

Óbudavár

Helyi építési szabályzat tervezet

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

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

2015. július hó

Óbudavár Településrendezési eszközök, helyi építési szabályzat

ÓBUDAVÁR KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI VÉLEMÉNYZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT, SZABÁLYOZÁSI TERV
- a 314/2012. (IX. 8.) Korm.rendelet 5. melléklete alapján -

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

Óbudavár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdésében és a 62. § (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. Törvény 13.§ (1) bekezdés 1.) pontjában és az Étv. 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörben eljárva a következőket rendel el:

ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A Szabályzat hatálya, és alkalmazása
1.§

- (1) A rendelet hatálya Óbudavár Község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen e rendelet előírásait a többször módosított Országos Településrendezési és Építési Követelményről szóló 253/1997. (XII.20.) sz. kormányrendelet és mellékleteinek /OTÉK/, a 2000. évi CXII. törvény a Balatoni Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzatáról, valamint a vonatkozó egyéb általános érvényű jogszabályok előírásaival együtt kell alkalmazni.

Értelmező rendelkezések
2.§

E rendelet alkalmazásában:

- (1) Földdel borított boltpince: a helyi építési hagyományoknak megfelelő oromfalas, boltozott és földdel borított terepszint alatti építmény, melynek kialakítása során a meglévő terem legfeljebb 1,5 méteres töltésére kerülhet sor.
- (2) Kereskedelmi szálláshely: szálláshely - üzletszerűen, állandóan vagy idényjelleggel működik, - amelyben a szolgáltatásként hasznosított szobák száma az ötöt, az ágyak száma a tízet meghaladja.
- (3) Kialakult beépítettség: A település már beépült építési telkén, telkén az ingatlan nyilvántartásban lejegyzett jogok és tények alapján vagy jogosan szerzett építési joggal szerkezetkész épület nagyságából számított beépítettség. Új épület, épületrész építése csak a meglévő épület bontása esetén, legfeljebb azzal megegyező nagyságrendben történhet.

- (4) Kialakult beépítési mód: A település már beépült részen történelmileg kialakult beépítési mód, mely nem határozható meg egyértelműen oldalhatáron állóként, vagy szabadon állóként. Új épület építése esetén az építési hely a magasabb rendű jogszabályokban szabályozott telepítési távolság és a településkép figyelembevételével szabadon megválasztható.
- (5) Melléképület: a telek és a telken álló főépület rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület.
- (6) Tájba illesztés: a tájban elhelyezésre kerülő építményeknek, építményegységeknek a táji adottságokhoz funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, amely az összhang megteremtését célozza. Az Épületek, építmények tájbaillesztése védett természeti területeken című MSZ 20376-1 szabvány alkalmazandó.
- (7) Telek be nem építhető része: az építési helyen kívül eső minden telekrész, valamint SZT-en külön jelölt telekrészek, melyeket rendszeresen karban kell tartani. A karbantartás az ingatlan tulajdonosának feladata. E területeken építmény nem helyezhető el és ezeket a telekrészeket külterületen tenyészidőszakban 70 %-ban növényzettel fedetten kell kialakítani.
- (8) Zárt kerítés: A település területén történetileg kialakult kerítések kapubálványokkal, pillérekkel tagolt, tömör kerítés (kő, tégl) deszka vagy kovácsoltvas kapukkal.

A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

3.§

- (1) A szabályozási terv kötelező szabályozási elemei:
 - a) szabályozási vonal;
 - b) belterület határa, mely egyben övezethatár is;
 - c) építési övezet, övezet határa és jele;
 - d) építési hely;
 - e) telek be nem építhető része;
 - f) a kötelező erejű megszüntető jel;
 - g) közigazgatási határ;
 - h) szabályozási szélesség.
- (2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:
 - a) védőtávolságok;
 - b) műemlék és telke;
 - c) műemléki jelentőségű terület határa;
 - d) műemléki környezet határa;
 - e) régészeti lelőhely határa;
 - f) helyi védett épület;
 - g) helyi értékvédelmi terület határa;
 - h) országos ökológiai hálózat magterület;
 - i) országos ökológiai hálózat pufferterület;
 - j) Nemzeti park határa;
 - k) tájképvédelmi terület határa.

(3) Sajátos jogintézmények:

a) elővásárlási joggal érintett terület határa.

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

Belterülethatár módosítás

4.§

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

(2) A Szabályozási terven belterületbe vonásra javasolt területeken a vonatkozó építési övezet szerinti építés, az építési övezet szerinti építési telek kialakítását és a terület belterületbe vonását követően történhet.

Építési tevékenységgel kapcsolatos eljárások általános előírásai

5.§

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

(2) A belterületként szabályozott, de még nem kialakult területek esetében, a területre vonatkozó HÉSZ elfogadása után a beépíthetőség feltételeként a telkeket az előírásoknak megfelelő építési telekké kell alakítani, az érintett telekcsoport újraosztásával.

(3) A település területén birtokközpont nem alakítható ki.

II. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Országos művi értékvédelem

6.§

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

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

Műemléki környezetre vonatkozó előírások

7.§

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

Óbudavár Településrendezési eszközök, helyi építési szabályzat

- (2) Műemléki környezet területen kizárólag magastetős épület helyezhető el 37-42° tetőhajlásszöggel. A tetőfedés anyaga hagyományos égetett agyagcserép, illetve nád lehet. A nád fedés esetén a 42-45°-os tetőhajlás megengedett.
- (3) Műemléki környezet területen egyes épületek közterületről látható homlokzati falfelületének színezésénél - a környezethez való illeszkedés érdekében - csak a fehér, szürkésfehér, a sárga világos árnyalatai alkalmazhatóak. Természetes építőanyagok színezés nélkül alkalmazhatóak.

Régészeti területek

8.§

- (1) A település régészeti területeit a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A régészeti érintettségű területen a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

Településkép védelmi területre vonatkozó előírások

9.§

- (1) Óbudavár belterülete tekinthető településkép védelmi területnek ahol a Balaton törvény történeti települési terület övezet előírásait kell figyelembe venni.
- (2) Óbudavár belterületén a kialakult utcahálózat és telekszerkezet védendő, új utak a Szabályozási terven kiszabályozott utak kivételével nem létesíthető.
- (3) Óbudavár belterületén új épület csak a helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával építhető, a meglévő, hagyományos épületekhez igazodó tömeg- és téralakítással.
- (4) Óbudavár belterületén légvezeték, légkábel újonnan nem létesíthető, új építés, korszerűsítés, csere során csak földkábel helyezhető el és új bekötés légvezeték esetén is csak földkábel lehet.
- (5) Óbudavár belterületén kizárólag magastetős épület helyezhető el 37-42° tetőhajlásszöggel. A tetőfedés anyaga csak hagyományos vörös illetve barna égetett agyagcserép, nád lehet. Nád fedés esetén 42-45°-os tetőhajlás megengedett.
- (6) Óbudavár belterületén az egyes épületek közterületről látható homlokzati felületének színezésénél a jellegzetes településkép védelme érdekében, csak fehér, szürkésfehér, valamint a sárga világos árnyalatai alkalmazhatóak. A természetes építőanyagok színezés nélkül felhasználhatóak.
- (7) Óbudavár belterületén
 - a) a kialakult zárt kerítés megtartandó,
 - b) az áttört kerítés anyaga lehet kőlabazatos fa vagy kőlabazatos drótfonatos háló.
- (8) Óbudavár belterületén a meglévő terepszint 1 métert meghaladó változtatása tilos.

- (9) Az épületek közterületről látható homlokzatán semmilyen reklámfelirat, semmiféle műszaki szerkezet nem helyezhető el.

Helyi egyedi védelem

10.§

- (1) Szabályozási terv jelöli a helyi védelemre tervezett építményeket és műtárgyakat.
- (2) A védelemre tervezett épületek védelméről szóló önkormányzati döntést követően, az épületekre a védett épületekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.
- (3) A helyi védett épületen állagmegóvási munkák végzése, felújítás, helyreállítás, korszerűsítés, tetőtér beépítés, bővítés során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát alkalmazó, vagy ahhoz illeszkedő építészeti megoldások alkalmazhatók. Az építményeken végzett bármilyen építési munka esetén a helyi értékvédelmi rendelet előírásait is alkalmazni kell.
- (4) A helyi védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleges bővítését a védettséget indokoló elemek megtartásával kell elvégezni.
- (5) Helyi védett épület bontására csak abban az esetben kerülhet sor, ha a védelemben részesülő építészeti érték károsodása olyan mértékű, hogy a károsodás műszaki eszközökkel nem állítható helyre. A védett épület bontására csak a védettség megszüntetését követően kerülhet sor.
- (6) Helyi védett épület közterületről látható homlokzatán semmilyen reklámfelirat, semmilyen műszaki szerkezet nem helyezhető el.
- (7) A temetőben minden 100 évnél idősebb síremlék védelemre javasolt, amelyek felújítása során az eredeti anyaghasználatot és formai megoldásokat, elemeket kell alkalmazni.

III. FEJEZET

A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Táj- és természetvédelem

11.§

- (1) A település területén található természetközeli élőhelyek, tájképi értékek - különös tekintettel az Országos Ökológiai Hálózat övezeteire, az országosan védett Nemzeti Parki természeti területekre, ex lege védett természeti értékekre, egyedi tájértékekre - megóvását biztosítani kell.
- (2) tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességeket, a jellemző természetes rendszerek megóvását:
- a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;

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

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

Védett területek 12.§

- (1) A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, az országos védett Nemzeti Parki természeti területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
- (2) Az országos ökológiai hálózathoz tartozó területeken kizárólag:
 - a) extenzív jellegű, természet és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatóak;
 - b) tájba illesztett épület helyezhető el;
 - c) meglévő kedvezőtlen látványt nyújtó építmények takarásáról gondoskodni kell úgy, hogy azok a főbb megközelítési irányok felől, közterületekről ne legyenek láthatóak;
 - d) a növény- és állatvilágot zaj- és fényhatással fokozottan zavaró sport- és szabadidő funkció nem helyezhető el.
 - e) új közmű- és hírközlési létesítmények terepfelszín fölött nem helyezhetőek el;
 - f) szélerőmű park; szélerőmű torony nem helyezhető el.

Tájképvédelmi terület 13.§

- (1) Tájképvédelmi területen a Balaton törvény térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetre (T-1) vonatkozó előírásait be kell tartani.
- (2) A tájképvédelmi terület és annak határa a szabályozási terven ábrázolásra került.
- (3) Tájképvédelmi területen új épület elhelyezésénél a megfelelő minőségű tájba illesztés látvány tervvel igazolandó.

IV. FEJEZET KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

Általános előírások 14.§

- (1) Óbudavár igazgatási területén olyan tájhasználat, területhasználat folytatható, amely használat
 - a) a megengedett határértékek feletti környezetterhelést és igénybevételt nem okoz,
 - b) kizárja a környezetkárosítást,
 - c) következtében a meglévő környezeti terhelés csökken.
- (2) ÚJ létesítmény esetén a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a tevékenység védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.
- (3) Óbudavár nitrátérzékeny település, ezért a település teljes területén be kell tartani a helyes mezőgazdasági gyakorlatra vonatkozó előírásokat.
- (4) Óbudavár közigazgatási területén külszíni bányát, anyagnyerőhelyet nyitni nem szabad.

Felszíni és felszín alatti vizek védelme 15.§

- (1) A felszíni és felszín alatti vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos.
- (2) A felszíni vizek körzetében nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek felszíni, a felszín alatti vizek, valamint a talaj állapotát veszélyeztetik.
- (3) Óbudavár a felszín alatti vízminőségvédelmi előírások alapján a „fokozottan érzékeny” kategóriába tartozik. Óbudavár külterületének jelentős része nyílt karszterület, ezért a település teljes területén be kell tartani a helyes mezőgazdasági gyakorlatra vonatkozó előírásokat.
- (4) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a patakok, időszakos vízfolyások parti sávja (ligetes, fás társulások, gyepek) fennmaradását biztosítani kell.

Levegő védelme 16.§

- (1) Óbudavár területén tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
- (2) Óbudavár teljes közigazgatási területe légszennyezettség szempontjából kiemelten védett.

Termőföld védelme

17.§

- (1) Óbudavár területén csak olyan tevékenység végezhető, melynek hatására az erózióveszély nem növekszik.
- (2) Talajmozgatással járó tevékenység végzése illetve, a terület előkészítése során a termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.
- (3) A település területén feltöltésre környezetkárosító anyag nem használható.
- (4) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén biztosítható legyen.
- (5) A település területén csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést.

Hulladékártalmatlanítás és elhelyezés

18.§

- (1) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, ha az üzemeltető gondoskodik a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.
- (2) Szelektív hulladékgyűjtő szigetek a település közterületén helyezhetők el.
- (3) Hulladéklerakó telep, veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely a település igazgatási területén nem létesíthető.

Zaj elleni védelem

19.§

- (1) A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy az adott területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek.
- (2) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj illetve rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.
- (3) Óbudavár belterülete zaj- és rezgésvédelmi szempontból védett övezet, ahol a zajvédelemmel kapcsolatos jogszabályok falusias lakóterületre vonatkozó előírásait kell figyelembe venni.

V. FEJEZET
VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Katasztrófavédelem
20.§

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

VI. FEJEZET
A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS
JOGINTÉZMÉNYEK

Elővásárlási jog
21.§

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

Telekalakítás
22.§

- (1) A település beépítésre nem szánt területein 3000 m²-nél kisebb telket – közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési terület, valamint közhasználatú zöldterület, védőerdő, illetve a közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési területek kialakítása után visszamaradó mezőgazdasági és erdőterület települési területfelhasználási egység kivételével – kialakítani nem szabad.
- (2) Az építési övezetekben, ill. övezetekben telek közlekedési- és közműterület céljára az övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.
- (3) A telekalakítás akkor végezhető, ha a létrejövő telkek alakja viszonylag egyszerű, a környező telkekhez hasonlatos, rendeltetésével összhangban van és az övezetek megfelelő beépíthetőségét nem korlátozza.
- (4) A területen kialakítható telekméreteket – a kialakítható új telek legkisebb méretét – az övezeti előírások tartalmazzák.

- (5) Nyeles telek Óbudavár belterületén nem alakítható ki.
- (6) Amennyiben telekalakításra kizárólag a közterület lejegyzése vagy kisajátítása miatt kerül sor, úgy belterületen az építési övezetben az előírt minimális telekméretnél kisebb telek is kialakítható.
- (7) Telekalakítás csak a szabályozási tervben jelölteknek megfelelően, az 1997. évi LXXVIII. törvény - ÉTV - és a végrehajtására alkotott jogszabályok, valamint a 2000. évi CXII. törvény – Balaton törvény - alapján történhet.
- (8) Telekalakítás során az övezetben előírt beépítettséget meghaladó beépítettségű telek nem alakítható ki.

VII. FEJEZET KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS

Általános előírások 23.§

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

hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben szolgalmi, vezeték jog bejegyzéssel kell a helyet biztosítani.
- (2) A közművesítésre kerülő területen:
 - a) telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
 - b) közművek elhelyezésénél:
 - ba) településképi megjelenésre,
 - bb) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
 - bc) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.
- (3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:
 - a) Közműforgalmi út esetén
 - aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - ac) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
- (4) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:
 - a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,

- b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg
 - bc) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcsatorna építésével kell megoldani.
- (5) A településen közművek nyomvonalát érintő területen tereprendezési és feltárási munkát csak szakhatóságok mellett az érintett közmű üzemeltetők hozzájárulásával, szükség esetén felügyeletével szabad végezni.

Közművesítés mértékének előírása 24.§

- (1) A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
- a) a belterület, beépítésre szánt területen rendelkezésre áll, illetve biztosított:
 - aa) legalább részleges közműellátás, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése a Balaton törvénynek megfelelően, az illetékes szakhatóság előírásai szerint valósul meg.
 - ab) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.
 - b) a külterület beépítésre nem szánt területein rendelkezésre áll, illetve biztosított:
 - ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - bb) a villamosenergia-ellátás,
 - bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

Vízellátás 25.§

- (1) Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál:
- a) dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezeték építeni nem szabad,
 - b) csak műanyag (esetleg GÖV) alapanyagú csővezeték nem szabad alkalmazni,
 - c) a közterület hálózatot az ellátás biztonsága érdekében lehetőleg körvezetékként kell kiépíteni,
 - d) az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűcsapokat kell elhelyezni
- (2) Ha a mértékadó külső tűzivíz igény a közhálózatról nem biztosítható:
- a) a közhálózatról biztosítható tűzivíz igény feletti igényre helyi tűzivíz tároló létesítése szükséges,

- b) épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzivíz igényt a közhálózat által biztosítható mértékig,
- c) közhálózat kapacitás bővítésével kell a tűzivíz ellátást biztosítani.

Szennyvízelvezetés

26. §

- (1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.
- (2) A talaj, a talajvíz védelme érdekében a szennyvíz közvetlen a talajba szikkasztása, a szennyvíz bevezetése:
 - a) nyílt árokba,
 - b) időszakos, vagy állandó vízfolyásba,
 - c) felhagyott kutakba a település közigazgatási területén szigorúan tilos, előfordulása esetén azt azonnal meg kell szüntetni.
- (3) a beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:
 - a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m^3 -t:
 - aa) a közcsonna hálózat nem közelíti meg a területet 100m távolságon belül, a szennyvizet vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencében kell összegyűjteni.
 - ab) az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállítani, az elszállítás tényét számlával igazolni kell.
 - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m^3 -t a közcsonna hálózat nem közelíti meg a területet 200m távolságon belül, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll,
 - bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak.
- (4) Közműpótló akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetősége a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- (5) Állattartással összefüggően keletkező szennyvíz kezelése, elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez szakhatóságok engedélyének beszerzése szükséges.
- (6) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye egyedileg megállapított és rögzített méretű.

Felszíni vízrendezés

27. §

- (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árkok, vízfolyások stb.) egyéb célra hasznosítani, a medret érintő bármilyen korrekciót csinálni csak vízjogi engedély alapján szabad.
- (2) Új vízfelületet (pl. tavat) létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján szabad és csak akkor, ha a szükséges víz utánpótlás állandóan biztosítható.
- (3) Vízfelületek karbantartásának céljára patakok, árkok, csatornák mentén min 3-3m-es sávot szabadon kell hagyni. (Amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet kijelölni, akkor arra a karbantartó számára szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani)

Csapadékvíz elvezetés

28. §

- (1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni:
 - a) a csapadékvíz szennyvízhálózatba nem vezethető.
 - b) a csapadékvíz (akár nyílt árokrendszerrel, akár zárt csapadékcsatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
 - c) a csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell.
 - ca) minden 0,5ha-t meghaladó telekterületű beruházás esetén,
 - cb) új telekosztás esetén
 - cc) a beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (2) Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását (telken belüli elszikkasztását, záportározó létesítésével) megoldani.
- (3) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkoló létesítése tilos.
- (4) A telekhatárra épített terület ereszcsonnáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetését csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.
- (5) Nyílt árkos felszíni vízvezetésű területen az árkok építési telkenként 4,5 m-nél hosszabb szakaszon nem fedhetők le, illetve zárt csatornás elvezetésűvé nem alakítható át, sem parkolási, sem közlekedés fejlesztési cél érdekében.
- (6) Nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják.
 - a) az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy a víz visszaduzzasztást ne okozzon
 - b) a vízszállítás akadálymentes legyen

- c) egy telekre(sarok telkek kivételével) csak és kizárólag egy átereszt létesíthető, amelynek szélessége telkenként nem lehet 4,5m-nél nagyobb
- d) meredek nyomvonalon kialakított nyílt árkot teljes keresztmetszetében burkolni kell, energiatörő műtárgyak alkalmazásával

Villamosenergia ellátás

29. §

- (1) Belterület már beépített területén üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is:
 - a) műemléki környezetben
 - b) helyi védelemre kijelölt területen
 - c) tájképvédelmi területen
 - d) szőlő termőhelyi kataszter I. osztályú területena hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.
- (2) Belterület, már beépített területén, ahol a villamosenergia hálózatai és az elektronikus hírközlési hálózatok is föld feletti vezetésűek:
 - a) villamosenergia hálózati rekonstrukció,
 - b) közvilágítás hálózati rekonstrukciósorán a vezetékeket a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot föld alatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (3) Beépítésre nem szánt területen – erdőterület kivételével – egyoldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (4) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (5) Új villamosenergia ingatlan-bekötést az egész településen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.
- (6) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül:
 - a) klímaberendezés, szellőző az épület utcai homlokzatára látható helyre nem helyezhető el, csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető.
 - b) napenergia hasznosító berendezés a tetősíkba telepíthető,
 - c) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele:
 - ca) hogy a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített építmény magasságot max. 3m-en túl nem haladhatja meg,
 - cb) hogy a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen
 - cc) az előző két bekezdés teljesítésével sem telepíthető
 - 1. műemlékvédelmi környezetben
 - 2. helyi védelemre kijelölt területen
- (7) Transzformátort csak épületben lehet elhelyezni. Amennyiben különálló épület létesítése válik szükségessé, az csak a helyi építészeti hagyományoknak megfelelő tájba illő épület lehet.

Földgázellátás

30. §

- (1) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.
- (2) Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés
 - a) csak a telkek előkertjében,
 - b) udvaránaz épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető.
- (3) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzatra szerelt kémény nem építhető.

Vezetékes elektronikus hírközlés

31. §

- (1) A belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területeken, valamint már beépített területen ahol a hálózatok földalatti elhelyezéssel üzemelnek új vezetékes hírközlési hálózatokat, meglévő rekonstrukcióját földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Belterület, már beépített területén, üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, új vezeték építése:
 - a) műemlékvédelmi környezetben
 - b) helyi védelemre kijelölt területena hálózat építés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető
- (3) Belterület már beépített területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetékűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (4) Új elektronikus hírközlési hálózatokat, beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítása és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (5) A nyilvános távbeszélő állomást elsősorban a nagyobb tömegeket vonzó épületek bejáratánál, épületen belül kell elhelyezni.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

32. §

- (1) Vezeték nélküli szolgáltatás antennáinak telepítése tilos:
 - a) ökológiai hálózat részét képező magterületen,
 - b) ökológiai hálózat részét képező puffer területen
 - c) tájképvédelmi területen

- d) a Nemzeti Park védett természeti területen,
 - e) az építészeti érték helyi védelméről szóló rendeletben területi védelemmel megjelölt területeken
 - f) a szőlőtermőhelyi kataszterébe tartozó területen
 - g) a védelmi erdők területén
- (2) Beépített, illetve beépítésre szánt területen antennát önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet, az, csak meglévő építményre, létesítményre telepíthető, vagy multifunkcionális kialakítással létesíthető.
- (3) A mikrohullámú összeköttetés biztosításához szükséges magassági korlátozást be kell tartani.

VIII.FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

Általános feltételek 33. §

- (1) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész kubatúráján belül felújítható, korszerűsíthető, de csak építési helyen belül bővíthető, ha megfelel az egyéb övezeti előírásoknak.
- (2) Új elektronikus hírközlési magasépítmény, adótorony, 8 méter magasságot meghaladó antenna, zászlótartó oszlop a település területén nem helyezhető el.
- (3) A település beépítésre szánt területén a kötelezően előírt zöldfelületi aránynak megfelelő nagyságú zöldfelületbe 50%-ig számítható be a gyephézagos térburkolat felülete.

Általános építészeti előírások 34. §

- (1) A település belterületén és a mezőgazdasági területeken 37-42° közötti tetőhajlásszögű épületek helyezhetők el, kivéve ha az övezeti előírások márként nem rendelkeznek.
- (2) A település területén:
- a) műanyag hullámlemez;
 - b) fémlemez fedés bármilyen ipari jellegű, előregyártott fémlemezfedő rendszerből;
 - c) alumínium trapézlemez;
 - d) mesterséges pala;
 - e) bitumenes zsindely
- tetőhéjalásként nem alkalmazható.
- (3) A település területén:
- a) műanyag hullámlemez;

- b) fémlemez burkolat;
 - c) alumínium trapézlemez;
 - d) mesterséges pala;
 - e) bitumenes zsindely
- épület burkolatként nem alkalmazható.
- (4) Az épületek homlokzati falfelületének színezésénél a környezethez való illeszkedés érdekében vakolt felületeknél csak a fehér, sárgával tört fehér, szürkével tört fehér, világos árnyalatai, természetes építőanyagok esetén azok természetes színei alkalmazhatók. Faburkolat, faszerkezet esetén természetes színekhez illeszkedő pácolt felület színek alkalmazhatók.
- (5) A homlokzat-felújításnak, homlokzatszínezésnek a közterületről látható épülethomlokzat egészére ki kell terjednie.
- (6) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető épületeknek nem minősülő építmények legmagasabb pontja nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét.
- (7) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül parapet konvektor kivezetését, szerelt égéstermék elvezetőt, parabola-antennát, légkondicionáló berendezés kültéri egységét és kivezetését(kifolyó), valamint egyéb technikai berendezést -riasztó kültéri egységét kivéve- elhelyezni az épületek közterület felőli homlokzatán(beleértve a homlokzati tetőfelületet is) nem lehet.
- (8) Házi gáznyomás-szabályozó csak:
- a) a telkek előkertjében,
 - b) a telkek udvarán,
 - c) az épület egyéb alárendeltebb homlokzatán helyezhető el.
- (9) A település beépítésre nem szánt területei lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy nem helyezhető el.

Tereprendezés, rézsű, támfal, kerítés

35. §

- (1) Az 1,0 méternél nagyobb tereprendezés tereprendezési terv alapján végezhető.
- (2) Amennyiben a tereprendezésre épület elhelyezés érdekében kerül sor, úgy – a meglévő terepszinthez viszonyított – feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg:
- a) felfelé legfeljebb 1,50métert
 - b) lefelé legfeljebb 1,50 métert,
- de együttesen legfeljebb 2,0 méterrel változtathatja meg, kivéve ha az építési övezeti előírások másként rendelkeznek.
- (3) Támfalak kialakításával a természetes terepszint:
- a) felfelé legfeljebb 1,50 métert,
 - b) lefelé legfeljebb 1,50 métert,

de együttesen legfeljebb 2,0 méterrel változtatható meg.

- (4) Az utcáfronti kerítés magassága legfeljebb 1,80 m lehet. Az oldal és a hátsó telekhatáron, valamint az oldal és hátsókertben építendő kerítés magassága nem haladhatja meg a 2,20m-t.
- (5) Külterületen beépítésre nem szánt területen kizárólag drótfonatos hálós kerítés, vadvédelmi háló építhető termelési, természetvédelmi, vagy vadvédelmi célból, kivéve, ha az övezeti előírás másként rendelkezik.
- (6) A kerítések lábuzatának színezésénél a környezethez való illeszkedés érdekében vakolt felületeknél csak fehér, sárgával tört fehér, szürkével tört fehér árnyalatai, természetes építőanyagok esetén azok természetes színei alkalmazhatók.

Beépítési mód, építési hely

36. §

- (1) A már túlnyomó részben beépített telektömbben oldalhatáron álló beépítés estén az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár, melynek következtében a két szomszédos épület oldalfala közös telekhatárra kerülhet. Amennyiben a tömbre jellemző oldalhatár nem állapítható meg, az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, amennyiben a szomszédos telek építési jogát nem korlátozza.
- (2) Az előkert építési vonal beépített utcaszakasz a legalább 80%-ban az ingatlan-nyilvántartásban is feltüntetett kialakult állapothoz kell igazodnia.
- (3) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési telek legkisebb oldalkertje az építési övezetben szabályozott épületmagasság.
- (4) Beépítésre nem szánt területen az OTÉK és e rendelet beépítési módra és építési helyre vonatkozó előírásait kell alkalmazni.

IX. FEJEZET

KATASZTRÓFAVÉDELMI OSZTÁLYBA SOROLÁS

Védelmi szint

37. §

- (1) Az azonosított veszélyeztető hatások következményei, és az események bekövetkezésének gyakorisága alapján Óbudavár katasztrófavédelmi besorolása III. osztály, a legkedvezőbb minősítésű.
- (2) Az azonosított veszélyeztető hatások:
 - a) Elemi csapások, természeti eredetű veszélyek, rendkívüli időjárás (aszály, hőség, vihar)
 - b) Egyéb eredetű veszélyforrás felszíni és felszín alatti vizek sérülékenysége

Második rész

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK
X. FEJEZET

Beépítésre szánt területek

38. §

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

Falusias lakóterület általános előírásai (Lf)

39. §

- (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely 5,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- lakó;
 - mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
 - kereskedelmi, szolgáltató;
 - szálláshely jellegű;
 - igazgatási iroda;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális, közösségi, szórakoztató rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkei legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése a Balaton törvénynek megfelelően, a vízügyi hatóság előírásai szerint valósul meg.
- (4) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein kizárólag magastetős, oromfalas épületek építhetők, 37-42° közötti tetőhajlásszöggel, jellemzően az utcára merőleges tetőgerinccel. Nádfedés estén a 42-45°-os tetőhajlás megengedett.
- (5) A falusias lakóterület építési övezetben egy telken a fő rendeltetésű épület mellett – a helyi építészeti örökségnek megfelelően- legfeljebb további 2 önálló épülettömeg létesíthető, de az utcai telekhatárhoz legközelebb álló fő rendeltetésű épület építménymagasságát és szélességét a további épülettömegek nem haladhatják meg.

Óbudavár Településrendezési eszközök, helyi építési szabályzat

- (6) Falusias lakóterület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság – a településképhez való illeszkedés érdekében- az oromfal területéből számított F/L értékkel, de legfeljebb 1 méterrel túlléphető.
- (7) A falusias lakóterület építési övezeteiben a fő rendeltetésű épület nagysága legfeljebb bruttó 300m², a többi épület legfeljebb bruttó 100m² lehet.
- (8) Falusias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
- közmű becsatlakozási műtárgy
 - közműpótló műtárgy
 - hulladékartály-tároló
 - kerti építmény
 - komposztáló
 - támfal építmény
 - gépjárműtároló a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben, vagy a terepszint alatt
- (9) Az önálló terepszint alatti építmény beépítettsége a telek max 10%-ának megfelelő méretű lehet.

Falusias lakóterület építési övezeti előírásai 40.§

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

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

- (2) Az Lf építési övezet telkein kerti víz és fürdőmedence nem helyezhető el az elő és az oldalkertben.
Az Lf-2 jelű építési övezetben a legnagyobb homlokzatmagasság legfeljebb 6m
- (3) Az Lf-1 jelű építési övezetben üvegház, fóliasátor az utcafronttól mért 60méteres távolságon belül – történelmi pajták helye – nem helyezhető el.
- (4) Az Lf-1 jelű építési övezetben az utcára néző főhomlokzaton a téglalap alakú, fából készült ablakokon kívül más nyílás nem nyitható, alkalmazható. Tetőtéri loggia, erkély nem létesíthető.

Óbudavár Településrendezési eszközök, helyi építési szabályzat

Településközpont vegyes terület (Vt) általános előírásai

41. §

- (1) A településközpont vegyes terület a Szabályozási Terveken Vt jellel szabályozott területfelhasználási egység – építési övezet – mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A településközpont vegyes terület övezetének építési telkei legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése a Balaton törvénynek megfelelően a vízügyi hatóság előírásai szerint valósul meg.
- (3) A településközpont vegyes területen elhelyezhetőek az OTÉK szerint meghatározott funkciók, kivéve parkolóház, üzemanyagtöltő állomás.
- (4) A településközpont vegyes területen a melléképítmények közül elhelyezhetőek:
 - a) közműpótló műtárgy
 - b) közmű-csatlakozási műtárgy
 - c) kerti építmény
 - d) hitellehez kapcsolódó egyéb építmények
 - e) hulladékartály tároló
 - f) komposztáló
- (5) A településközpont vegyes területen új gépjárműtároló, garázs az épülettel egy tömegben, vagy a terepszint alatt helyezhető el.
- (6) A településközpont vegyes területen 3,5 tonna önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára parkoló, vagy garázs nem alakítható ki.

Településközpont vegyes terület építési övezeti előírásai

42. §

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

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

Sz= szabadon álló beépítés

- (2) A Vt jelű településközpont vegyes terület építési övezet telkein több – az előírt rendeltetésnek megfelelő – épület helyezhető el, melléképület nem létesíthető.
- (3) A Vt jelű településközpont vegyes terület övezetben a legnagyobb homlokzatmagasság 7m lehet.
- (4) A Vt jelű településközpont vegyes terület övezetben az épület tájba és településképbé történő illeszkedését látványtervvel kell igazolni.
- (5) A Vt jelű településközpont vegyes terület övezetben új épület építése esetén a telekre kertépítészeti tervet kell készíteni.

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

43. §

- (1) Különleges terület-idegenforgalmi, turisztikai terület a Szabályozási terven K-i jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - idegenforgalmi, turisztika terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
 - a) turisztikai;
 - b) turizmushoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
 - c) szállás jellegű;
 - d) közösségi szórakoztató;
 - e) lakó;
 - f) sport
 - g) kulturális épület
 - h) pihenés, testedzést szolgáló épület
 - i) egyéb a rendeltetést kiszolgáló gazdasági épület
 - j) állattartó épület
 - k) egészségügyi szociális
 - l) vásár, kiállítás
 - m) oktatási központrendeltetést is tartalmazhat, amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek.
- (3) Különleges terület - idegenforgalmi, turisztikai terület építési övezeteiben lakó rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 20%-án helyezhető el. Önálló lakóépület nem helyezhető el.
- (4) Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- (5) Különleges terület- idegenforgalmi, turisztikai terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

Óbudavár Településrendezési eszközök, helyi építési szabályzat

(6) Különleges terület-idegenforgalmi turisztikai terület építési övezeteinek építési telkein a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:

- a) közmű becsatlakozási műtárgy;
- b) közműpótló műtárgy;
- c) hulladékartály tároló;
- d) kerti építmény;
- e) testedzést, sportolást szolgáló;
- f) állattartó

Különleges terület-idegenforgalmi, turisztikai terület építési övezeti előírásai
44. §

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

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe m ²	Kialakítható legkisebb telekszélesség m	Legnagyobb megengedhető beépítettség %	Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettsége %	Építményének legnagyobb épületmagassága m	Minimális zöldfelület aránya %
Ki	Sz	10000	70	25	10	5	70

Sz= szabadon álló beépítés

(2) A K-i jelű építési övezetben a legnagyobb megengedhető homlokzatmagasság 6,5m.

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

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

(5) A K-i jelű idegenforgalmi, turisztikai terület övezetében egységes beépítési és kertépítészeti tervet kell készíteni.

XI. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

Zöldterület 45.§

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

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

Óbudavár Településrendezési eszközök, helyi építési szabályzat

- (3) A Zkk-1 jellel szabályozott zöldterületeken épület nem létesíthető. Elhelyezhetők a szabadidő eltöltését – a pihenést, játékot, sportolást – szolgáló, épületnek nem minősülő építmények, sétaút, kerékpárút, továbbá köztárgyak.
- (4) A Zkk-2 jellel szabályozott zöldterületen a (3) bekezdés szerinti építmények továbbá a zöldterület funkciójához illeszkedő vendéglátó, sport-, szabadidős létesítmények épületei is kialakíthatóak, az épületek szabadonállóan, legfeljebb 3,5 m épületmagassággal alakíthatóak ki, a műemlékekre és a műemléki környezetre vonatkozó szabályok betartásával.
- (5) A Zkk2 övezet beépítettsége legfeljebb 3% lehet.
- (6) Az övezetben parkoló nem alakítható ki.

Erdőterület 46.§

- (1) A település szabályozási tervlapjain „E” jellel szabályozott erdő művelési ágú, illetve a terv szerint erdősítésre kijelölt ingatlanok területe.
- (2) Óbudavár közigazgatási területén az erdők rendeltetésük szerint védett és védelmi célú erdők (Ev).
- (3) Az erdőterület övezetében az erdősítésre javasolt területeken az erdő művelési ág létrejöttéig a területen csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható.
- (4) A védelmi rendeltetésű erdőterületek elsősorban a természeti környezet és a különböző környezeti elemek, valamint a település védelmét szolgálják.
- (5) Az Ev jelű védelmi célú erdőterületeken épület nem helyezhető el, a terepszint alatti beépítés nem megengedett és mesterséges felületek sem létesíthetők.
- (6) Az Ev jelű védett és védelmi célú erdőterületeken az OTÉK 32.§-ban felsorolt építmények – távközlési és energetikai magasépítmény adótorony, antenna – kivételével akkor helyezhetők el, ha az erdő természeti értékeit és védelmi rendeltetését nem zavarja.
- (7) Az Ev jelű védett és védelmi célú erdőterületen kilátó és magasles létesíthető.

Mezőgazdasági területek 47.§

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

Általános mezőgazdasági terület övezete (Má) általános előírásai 48.§

(1) Általános előírások:

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

Általános mezőgazdasági területek 49.§

(1) Általános mezőgazdasági területek a felhasználás és az építés feltételeit, és módját meghatározó besorolás szerint:

- a) Általános mezőgazdasági terület – gyep (Má-1)
- b) Általános mezőgazdasági terület – vegyes: szőlő, gyümölcsös, gyep, szántó (Má-2)
- c) Általános mezőgazdasági terület – szántó, illetve gyep (Má-3)

- d) Általános mezőgazdasági terület – fás legelő (Má-fl)

Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület övezete
50.§

- (1) Az Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület övezetében:
- elsődlegesen gyepterület művelés javasolt,
 - az övezetben épület, kerítés nem létesíthető,
 - terepszint alatti beépítés nem megengedett,
 - az övezetben lévő, védett növények illetve az időszakos forrás és a környezetében lévő fás növényzet megőrzendő.

Má-2 jelű általános mezőgazdasági terület övezete
51.§

- (1) Az Má-2 jelű általános mezőgazdasági terület övezetében:
- Elsődlegesen szőlő művelési ág javasolt, de az övezetben a gyümölcsösök, gyepterület, szántó művelési ág is elfogadható.
 - Az övezetben épület kizárólag a telek legalább 80%-os szőlőművelése esetén építhető.
 - A beépíthető telek nagysága – kizárólag szőlőművelés esetén – 2 ha.
 - A beépíthetőség mértéke 1%.
 - A beépített alapterület legfeljebb 500 m² lehet. Terepszint alatt beépítés kizárólag az övezeti előírásoknak megfelelő telken – 80% szőlő, min 2 ha nagyság – létesíthető legfeljebb 2% kiterjedésben.
 - Az építménymagasság 4,5 m-t, a homlokzatok magassága a 6,0 m-t nem haladhatja meg.
 - Kizárólag a környezet, a talaj szennyezése nélküli használat engedélyezhető.

Má-3 jelű általános mezőgazdasági terület övezete
52.§

- (1) Az Má-3 jelű általános mezőgazdasági terület övezetében:
- Az Má-3 jelű általános mezőgazdasági terület övezetében elsődlegesen szántó művelési ág javasolt, de gyepterület művelési ág is kialakítható.
 - Az Má-3 jelű általános mezőgazdasági terület övezetében szántó művelési ágú telekre épület nem építhető, a terepszint alatti beépítés sem megengedett.
 - A gyepterület művelési ágban lévő területen 20 ha-nál nagyobb telekméret esetén hagyományos almos állattartó – lakófunkciót is tartalmazó – épület építhető. A beépített terület a telek 0,5%-t és az 1000 m²-t nem haladhatja meg.
 - Az épületek épületmagassága a 4,5 m-t, az egyes oldalak legnagyobb homlokzat magassága a 6 m-t nem haladhatja meg.
 - Az Má-3 jelű általános mezőgazdasági terület nyílt karszterületen fekszik, ezért építeni csak a szennyvízkezelés hatóság által előírt módon történt megvalósítása esetén lehetséges.

Má-fl jelű általános mezőgazdasági terület övezete 53.§

- (1) A Má-fl jelű általános mezőgazdasági terület fás legelő övezetében:
 - a) Elsődlegesen gyepterület művelési ág javasolt.
 - b) Az övezetben a meglévő idős fák védendőek és megtartandók, illetve új fák és facsoportok telepítendőek.
 - c) A fás terület, facsoportok kiterjedése a 30%-ot nem haladhatja meg.
 - d) A területet legeltetéssel és kaszálással kell hasznosítani. A legeltethető állatok ló, szarvasmarha, juh, bivaly, kecske, szamár és öszvér. A terület túllegeltetése tilos.
 - e) Az övezetben épület nem létesíthető, terepszint alatti beépítés nem megengedett.
 - f) Kizárólag a környezet, a talaj szennyezése nélküli használat engedélyezhető a nyílt karszt következtében.

Kertes mezőgazdasági terület övezete (Mk) 54.§

- (1) Kertes mezőgazdasági terület a szőlő-, gyümölcsstermelést szolgáló, „Mk” jellel szabályozott terület.
- (2) A kertes mezőgazdasági területeken a kertészeti termelést, termékfeldolgozást, és tárolást szolgáló építmények, valamint a borturizmust szolgáló épületek helyezhetők el.
- (3) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetekben maximális épületmagasság a 4,0 m-t, az építmény legmagasabb pontja a 6,0 m-t nem haladhatja meg. Tájba illő, anyaghasználatban, és formaképzésben a Balaton-felvidéki népi építészet értékeit felmutató épületek építhetők, homlokzatképzésnél csak természetes anyagok használhatók.
- (4) Az épületeken napkollektor, napelem, és a megújuló energiát hasznosító berendezés csak a tájképet, környezetet nem zavaró módon helyezhető el.
- (5) Fásítás, erdő a kertes mezőgazdasági területen nem létesíthető.
- (6) A meglévő épületek az épülettömeg növelés nélkül felújíthatóak.
- (7) Az épületek szabadonállóan a közterülettől vagy magánúttól legkevesebb 6 méter, a telekhatártól legkevesebb 4 méterre helyezhetők el, kivéve ha az egyes övezeti szabályok ettől eltérnek.
- (8) A kertes mezőgazdasági terület a felhasználás, és az építés feltételeit, és módját meghatározó besorolás szerint négy övezetre oszlik:
Mk-1; Mk-2; Mk-3; Mk-4

Mk-1 jelű kertés mezőgazdasági terület övezete 55.§

- (1) Az Mk-1 jelű övezet Óbudavár természeti, tájképi, építészeti, kulturális, történeti szempontból kiemelkedő értékű szőlőhegyi területe, szőlő termőhelyi kataszterbe tartozó terület, ahol minden beavatkozás csak az értékek erősödését szolgálhatja, ezért:
- a) az övezetben 6000 m²-nél kisebb új telek nem alakítható ki, a beépíthető legkisebb telek mérete: 2700 m².
 - b) a beépítettség mértéke a telek területének 3%-a lehet. A hagyományos tájkarakter védelme érdekében a gazdasági épület alapterülete nem lehet több 150 m²-nél, a terepszint alatti beépítettség legfeljebb 5% lehet,
 - c) építeni kizárólag 80%-ban művelt szőlőterületre lehetséges, ha a telek területe legalább 2700 m². Az övezetben kizárólag szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, borászatot, bortermelést szolgáló gazdasági épület helyezhető el. A beépíthető telek szélessége legkevesebb 20 m kell, hogy legyen,
 - d) az épület feltöltésen nem helyezhető el, és a környezetében a természetes terepszintnél 1 m-nél magasabban kiemelkedő terasz nem létesíthető,
 - e) az épület szabadonállóan helyezhető el, a közúttól legalább 8 m, de legfeljebb 20 m előkert biztosításával. Az oldalhatártól legalább 5 m távolságnak kell lennie.
 - f) A területen épület építése, illetve felújítása az alábbi helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával engedélyezhető:
 - fa) Szerkezet: hagyományos falazó anyagokból (kő, fa , téglá, vályog)
 - fb) Tetőhéjalás: égetett cserép, nád
 - fc) Nyílászárók: fából – natúr, zöld, szürke, barna színben.
 - fd) Homlokzat: simított vakolat, vagy tapasztott, vagy kézi felhordású habarcsos felület, terméskő.
 - fe) Homlokzat színe: fehér, szürke, világos sárga, vagy feltárással igazolt eredeti szín.
 - ff) Lábazat: terméskő, vagy vakolat.
 - g) A területen gazdasági épületként kizárólag magastetős épület helyezhető el, mely épület fő tömege 37-43°-os tetőhajlásszögű, jellemzően szintvonalra, illetve az útra merőleges tetőidommal. A főtömegű épület bővítése, földi pincék létesítése esetén zöldtetők létesíthetők. Az előtetőkön, illetve a melléképületeken a 37-43°-os hajlásszögtől eltérő tetőidom is alkalmazható.
 - h) A területen maximum F+T (földszint+tetőtér) beépítésű épület helyezhető el, amely alapincézhető.
 - i) A területre új épületek, ill. az átépítésre kerülő épületek tervezésekor a területen szokásos forma és díszítésvilág eszközeit kell alkalmazni.
 - j) Építési munka esetén szükséges az érintett és a szomszédos telkek beépítési jellemzőinek (fotókkal, vázrajzzal) történő bemutatása.
 - k) Az egyes épületekre készülő tervekben szükséges értékelni az építési tevékenység látványhatását a tájra és a tájba illesztés megoldásait látványterven ábrázolni.
 - l) A 031-es hrsz.-ú telkek nyílt, karszterületen fekszenek, ezért ezeken építeni csak a szennyvízkezelés hatóság által előírt módon történt megvalósítása esetén lehetséges.

Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági terület övezete 56.§

- (1) Az Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági területen – szőlőkataszteri terület – a szőlőműveléssel, borászattal és borturizmussal kapcsolatos épületek mellett lakóépületek is elhelyezhetők az alábbi feltételek szerint:
- Az övezetben a beépíthető legkisebb telek mérete: 3000 m².
 - A beépíthető telek legkisebb szélessége az építés helyén mért út felőli homlokzat vonalán legalább 20 m.
 - Az övezetben csak a legalább 80%-ban szőlőművesítéssel hasznosított telekre lehet építeni.
 - A telkeknek legfeljebb 3%-a építhető be, de az épület bruttó földszinti alapterülete a 120 m²-t nem haladhatja meg.
 - A terepszint alatti beépítettség az 5%-ot nem haladhatja meg.
 - Az övezetben épület építése illetve felújítása a helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával engedélyezhető.
 - Az övezetben kizárólag oromfalas, magastetős épület helyezhető el 37-43°-os hajlásszögű tetővel.

Mk-3 jelű kertes mezőgazdasági terület övezete 57.§

- (1) Az Mk-3 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetében – szőlőkataszteri terület – kizárólag a szőlőműveléssel, borászattal, borturizmussal kapcsolatos épületek építhetők az alábbi feltételek szerint:
- az övezetben a beépíthető telek legkisebb mérete: 5000 m².
 - a beépíthető telek legkisebb szélessége 20 m.
 - az övezetben legalább 80%-ban szőlőműveléssel hasznosított telekre lehet építeni.
 - a telek legfeljebb 2%-a építhető be, az épület bruttó földszinti alapterülete a 150 m²-t nem haladhatja meg.
 - a terepszint alatti beépítettség az 5%-ot nem haladhatja meg.
 - az övezetben az épület építése illetve felújítása a helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával engedélyezhető
 - Az övezetben kizárólag oromfalas, magastetős épületek helyezhetők el 37-43°-os hajlásszögű tetővel.

Mk-4 jelű kertes mezőgazdasági terület övezete 58.§

- (1) Az Mk-4 jelű kertes mezőgazdasági terület magterületbe tartozó terület, ezért az övezetben épület nem építhető és terepszint alatti épület sem helyezhető el.
- (2) Az övezetben a szőlő, gyümölcs, gyep művelési ág javasolt.

Vízgazdálkodási terület (V) 59.§

- (1) Vízgazdálkodási területek a következők:
- vízfelszín (forrás, időszakos vízfolyás)

b) vízbeszerzési terület

V-1 jelű vízgazdálkodási terület övezete
60.§

- (1) A V-1 jelű vízgazdálkodási terület övezet a Mosóház forrás és az OMA forrás, valamint az abból kifolyó patakok medre és parti sávja.
- (2) A forrásokat és környezetüket a Nemzeti Park kezelési terve, a Balaton törvény előírásai alapján mai természetközeli állapotban kell megőrizni, fenntartani.

V-2 jelű vízgazdálkodási terület övezete
61.§

- (1) A V-2 jelű vízgazdálkodási terület övezet a település vízmű, víztározó területe.
- (2) A V-2 jelű övezet területének a fenntartása a magasabb rendű jogszabályok és a természetvédelmi érdekek figyelembevételével történhet.
- (3) A V-2 jelű övezet vízmű területén a rendeltetésének megfelelő építmények létesíthetők.
- (4) Az épületmagasság legfeljebb 6 m, a minimális zöldfelület 60%-a lehet.

Különleges beépítésre nem szánt területek – Temető
62.§

- (1) A különleges beépítésre nem szánt temető terület a szabályozási terven Kb-T jellel jelölt terület – felhasználási egység, ahol kizárólag a temető funkcióját kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) A különleges terület temető (Kb-T)övezeten elhelyezhető építmény:
 - a) a terület fenntartását és őrzését szolgáló,
 - b) ravatalozó, Kápolna,
 - c) harangtorony, harangláb funkciót szolgálhat.
- (3) A temető telekhatára mentén, telkén belül legkevesebb 5 m széles háromszintű növényzet telepítendő.
- (4) A temető legnagyobb beépíthetősége 5%.
- (5) A temető területének legkevesebb 80%-át zöldfelületként kell kialakítani. A sírok területe a zöldfelületbe beleértendő!
- (6) A 100 évnél idősebb sírköveket, fészületeket helyi védelemben kell részesíteni.
- (7) A temető (Kb-T) területén elhelyezendő kegyeleti épületek legnagyobb épület magassága 4,5 m lehet, amely az építmény tornyának méretével növelhető.

Óbudavár Településrendezési eszközök, helyi építési szabályzat

- (8) A temető beállt növényzete folyamatosan gondozandó, a kiöregedett fákat honos fajtákkal kell pótolni. A temető terület minden 150 m²-re után legalább 1 db lombos fát kell telepíteni.

Közlekedési területek övezete 63.§

- (1) A szabályozási terven jelölt közlekedési terület a közlekedési, továbbá hírközlési létesítmények, közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Közlekedési területek:
- országos mellékút: bel- és külterület szakasza (Köu-1)
 - belterületi gyűjtőút (Köu-2)
 - külterületi mezőgazdasági út (Köu-3)
- (3) A szabályozási tervlapon jelölt szabályozási szélességen belül a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést szolgáló létesítmények, közművek, utcabútorok helyezhetők el, valamint utcafásítás végezhető.
- (4) A közlekedési területen belül a műtárgyakat, közműveket, építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést, az utak beláthatóságát ne zavarják. A közlekedési területen bármilyen létesítmény elhelyezésére csak az illetékes közlekedési hatóság hozzájárulásával lehetséges.
- (5) A közutak osztályba sorolása következő:
- országos mellékút - a 7312 jelű (Zánka - Nagyvázsony összekötő út)
- a 73112 jelű (Mencshely - Dörgicse összekötő út)
 - tervezett országos mellékút - a 7312 jelű összekötő út települést elkerülő szakasza
 - külterületi feltáró utak
 - belterületi tervezett gyűjtőút
 - egyéb lakóutak
 - tervezett kerékpárút
 - meglévő gyalogút
- (6) Óbudavár területén a közúthálózat számára az alábbi szabályozási szélességet kell biztosítani:
- 7312 jelű, 73112 jelű összekötő út 16-20 m,
 - a tervezett települési gyűjtőút 12-14 m,
 - az egyéb lakóutak kialakult szabályozási szélessége megtartandó,
 - a külterületi utak kialakult szélessége megtartandó.
- (7) A gyalogos közlekedés számára a Fő út szabályozási szélességen belül a közművek föld alá helyezését követően megfelelő gyalogjárdákat kell létesíteni.
- (8) Az utak védőtávolsága külterületen:
- országos mellékút esetén az úttengelytől mért 50-50 m,

Óbudavár Településrendezési eszközök, helyi építési szabályzat

- b) külterületi feltáró utak számára a jelenlegi területeket, valamint az úttengelytől számított 10-10 m-t szabadon kell hagyni.
- (9) Új beruházás esetén az OTÉK alapján szükséges parkoló mennyiséget saját telken kell elhelyezni.
- (10) A szabályozási terven jelölt fasorok telepítése az utak mentén kötelező.
- (11) A burkolatlan nem közlekedési célú felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani a forgalom biztonsága figyelembevételével.

XII. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK 64.§

- (1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) A rendelet csak a mellékletét képező a Tájterv Műhely Kft. és az Arker Stúdió Kft. által készített szabályozási tervlapokkal együtt érvényes.
- (3) E rendelet hatályba lépésével az 1/2006. (I.20.) Óbudavár Önkormányzat rendelete a Helyi Építési Szabályzatról hatályát veszti.
- (4) Jelen Helyi Építési Szabályzat mellékletei:
- a) 1. melléklet: Szabályozási Terv
- SZT-1 jelű külterületi szabályozási terv – M=1:10000
 - SZT-2 jelű belterületi szabályozási terv – M=1:2000
- b) 2. melléklet: sajátos jogintézmények
- (5) Jelen Helyi Építési Szabályzat függelékei:
1. függelék: Művi érték védelem alatt álló ingatlanok
 2. függelék: Régészeti lelőhely
 3. függelék: Természetvédelem
 4. függelék: Mintakeresztmetszelvények
 5. függelék: Növénylista

Óbudavár, 2015.

.....
Végh Tamásné
alpolgármester

.....
Lukács Andrea
jegyző

Mellékletek

Óbudavár Településrendezési Terve 2015. Helyi Építési Szabályzatához

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

2. SZÁMÚ MELLÉKLET – sajátos jogintézmények
 - 2.1.Elővásárlási jog

Hrsz.	Cím	Megnevezés
22	Fő utca 1.	volt iskola épület
247	Irtásdűlő	1748-ban épült népi présház

Függelékek

Óbudavár Településrendezési Terve 2015. Helyi Építési Szabályzatához

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

Óbudavár Településrendezési eszközök, helyi építési szabályzat

1. sz. függelék a/2015. (.....) Önk. rendelethez

Művi érték védelem alatt álló ingatlanok listája

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

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

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

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

Óbudavár Településrendezési eszközök, helyi építési szabályzat

2. sz. függelék a/2015. (.....) Önk. rendelethez

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

3. sz. függelék a/2015. (.....) Önk. rendelethez

Természetvédelem listája

3.1. Nemzeti ökológiai hálózat:

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

3.2. A Balaton-felvidéki Nemzeti Parkba tartozó ingatlanok:

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

3.3. Nyílt karszt területek:

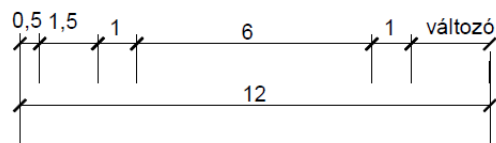
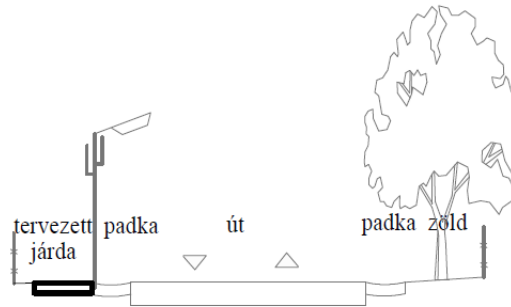
030; 031/12; 031/14; 031/16; 031/17; 031/18; 031/19; 031/21; 031/23; 031/24;
031/25; 031/26; 031/27; 031/28; 031/29; 031/30; 301/32; 032; 033/1; 033/2; 033/3;
033/4; 033/5; 033/6; 033/7; 033/8; 033/9; 033/10; 033/11; 033/12; 033/13; 040; 043/1;
043/2; 043/3043/4; 044; 047; 048/1; 048/2; 048/3; 048/4;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

4. sz. függelék a/2015. (.....) Önk. rendelethez

Mintakeresztmetszvények

Fő utca - 7312 sz. önk. út

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

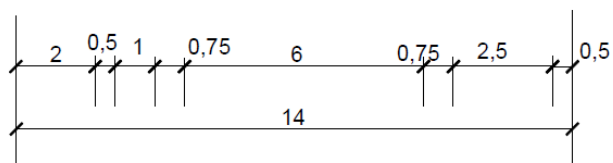


Tervezett gyűjtőút

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



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



Javasolt Növénylista a Balaton-felvidéki Nemzeti Park alapján:

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

5.1. A lakóterület kertje:

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

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

Több fűmag használatával a természeteshez közelebb álló gyepek kialakítása.

5.2. Javasolt alkotók:

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

- **A fű felületét apró növésű lágyszárúak díszíthetik, pl.:** százsorszép (*Bellis perennis*), vajszínű ördög szem (*Scabiosa oroleuca*), kakukkfű (*Thymus sp.*), veronika fajok (*Veronica sp.*), hasznos földitömjén (*Pimpinella saxifraga*, fehér here (*Trifolium repens*))
- **A gyepek széleinél, vagy kevésbé taposott foltokban a környék szép vadvirágai telepíthetők, pl.:** hóvirág (*Galanthus nivalis*), széles levelű salamonpecsét (*Polygonatum latifolium*), illatos ibolya (*Viola odorata*), gyöngyvirág (*Convallaria majalis*), télizöld meténg (*Vinca minor*)

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

- **Alacsony növésű szegélyvirágok:** pocsinrózsa (*Portulaca grandiflora*), petúnia (*Petunia hybrida*), árvácska (*Viola wittrockiana*), körömvirág (*Calendula officinalis*), jácintok (*Hyacinthus sp.*), lila sáfrány (*Crocus vernus*), fehér nárcisz (*Narcissus poeticus*), arany sáfrány (*Crocus aureus*), csupros nárcisz (*N. pseudonarcissus*), kék nőszirm (*Iris germanica*), tazetta nárcisz

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

- **Magasabb kerti virágok:** nefelejcs (Myosotis silvestris), tornyos harangvirág (Campanula pyramidalis), őszirózsa fajok (Aster sp.), ezüstös pipitér (Anthemis biebersteiniaia), kerti margaréta (Chrysanthemum maximum), estike (Hesperis matronalis), mezei margaréta (C. leucanthemum), erdei szellőrózsa (Anemone sylvestris), kerti szarkaláb (Consolida ajacis), fehér liliom (Lilium candidum), japán árnyliliom (Hosta lancifolia), tűzliliom (Lilium bulbiferum), pálmaliliom (Yucca filamentosa), tulipánfélék (Tulipa sp.), bugás lángvirág (Ohlox paniculata), oroszlánszáj (Antirrhinum majus), kerti fátyolvirág (Gypsophila elegans), báránnyarok (Amaranthus hypochondriacus)
- **kerti díszként is használható fűszer- és gyógynövények:** üröm fajok (Artemisia sp.), izsóp (Hypossus officinalis), levendula (Lavandula angustifolia), rozmaring (Rosmarinus officinalis), kerti ruta (Ruta graveolens), orvosi zsálya (Salvia officinalis), kakukkfű fajok (Thymus serpyllum, T. sp.) bazsalikom (Ocymumbasalicum)
- **kerítést kísérő díszcserjék:** kerti madárbirs (Cotoneaster horitontalis), tűztövis (Pyracantha coccinea), egybibés galagonya (Craetegus monogyna), szederfajták (Rubus sp.), nyári orgona (Buddleia davidii), közönséges orgona (Syringa vulgaris), mályva (Hibiscus siriacus)
- **felkúszó és lecsüngő növényzet (támfalra, kerítéshez, kőfal elé):** trombita folyondár (Campsis radicans), sarkantyúka (Tropaelum majus), tatár lonc (Lonicera tatarica), magyar lonc (Lonicera tellmaniana), borostyán (Hedera helix), kék hajnalka (Ipomoea tricolor), ligeti szőlő (Vitis silvestris), bíboros hajnalka (I. purpurea)
- **kőfalakat, támfalakat élénkítő növényzet (a kúszónövényekkel együtt alkalmazva):** sziklai ternye (Alyssum saxatile), fehér varjúháj (Sedum album), rózsás kővirózsa (Sempervivum marmoreum), borsos varjúháj (Sedum acre)

5.3. A lakótelek fái:

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

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

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

A lakótelken felsorolt növényfajokból ízléssel összeválogatva alakítható ki a virágos gyepek, néhány árnyékot adó (gyümölcs)fa, a széleken cserjék, virágok, a kerítést kísérő magasabb virágok vagy cserjesor, nagyobb függőleges felületeket vagy kőfalat derítő kúszónövények, sziklai növényzet.

A lakóházat, tornácot, falmélyedéseket cserepes dísnövények gazdagíthatják, legjellemzőbb a muskátli (Pelargonium zonale).

5.4. Közterületek, parkok növényzete:

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

- **fák a településközpontban, a templom körül és a jelentősebb középületeknél:** kislevelű hárs (Tilia cordata), vadgesztenye vagy bokréta (Aesculus hippocastanum), molyhos tölgy (Quercus pubescens), kocsánytalan tölgy (Quercus oetreae)
- **további honos fajok:** mezei juhar (Acer campestre), mezei szil (Ulmus minor), magas kőris (Fraxinus excelsior), virágos v. manna-kőris (Fraxinus ornus), madárberkenye (Sorbus aucuparia)

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

- **Cserjék:** madárbirs (Cotoneaster sp.) cserszömörce (Cotinus coggygria), egybibés galagonya (Crataegus monogyna), kecskerágó (Euonymus sp.), veresgyűrű som (Cornus sanguinea), kökény (Prunus spinosa)
- **Díszcserjék:** közönséges fagyal (Ligustrum), mogyoró (Corylus avellana), orgona (Syringa vulgaris)

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

5.5. Külterületeken ajánlott növényzet:

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

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

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

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

Az adventív fajok betelepítését minden áron meg kell akadályozni!

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