 (Mk)
Lf-T/424 (Mk)
Lf-T/425 (Mk)
Lf-T/426 (Mk)
Lf-T/427 (Mk)
Lf-T/428 (Mk)
Lf-T/429 (Mk)
Lf-T/430 (Mk)
Lf-T/431 (Mk)
Lf-T/432 (Mk)
Lf-T/433 (Mk)
Lf-T/434 (Mk)
Lf-T/435 (Mk)
Lf-T/436 (Mk)
Lf-T/437 (Mk)
Lf-T/438 (Mk)
Lf-T/439 (Mk)
Lf-T/440 (Mk)
Lf-T/441 (Mk)
Lf-T/442 (Mk)
Lf-T/443 (Mk)
Lf-T/444 (Mk)
Lf-T/445 (Mk)
Lf-T/446 (Mk)
Lf-T/447 (Mk)
Lf-T/448 (Mk)
Lf-T/449 (Mk)
Lf-T/450 (Mk)
Lf-T/451 (Mk)
Lf-T/452 (Mk)
Lf-T/453 (Mk)
Lf-T/454 (Mk)
Lf-T/455 (Mk)
Lf-T/456 (Mk)
Lf-T/457 (Mk)
Lf-T/458 (Mk)
Lf-T/459 (Mk)
Lf-T/460 (Mk)
Lf-T/461 (Mk)
Lf-T/462 (Mk)
Lf-T/463 (Mk)
Lf-T/464 (Mk)
Lf-T/465 (Mk)
Lf-T/466 (Mk)
Lf-T/467 (Mk)
Lf-T/468 (Mk)
Lf-T/469 (Mk)
Lf-T/470 (Mk)
Lf-T/471 (Mk)
Lf-T/472 (Mk)
Lf-T/473 (Mk)
Lf-T/474 (Mk)
Lf-T/475 (Mk)
Lf-T/476 (Mk)
Lf-T/477 (Mk)
Lf-T/478 (Mk)
Lf-T/479 (Mk)
Lf-T/480 (Mk)
Lf-T/481 (Mk)
Lf-T/482 (Mk)
Lf-T/483 (Mk)
Lf-T/484 (Mk)
Lf-T/485 (Mk)
Lf-T/486 (Mk)
Lf-T/487 (Mk)
Lf-T/488 (Mk)
Lf-T/489 (Mk)
Lf-T/490 (Mk)
Lf-T/491 (Mk)
Lf-T/492 (Mk)
Lf-T/493 (Mk)
Lf-T/494 (Mk)
Lf-T/495 (Mk)
Lf-T/496 (Mk)
Lf-T/497 (Mk)
Lf-T/498 (Mk)
Lf-T/499 (Mk)
Lf-T/500 (Mk)

m 1 :8000

Belterület
('A' jelű szelvények)

B-12

m 1 : 8000



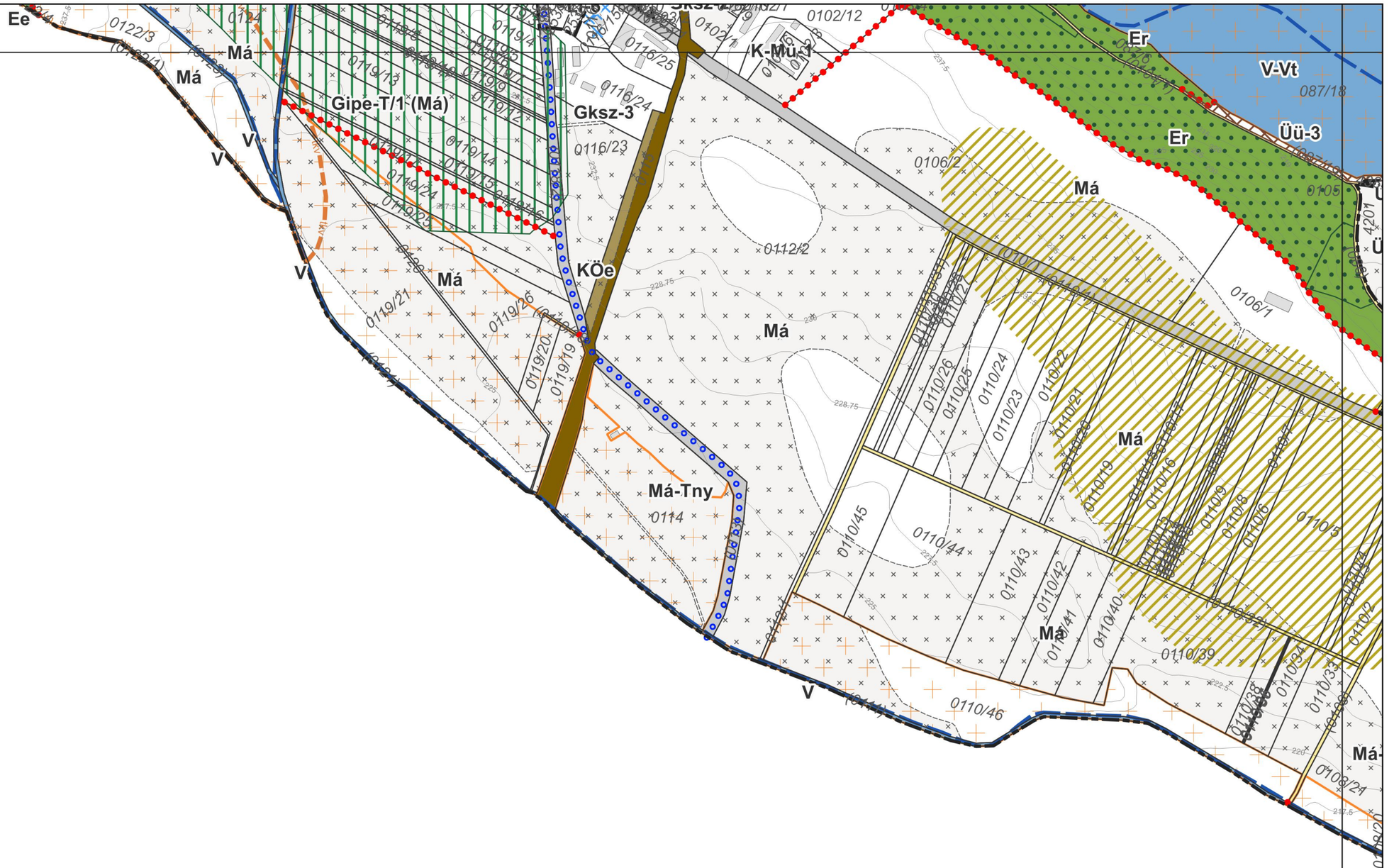
B-13

m 1 : 8000



B-14

m 1 : 8000


Ee
Má
Gipe-T/1 (Má)
Gksz-3
K-Mü-1
Er
V-Vt
Üü-3
KÖe
Má-Tny
0114
0112/2
0106/2
0106/1
0110/46
0110/39
0122/3
0119/13
0119/21
0119/26
0119/20
0119/19
0116/25
0116/24
0116/23
0102/12
087/18
0105

B-15

m 1 : 8000

Belterület
('A' jelű szelvények)

Üh-T/2 (Mk)

V-Vt

Ev

Er

Ee

Má

Üü-3

Má-Tny

V

B-16

2. melléklet a 21/2026. (X. 15.) önkormányzati rendelethez

Egységes jelmagyarázat a szabályozási tervhez
(SZT-JM)

JELMAGYARÁZAT

I. Szabályozási alapelemek

- 12 — Méretvonal
- Szabályozási vonal
- Építési övezet / övezet határa
- Rekreációs célú erdőterület övezete
- Védelmi célú erdőterület övezete
- Egyéb erdők övezete
- Egyéb közlekedési terület övezete
- Közúti közlekedési terület - Országos közút
- Közúti közlekedési terület - Kiszolgáló út
- Vízgazdálkodási terület övezete
- Zöldterületek övezete

II. Szabályozási elemek

- Kötelező megszüntető jel
- Javasolt megszüntető jel
- Javasolt telekhatár
- Magánút
- Tervezett belterülethatár

III. Más jogszabályból következő szabályozási elemek

III.1. Országosértékvédelem

- M — Műemlék
- Műemlék telke
- RL — Nyilvántartott régészeti lelőhely

III.2. Helyi értékvédelem

- H — Helyi védett egyedi érték
- he — Helyi védett területi érték

III.3. Táj- és természetvédelem

- Forrás
- Vízfolyás
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület - Ex lege földvár
- Jó termőhelyi adottságú szántó
- Átlagosnál jobb minőségű termőföld
- Ökológiai hálózat - Magterület
- Ökológiai hálózat - Pufferterület
- Ökológiai hálózat - Ökológiai folyosó
- tkv — Tájképvédelmi terület
- Nsac — Natura 2000 SAC - különleges természetmegőrzési terület
- Nspa — Natura 2000 SPA - különleges madárvédelmi terület
- Országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti terület
- Erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterület
- Erdőtelepítésre javasolt terület
- Erdőrészlet

IV. Korlátozások és védelmek

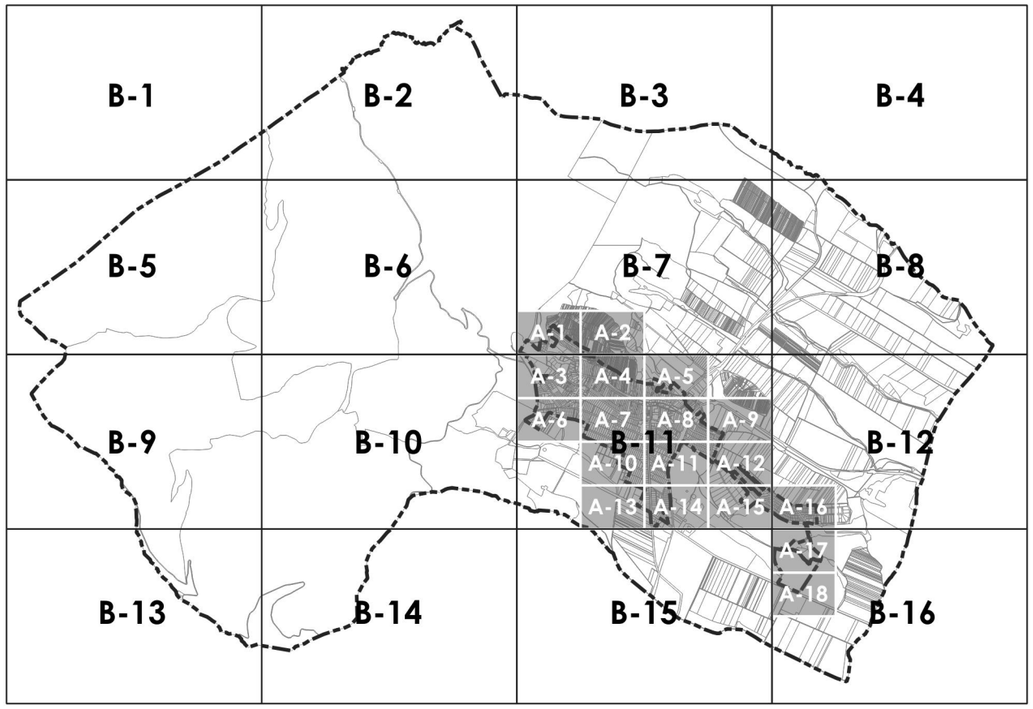
- Gfnk — Nagy-középnyomású földgázelosztó vezeték
- Földtani veszélyforrás
- B — Barlang felszíni védőövezete
- Felszínmozgás-veszélyes terület

V. Egyéb rajzi elemek

- Térségi kerékpárútvonal (Meglévő | Tervezett)
- Gyalogút (Meglévő | Tervezett)
- Híd (Meglévő | Tervezett)
- P — Felszíni parkoló
- Hegycsúcs / magaslati pont

VI. Alaptérképi elemek

- Épület
- 265 — Szintvonal
- 885 — Földrészlet
- Belterület határa
- Közigazgatási határ



DIÓSJENŐ KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

21/2026. (X.15.) sz. önk. rendelet
1. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV

Generáltervező:

URBANOVUS
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.

Székhely: 1201 Budapest,
Vörösmarty u. 8. fsz. 16.
Tel.: +36 30 354 8428
e-mail: urbanovus@urbanovus.hu

Megrendelő: **Diósjenő Község Önkormányzata**		Szelvényszám: **SZT-JM**
Munka megnevezése: **Diósjenő Község Településterve - Településrendezési Terv**		Lépték: -
Rajz megnevezése: **Szabályozási Terv**		Kelt: 2026. október
Tervező: **Komjáti Emőke Csilla**	Felelős tervező: **Czene Éva** TT/1/12-0160	

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok alapján készült.
A terv az URBANOVUS Tervező és Tanácsadó Kft. tulajdona, minden jog fenntartva!

3. melléklet a 21/2026. (X. 15.) önkormányzati rendelethez

Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

Egységesen alkalmazott jelölések:

O	oldalhatáron álló beépítési forma, mely a 10. § (2) bek. szerinti kiegészítéssel alkalmazandó,
SZ	szabadonálló beépítési forma,
K	kialakult állapot szerint,
PM/ÉLP	legnagyobb párkánymagasság / épület legmagasabb pontja, mely értékek a 9. § (10)-(11) bek. szerinti kiegészítésekkel alkalmazandók,
KÖZMŰVESÍTÉS	a 16. § (3) bek. szerinti értelmezéssel

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

1. Kertvárosias lakóterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, VAGY ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI						KÖZMŰVESÍTÉS
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKSZÉLESSÉG / TELEKMÉLYSÉG (m^2)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	PM / ÉLP	LEGKISEBB ZÖLD-FELÜLET (%)	
2	Lke-1	SZ	700	20 / -	30	7,0 m / pm + 6,0 m	50	Teljes
3	Lke-2	SZ	800	20 / -	30	6,0 m / pm + 6,0 m	50	Teljes
4	Lke-3	SZ	1000	20 / -	30	6,0 m / pm + 6,0 m	50	Teljes
5	Lke-4	O**	1000	14 / -	30	6,0 m / pm + 6,0 m	50	Teljes
6	Lke-T/1*	SZ	1000	20 / -	30	6,0 m / pm + 6,0 m	50	Teljes
7	Lke-T/2*	O**	1000	14 / -	30	6,0 m / pm + 6,0 m	50	Teljes

*: A 4. § (2) bekezdés szerinti kiegészítésekkel.
**: A 10. § (2) bekezdés szerinti kiegészítésekkel.

2. Falusias lakóterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, VAGY ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI						KÖZMŰVESÍTÉS
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKSZÉLESSÉG / TELEKMÉLYSÉG (m^2)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	PM / ÉLP	LEGKISEBB ZÖLD-FELÜLET (%)	
2	Lf-1	SZ	700	20 / -	30	6,0 m / pm + 6,0 m	40	Részleges
3	Lf-2	O***	350	14 / -	30	6,0 m / pm + 6,0 m	40	Részleges
4	Lf-3	O***	600	14 / -	30	6,0 m / pm + 6,0 m	40	Részleges
5	Lf-4	O***	700	14 / -	30	6,0 m / pm + 6,0 m	40	Részleges
6	Lf-5	O***	800	14 / -	30	6,0 m / pm + 6,0 m	40	Részleges
7	Lf-6	O***	1000	14 / -	30	6,0 m / pm + 6,0 m	40	Részleges
8	Lf-7	O***	1200	14 / -	30	6,0 m / pm + 6,0 m	40	Részleges

9	Lf-8	O***	1400	14 / -	30	6,0 m / pm + 6,0 m	40	Részleges
10	Lf-9	O***	800	14 / -	30*	6,0 m / pm + 6,0 m	40	Részleges
11	Lf-T/1**	O***	600	14 / -	30	6,0 m / pm + 6,0 m	40	Részleges
12	Lf-T/4**	O***	800	14 / -	30	6,0 m / pm + 6,0 m	40	Részleges
13	Lf-T/5**	O***	1000	14 / -	30	6,0 m / pm + 6,0 m	40	Részleges

*: A 43. § (7) bekezdés szerinti kiegészítéssel.
**: A 4. § (2) bekezdés szerinti kiegészítésekkel.
***: A 10. § (2) bekezdés szerinti kiegészítésekkel.

3. Településközponti vegyes területek

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	**ÉPÍTÉSI ÖVEZET, VAGY ÖVEZET JELE**	**A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI**						KÖZMŰVESÍTÉS
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKSZÉLESSÉG / TELEKMÉLYSÉG (m^2)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)*	PM / ÉLP	LEGKISEBB ZÖLD-FELÜLET (%)	
2	Vt-1	O**	700	12 / -	55	7,5 m / pm + 6,0 m	10	Részleges
3	Vt-2	O**	300	12 / -	80	6,0 m / pm + 6,0 m	10	Részleges
4	Vt-3	SZ	1000	12 / -	80	6,0 m / pm + 6,0 m	10	Részleges
5	Vt-4	Z***	800	12 / -	55	6,0 m / pm + 6,0 m	20	Részleges
6	Vt-5	O**	450	12 / -	80	7,0 m / pm + 6,0 m	10	Részleges
7	Vt-6	SZ	1000	12 / -	55	7,0 m / pm + 6,0 m	10	Részleges
8	Vt-7	SZ	1000	12 / -	55	10,0 m / pm + 6,0 m	10	Részleges
9	Vt-8	O**	500	12 / -	80	10,5 m**** / pm + 7,0 m****	10	Részleges
10	Vt-9	O**	1200	14 / -	30	6,0 m / pm + 6,0 m	40	Részleges

*: A 44. § (4) bekezdés szerinti kiegészítéssel.
**: A 10. § (2) bekezdés szerinti kiegészítésekkel.
***: A 44. § (5) bekezdés szerinti kiegészítéssel.
****: A 44. § (6) bekezdés szerinti kiegészítéssel.

4. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, VAGY ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI						KÖZMŰVESÍTÉS
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKSZÉLESSÉG / TELEKMÉLYSÉG (m^2)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	PM / ÉLP	LEGKISEBB ZÖLD-FELÜLET (%)	
2	Gksz-1	SZ	1500	30 / -	30	6,0 m / pm + 6,0 m	20	Részleges
3	Gksz-2	O*	1500	20 / -	40	6,0 m / pm + 6,0 m	30	Részleges
4	Gksz-3	SZ	3000	30 / -	50	9,0 m / pm + 7,0m	20	Részleges
5	Gksz-4	SZ	1500	30 / -	50	9,0 m / pm + 7,0m	20	Részleges

*: A 10. § (2) bekezdés szerinti kiegészítésekkel.

5. Egyéb ipari gazdasági területek

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, VAGY ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI						KÖZMŰVESÍTÉS
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKSZÉLESSÉG / TELEKMÉLYSÉG (m^2)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	PM / ÉLP	LEGKISEBB ZÖLD-FELÜLET (%)	
2	Gipe-1	SZ	2000	40 / -	40	9,0 m / pm + 7,0m	25	Részleges
3	Gipe-T/1*	SZ	2000	40 / -	40	9,0 m / pm + 7,0m*	25	Részleges

*: A 46. § (5) bekezdés szerinti feltételekkel.

6. Üdülőterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, VAGY ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI						KÖZMŰVESÍTÉS
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKSZÉLESSÉG / TELEKMÉLYSÉG (m^2)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	PM / ÉLP	LEGKISEBB ZÖLD-FELÜLET (%)	
2	Üü-1	SZ	2000	20 / -	30	6,0 m / pm + 6,0 m	40	Részleges
3	Üü-2	SZ	8000	20 / -	30	6,0 m / pm + 6,0 m	40	Részleges
4	Üü-3	SZ	600	20 / -	30	6,0 m / pm + 6,0 m	40	Részleges
5	Üü-4	SZ	K	K / K	30	6,0 m / pm + 6,0 m	40	Részleges
6	Üh-1	SZ	500	12 / -	15	6,0 m / pm + 6,0 m	60	Részleges
7	Üh-2	SZ	450	12 / -	15	6,0 m / pm + 6,0 m	60	Részleges
8	Üh-3	SZ	300	12 / -	15	6,0 m / pm + 6,0 m	60	Részleges
9	Üh-T/1*	SZ	500	12 / -	15	6,0 m / pm + 6,0 m	60	Részleges
10	Üh-T/2*	SZ	450	12 / -	15	6,0 m / pm + 6,0 m	60	Részleges

*: A 4. § (2) bekezdés szerinti kiegészítésekkel.

7. Beépítésre szánt különleges területek

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, VAGY ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI						KÖZMŰVESÍTÉS
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKSZÉLESSÉG / TELEKMÉLYSÉG (m^2)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	PM / ÉLP	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)	
2	K-Sp-1	SZ	5000	20 / -	40	6,0 m / pm + 6,0 m	40	Részleges
3	K-Sp-2	SZ	1000	20 / -	40	6,0 m / pm + 6,0 m	40	Részleges
4	K-Mü-1	SZ	5000	20 / -	30	10,0 m / pm + 6,0m	40	Részleges
5	K-Mü-2	SZ	10.000	20 / -	30	9,0 m / pm + 6,0m	40	Részleges
6	K-Mü-3	SZ	1500	20 / -	40**	9,0 m / pm + 6,0m	40	Részleges
7	K-T	SZ	K	K / K	10	6,0 m* / pm + 6,0 m*	40	Részleges
8	K-Sza	SZ	40.000	20 / -	40	9,0 m / pm + 7,0m	40	Részleges
9	K-Str-1	SZ	1000	20 / -	40	6,0 m / pm + 6,0 m	40	Részleges
10	K-Str-2	SZ	10.000	20 / -	30	6,0 m / pm + 6,0 m	40	Részleges
11	K-Re-1	SZ	2000	20 / -	40	6,0 m / pm + 6,0 m	40	Részleges
12	K-Re-2	SZ	1500	20 / -	30	6,0 m / pm + 6,0 m	40	Részleges
13	K-Szi	SZ	25.000	20 / -	20	10,0 m / pm + 7,0 m	40	Részleges
14	K-Hull	SZ	35.000	30 / -	10	6,0 m / pm + 6,0 m	40	Részleges
15	K-Pi**	K** / SZ	K**	K** / K**	K** / 40	K** vagy 3,0 m / pm + 3,0 m	K** / 40	Hiányos
16	K-Szp	SZ	3000	- / -	40	9,0 m / pm + 7,0m	40	Részleges

*: A 49. § (4) bek. f) pont szerinti kiegészítéssel.
**: A 49. § (10) bek. d) pont szerinti kiegészítéssel.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

8. Közlekedési és közműterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, VAGY ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI						KÖZMŰVESÍTÉS
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKSZÉLESSÉG / TELEKMÉLYSÉG (m^2)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	PM / ÉLP	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)	
2	KÖu-1	SZ/K	-	- / -	5	6,0 m / pm + 6,0 m	5	Részleges
3	KÖu-2	SZ/K	-	- / -	5	6,0 m / pm + 6,0 m	5	Részleges
4	KÖe	SZ/K	-	- / -	5	6,0 m / pm + 6,0 m	5	Részleges
5	Közm	SZ/K	-	- / -	5	6,0 m / pm + 6,0 m	5	Hiányos

9. Zöldterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, VAGY ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI						KÖZMŰVESÍTÉS
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKSZÉLESSÉG / TELEKMÉLYSÉG (m^2)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	PM / ÉLP	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)	
2	Zkp-1	SZ	-	- / -	2	4,5m / pm + 4,0m	70	Részleges

10. Erdőterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, VAGY ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI						KÖZMŰVESÍTÉS
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKSZÉLESSÉG / TELEKMÉLYSÉG (m^2)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	PM / ÉLP	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)	
2	Ee	SZ	-	- / -	0,5*	3,5 m / pm + 4,0m	-	Hiányos
3	Ee-v	-	-	- / -	-	- / -	-	-
4	Er	SZ	-	- / -	5**	3,5m / pm + 4,0m	-	Hiányos
5	Ev	SZ	-	- / -	0,2	3,5m / pm + 4,0m	-	Hiányos

*: Az 54. § (8) bekezdés szerinti feltétellel.
**: Az 54. § (7) bekezdés szerinti feltétellel.

11. Mezőgazdasági területek

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, VAGY ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI						KÖZMŰVESÍTÉS
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKSZÉLESSÉG / TELEKMÉLYSÉG (m^2)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	PM / ÉLP	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)	
2	Má	SZ	-	30 / -	3*	9,0 m** / pm + 6,0m**	-*	Hiányos*
3	Má-Tny	SZ	1500	30 / -	3***	9,0 m / pm + 6,0m lakóépület esetében: 4,5 m / pm + 5,0m	- tanya jogi jelleg esetében: 40%	Részleges
4	Má-La-1 ****	O******	5000	30 / -	3	9,0 m / pm + 6,0 m lakóépület esetében: 4,5 m / pm + 5,0m	-	Részleges Lakóépület esetén teljes
5	Má-La-2 ****	O******	10.000	30 / -	3	9,0 m / pm + 6,0 m lakóépület esetében: 4,5 m / pm + 5,0m	-	Részleges Lakóépület esetén teljes
6	Mk	O******	-	10 / -	3*****	3,5 m / pm + 3,0 m	-	Hiányos

*: Az 57. § (3) bek. szerinti – a birtokközpontra vonatkozó – kiegészítéssel.
**: Az 57. § (5) bekezdés szerinti kivételek alkalmazhatóságával.
***: Az 58. § (7)-(8) bekezdések szerinti kivételek alkalmazhatóságával.
****: Az 58. § (9) bekezdés szerinti kivételek alkalmazhatóságával.
*****: Az 56. § (2) bekezdés szerinti feltételekkel.
******: A 10. § (2) bekezdés szerinti kiegészítésekkel.

12. Vízgazdálkodási területek

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, VAGY ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI						KÖZMŰVESÍTÉS
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKSZÉLESSÉG / TELEKMÉLYSÉG (m^2)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	PM / ÉLP	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)	
2	V	-	-	- / -	3	4,5 m / pm + 4,5 m	-	-
3	V-Vt	-	-	-	3	4,5 m / pm + 4,5 m	-	-

13. Beépítésre nem szánt különleges területek

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, VAGY ÖVEZET JELE	A TELKEK ÉPÍTÉSI HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRÉRTÉKEI						KÖZMŰVESÍTÉS
		BEÉPÍTÉSI MÓD	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m^2)	KIALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKSZÉLESSÉG / TELEKMÉLYSÉG (m^2)	LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG (%)	PM / ÉLP	LEGKISEBB ZÖLDFELÜLET (%)	
2	Kb-Üt	SZ	2000	20 / -	10	6,0 m / pm + 6,0 m	50	Részleges
4	Kb-Üh	O*	700	12 / -	10	6,0 m / pm + 6,0 m	60	Részleges
5	Kb-Th	SZ	-	- / -	10	6,0 m / pm + 6,0 m	60	Hiányos

*: A 10. § (2) bekezdés szerinti kiegészítésekkel.

4. melléklet a 21/2026. (X. 15.) önkormányzati rendelethez

Az új beépítésre szánt területek nyilvántartása

1. A településterv készítésekor kijelölt új beépítésre szánt területek nyilvántartása

Azonosító	Az új beépítésre szánt terület kijelölésével érintett területek					Alkalmazandó jogszabály a zöldfelületi pótlásra	Az új beépítésre szánt terület kijelölése által érintett csereterületek, illetve zöldterületi, vagy erdőterületi pótlások területei				
	helyrajzi száma	területe (m^2)	a kijelölést megelőző övezeti besorolása	a kijelölést követő építési övezeti besorolása	BIA érték változása		helyrajzi száma	területe (m^2)	a kijelölést megelőző övezeti besorolása	a kijelölést követő övezeti besorolása	BIA érték változása
K1/1	068/130 hrsz.	865	KP	Lf	-0,3114	MATrT 12. § (2) +125% zöldterület 1,25x865 = 1082 m^2					
K2/1	3945 hrsz.	5457	VE	Lke	-3,43791	MATrT 12. § (2) +125% erdőterület 1,25x(5457+7065) = 15.653 m^2					
K2/2	852/10 hrsz.	7065	VE	K-Str	-4,239		0177 hrsz.	34.444	Má (3,7)	Ev (9)	+18,2553
K1/1	068/130 hrsz.	4352	Má	Lf	-0,56576	MATrT 12. § (3) b) +25% erdőterület, de ennél szigorúbb a Méptv. 7. § (2) +100% erdőterület 1x4352 = 4352 m^2	925 hrsz.	1151	KÖu (0,6)	Zkp (6)	+0,6215
M4/2	835/5 hrsz.	9592	E	Lf	-6,33072	MATrT 12. § (2) +125% erdőterület 1,25x9592 = 11.990 m^2					
P1	842, 843/1, 843/2, 845, 846 hrsz.	3423	VE	Lf	-2,25918	MATrT 12. § (2) +125% erdőterület 1,25x3423 = 4.279 m^2	0189/32	4924	Má (3,7) 1,82188	Ee (9) 4,4316	+2,60972
				Összesen:	-17,14397					Összesen:	+21,48652
										Az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódó BIA érték egyenlege:	+4,34255

5. melléklet a 21/2026. (X. 15.) önkormányzati rendelethez

Diósjenő Község biológiai aktivitásértéke

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdése szerint:

„Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészében kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.”

A településterv készítésekor rendelettel elfogadott módosítások BIAÉ meghatározása:

Biológiai aktivitásérték számítás							
Beépítésre szánt területek							
Meglévő állapot				Tervezett állapot			
Területfelhasználás	Terület (ha)	BIA szorzó	BIAé	Területfelhasználás	Terület (ha)	BIA szorzó	BIAé
KEL	7,2340	2,7	19,53193	Lke	7,4601	2,7	20,14238
KEL/HÜ	3,8963	2,7	10,52006	Lf	192,1736	2,4	461,2166
FL	147,0630	2,4	352,9511	Vt	7,5467	0,5	3,77335
T/FL	55,4304	2,4	133,0329	Gksz	9,1199	0,4	3,64796
TV/FL	18,2336	0,5	9,11678	Gipe	31,8152	0,2	6,363036
TV/Int	0,1532	0,5	0,076594	Üh	25,5882	3	76,7646
TV/KG	0,9130	0,5	0,456523	Üü	26,0973	2,7	70,4626
TV/IG	0,7852	0,5	0,392613	K-Sza	4,3378	3	13,01352
KG	29,0472	0,4	11,61888	K-Hull	3,8971	0,1	0,389705
IG	10,8683	0,2	2,173667	K-Szi	12,3391	3	37,0173
T/IG	20,9468	0,2	4,189369	K-Str	3,3295	3	9,98856
MG	15,3209	0,7	10,7246	K-T	3,4948	3	10,48443
HÜ	13,5390	3	40,617	K-Sp	5,2159	3	15,64776
T/HÜ	8,4989	3	25,49678	K-Re	0,5951	3	1,78536
ÜÜ	26,3152	2,7	71,05109	K-Pi	5,0804	1,5	7,62057
H	3,9018	3	11,70541	K-Mü	21,4735	0,7	15,03143
SZ	3,8970	0,1	0,3897	K-Szp	1,8561	3	5,5683
SZI	12,3384	3	37,0152				
S	5,2019	3	15,60561				
T	3,4948	3	10,48442				
Beépítésre szánt területek összesen:			**767,1502**	**Beépítésre szánt területek összesen:**			**758,9175**

Beépítésre nem szánt területek							
Meglévő állapot				Tervezett állapot			
Területfelhasználás	Terület (ha)	BIA szorzó	BIAé	Területfelhasználás	Terület (ha)	BIA szorzó	BIAé
KÖu	122,8137	0,6	73,68821	KÖu	121,8993	0,6	73,13958
KÖ	25,0209	0,6	15,01252	KÖe	25,0209	0,6	15,01252
Közmű	0,3188	0,6	0,191259	Közm	0,6662	0,6	0,39969
KP	1,5558	6	9,3348	Zkp	1,6869	6	10,1214
E	545,4057	9	4908,651	Ee	304,8879	9	2743,991
VE	3138,9904	9	28250,9136	Ev	3372,5986	9	30353,387
PE	38,5721	9	347,1488	Ee-V	1,3335	9	12,00186
Má	1288,8120	3,7	4768,604	Er	42,2632	9	380,3688
M	106,9323	5	534,6617	Má	1295,9140	3,7	4794,882
TNY	35,0738	3,7	129,7731	Má-Tny	35,0738	3,7	129,7731
V	23,7284	7	166,0987	Má-La	19,8727	3,7	73,52899
VT	35,2567	7	246,7967	Mk	105,9635	5	529,8177
TÓ	0,4360	7	3,052294	V	23,8468	7	166,9275
				V-Vt	34,9544	7	244,6805
				Kb-Üh	1,2997	3,2	4,158912
				Kb-Üt	0,8330	3,2	2,665728
				Kb-Th	0,2861	3,2	0,91552
Beépítésre nem szánt területek összesen:			**39453,93**	**Beépítésre nem szánt területek összesen:**			**39535,77**

Teljes települési érték			
Meglévő állapot		Tervezett állapot	
Összesen:	**40221,08**	**Összesen:**	**40294,69**

A BIAérték számításhoz differenciált számítást nem alkalmaztunk.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (3) bekezdése szerint:

> *„Az (1) bekezdés a) pontja szerinti alátámasztó munkarész a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény (a továbbiakban: növekmény) mértékét is tartalmazhatja. A növekmény a teljes közigazgatási területre készülő új településterv elfogadásáig felhasználható, amennyiben a felhasználás módját az alátámasztó javaslat biológiai aktivitásérték számítási eredménye és a helyi építési szabályzat tartalmazza.”*

A vonatkozó jogszabály szerint a településrendezési tervek korábbi módosításai során keletkezett BIAé tartalék az új településterv készítésével elveszik, az nem vihető tovább, de ilyen Diósjenő Község esetében nincs nyilvántartva. Ezen felül az új településterv elkészítése során is pozitív BIAé jöhetne létre – ahogy az a fenti táblázatban kimutatásra került -, de a vonatkozó jogszabályi előírások miatt ez az érték sem rögzíthető az új helyi építési szabályzat mellékletében, így a későbbi esetleges módosítások során sem használható fel.

Emiatt Diósjenő Község új településterve elfogadásának idejében a kiindulási adatként rögzített biológiai aktivitásérték – a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően – 0,00.

6. melléklet a 21/2026. (X. 15.) önkormányzati rendelethez

Diósjenő Község egyes sajátos jogintézménnyel érintett ingatlanjai

Elővásárlási joggal érintett területek

1. **Diósjenő Község Önkormányzatát elővásárlási jog illeti az alábbi célok megvalósítása érdekében:**
   a) a település működésének biztosítása,
   b) a települési értékek megóvása, települési értékvédelem,
   c) a zöldfelületi rendszer fejlesztése és fenntartása,
   d) a településkép kedvezőbb alakítása,
   e) a közlekedési és parkolási helyzet javítása,
   f) a településszerkezet kedvezőbb alakítása,
   g) új közfunkciók számára történő helybiztosítás,
   h) új településrészek szükség szerinti kialakítása.

2. **Az 1. pontban megjelölt célok érdekében Diósjenő Község Önkormányzatának közigazgatási területén az elővásárlási jog bejegyzésére kijelölt ingatlanok:**

3. **Az 1. pontban megjelölt célok érdekében Diósjenő Község Önkormányzatának közigazgatási területén az elővásárlási jog bejegyzésére tervezett ingatlanok:**

Diósjenő Község helyi védett elemei

A helyi védelem lehet területi vagy egyedi védelem. A területi védelem esetében a védelem tárgya lehet a településszerkezet, a telekstruktúra, az utcavonal-vezetés, az utcakép vagy utcaképrészlet, a növényzet, továbbá a település- és tájkarakterelemek megőrzése, értékóvó fenntartása és fejlesztése. Az egyedi védelem esetében a védelem tárgya lehet a jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert meghatározó valamely építményegyüttes, építmény, építményrészlet vagy az alkalmazott anyaghasználat, tömegformálás, homlokzati kialakítás, táj- és kertépítészeti alkotás, egyedi tájérték, növényzet, szobor, képzőművészeti alkotás, utcabútor, valamint ezekhez kapcsolódóan az érintett földrészlet, telek egésze vagy része.

I. Helyi területi védelemmel érintett elemek

Sorszám	Megnevezés	Cím	Hrsz.	Megjegyzés/Leírás
1.	Szociális Intézethez tartozó „kastélyerdő”	-	0144 és 0145/15	Védett természeti terület.
2.	A Jenői-tó	-	087/18, 076/4, 077/1, 077/2	Védett természeti terület. **A védelmet szükséges megújítani az érintett hatóságok bevonásával**
3.	Dózsa György utca utcaképe	Dózsa György utca északi oldala a Toldi Miklós utca és a Kinizsi utca között	1224 menti telkek, az út északi oldalán a 1223 és 939 hrsz-ú telkek közötti szakaszon	A településkép védelme érdekében a jellegzetes telekosztás, beépítés, az épületek utcára merőleges gerincű nyeregtetős kialakítása és a földszintes (max. tetőtérbeépítéses) épületek megőrzése indokolt.
4.	Északnyugati pincesor	Toldi Miklós utca menti pincesorok	1000/16 és 959 hrsz-ú ingatlanok által körbevett pincék telkei	A településkép védelme érdekében a jellegzetes zártsorú jellegű beépítés, és az épületek utcára merőleges gerincű nyeregtetős kialakításának megőrzése indokolt.

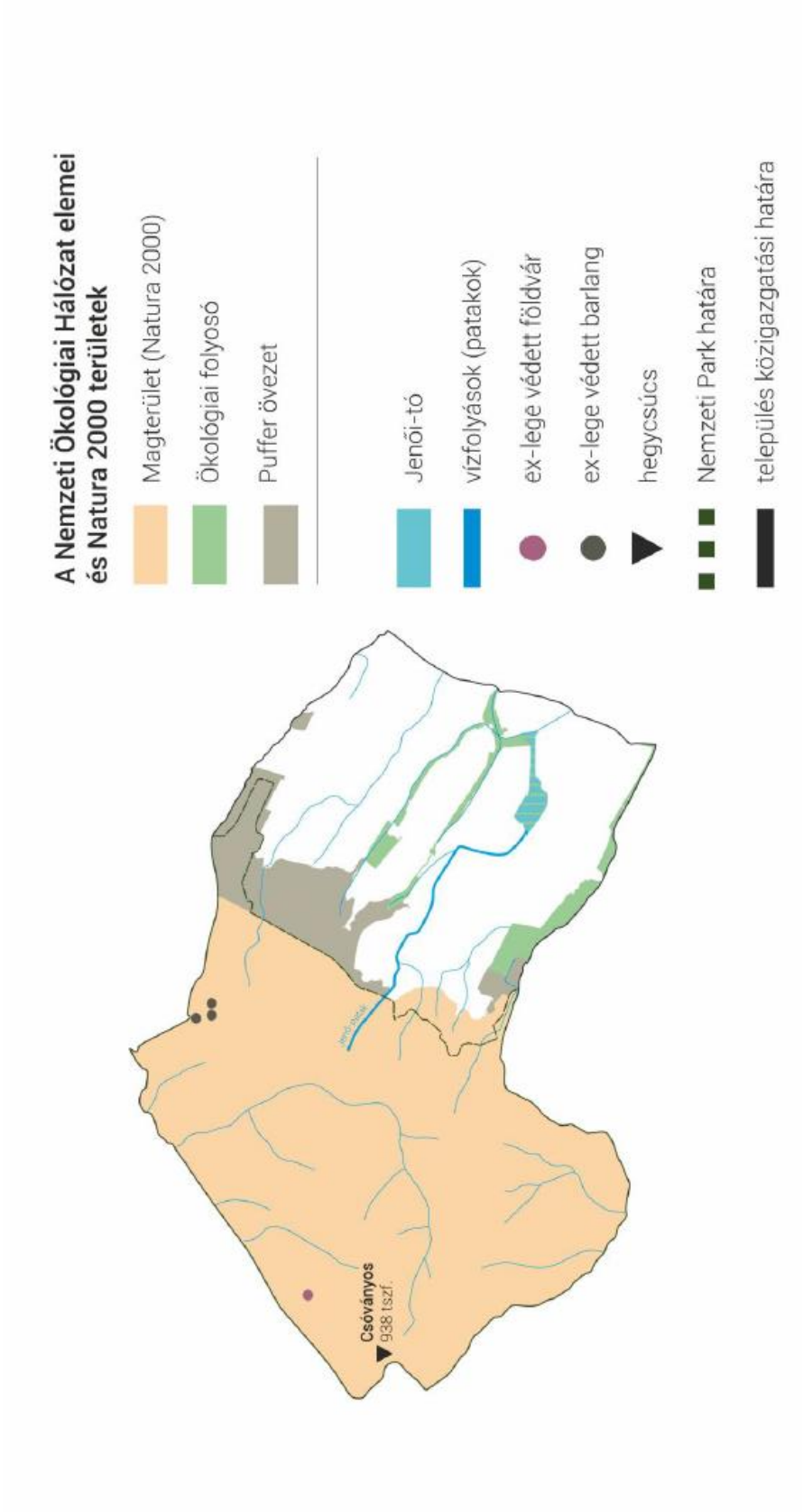
II. Helyi egyedi védelemmel érintett elemek

Sorszám	Megnevezés	Cím	Hrsz.	Megjegyzés/Leírás
1.	Lakóház	Dózsa György út 28.	1226	Az épület felújításra került, az enyhe klasszicizáló díszítettséget megtartották, ami a polgári fejlődés jele, jellemzi ezen kívül a tetőhéjazat illeszkedő felújítása, pasztelles napsárga színhasználat, a védelem alatt álló épülethez illeszkedő, nem zavaró cégér, nyílászárók eredeti kiosztása. A portára átvezető szárazkapu a gazdálkodáshoz használt építmények közvetlen kocsival történő elérését szolgálta.
2.	Zsibak-forrás	-	0193	A Zsibak forrás vize igen mélyről érkező rétegforrás, ami vastartalmát az üledékek színes ásványaiból nyeri. A forrás vize gyógyító hatású, melynek hasznosítása további vizsgálatokat érdemel.

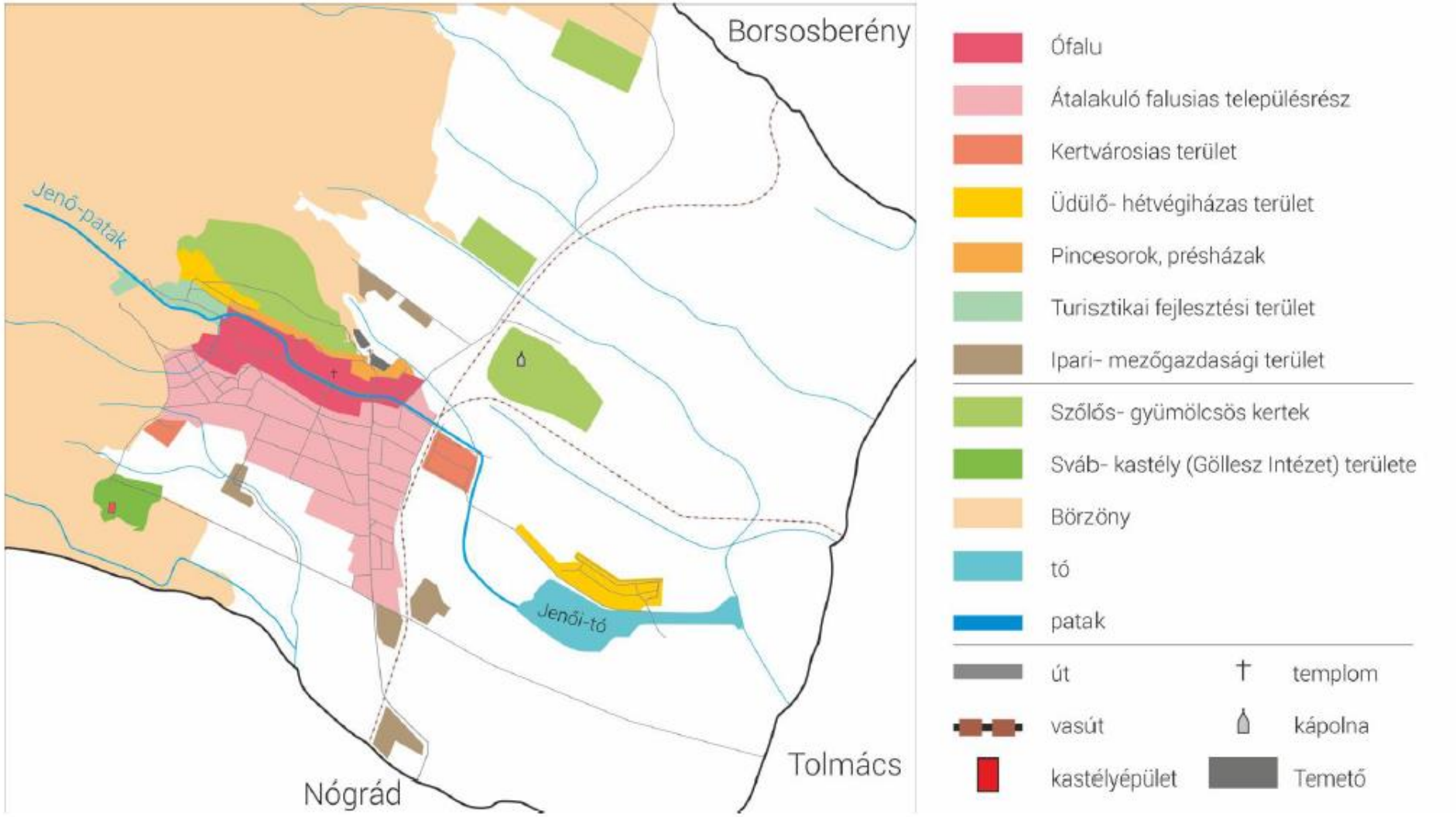
A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása

TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSÁNAK TÉRKÉPI BEMUTATÁSA

Természeti területek: Nemzeti Ökológiai Hálózat elemei, Natura 2000-es területek, ex-lege védett elemek:



TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSÁNAK TÉRKÉPI BEMUTATÁSA



Végső előterjesztői indokolás

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (3) bekezdése alapján azon településeknek, amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük.

Figyelembe véve, hogy Diósjenő Község nem rendelkezett az R. tartalmi követelményei alapján készített tervvel – a hatályos településrendezési tervek az R. hatálybalépése előtti jogszabályokon alapulnak – így a településre is a 2027. július 1-i véghatáridő vonatkozik az új településterv elkészítése tekintetében. Diósjenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 108/2024. (XI. 27.) számú határozatában döntött Diósjenő Község új településtervének elkészítéséről, mely döntés az új beépítésre szánt területek kapcsán kiegészült a 9-12/2026. (I. 22.) számú önkormányzati döntésekkel is.

A településterv véleményezési anyaga 2025. év végén elkészült és a vonatkozó Korm. rendelet előírásai szerint partnerségi és államigazgatási véleményezésre került. A véleményezést és az állami főépítész pozitív megítélésű záró véleményét követően elfogadható Diósjenő Község Helyi Építési Szabályzata.