



**VERESEGYHÁZ VÁROS  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
SZABÁLYOZÁSI TERVE FELÜLVIZSGÁLATA**

**I. FÁZIS: MUNKAKÖZI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

**- helyi építési szabályzat és szabályozási terv -**



Budapest, 2018. április



Projektszám: 1071

Veresegyház Város településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve felülvizsgálatát Veresegyház Város Önkormányzatának megbízásából készítette:

	<b>Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.</b> Műterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet Telefon: (+36-1) 2670508, 2677078 Telefon/fax: (+36-1) 2667561 E-mail: pestterv@pestterv.hu; Honlap: www.pestterv.hu
---	--

**A TERV ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDŐK NÉVSORA:**

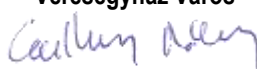
**Településrendezés,  
irányító tervező és  
projekt menedzser:**

**Pekár Zoltán**

településrendezési vezető tervező

szakképesítés: okl. városgazdasági üzemmérnök,  
okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök  
építész kamarai névjegyzéki szám: 01-3463  
tervezői jogosultság: TT/1

**Településrendezés,  
tervlap szerkesztés,  
grafika:**

**Veresegyház Város****Gertheis Mátyas**

tervező

szakképesítés: okl. településmérnök  
építész kamarai névjegyzéki szám: 01-6220  
tervezői jogosultság: TT

**Zöldfelületek,  
környezetrendezés:**

**Mándi József**vezető területrendező tervezővezető táj-  
és kertépítész tervező

szakképesítés: okl. táj-és kertépítész mérnök, okl.  
városépítési- városgazdálkodási szakmérnök  
építész kamarai névjegyzéki szám: 01-5149  
tervezői jogosultság: TT/T, TK, TR 01-5149

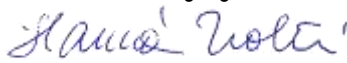
**Közlekedés:**

**Rhorer Ádám (Közlekedés Kft.)**

műszaki igazgató

szakképesítés: okl. építőmérnök,  
okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök  
mérnökkamarai névjegyzéki szám: Tk-Ö 01-3157  
tervezői jogosultság: K1d-1-Tell, KÉ-SZ, KÉ-T-Tell,  
KÖ-T

**Közműellátás:**

**Hanczár Zsoltné (KÉSZ Kft.)**

vezetőtervező

szakképesítés: okl. gépészmérnök,  
okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök  
mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-2418  
tervezői jogosultság: TRé-T, TRh-T, TRv-T

**Bíró Attila (KÉSZ Kft.)**

vezetőtervező

szakképesítés: okl. építőmérnök  
mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-2456  
tervezői jogosultság: VZ-T vízmérnöki tervező

**Ügyvezető igazgató:**

**Schuchmann Péter**

**FIGYELEM!** Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás.  
Ezért a mű részben vagy egészben történő közzétevése, másolása vagy módosítása  
kizárólag a PESTTERV Kft. külön engedélyének birtokában lehetséges.

Budapest, 2018. április

**TARTALOMJEGYZÉK:**

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT .....	3
RAJZI MELLÉKLET .....	41
SZÖVEGES MELLÉKLET .....	42
RAJZI FÜGGELÉK .....	43
SZÖVEGES FÜGGELÉKEK .....	44

**TERVLAP JEGYZÉK:**

Rajzsám	Rajz megnevezése	Méretarány
SZT/1, SZT/2, SZT/3	Szabályozási terv (3 szelvény )	m=1:4.000

A papír dokumentáció egyes tervlapokat A/4, vagy A/3-as lapméretűre kicsinyített változataikban tartalmazza. A CD dokumentáció változatban ezek a tervlapok is a fenti méretaránynak megfelelő felbontással, szabadon nagyítható digitális pdf formátumban szerepelnek és így méretarányhelyesen nyomtathatóak ki. A papír térképek esetén a papírnymat tényleges méretarányát a tervlapon szereplő mértékléccel előbb le kell ellenőrizni!

Budapest, 2018. április



# HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Szövegváltozás jelmagyarázata:

Hatályos HÉSZ szövege változatlan formában.

~~Hatályos HÉSZ törölt szövege.~~

Újjonnan beillesztett szöveg.

## Veresegyház Város Önkormányzatának ...../2018. (.....) Ök. rendelete Veresegyház Város helyi építési szabályzatáról

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és a (2) bekezdése szerinti jogalkotói hatáskörében, és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján - a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28.§ (1) bekezdésében említett partnerségi egyeztetés szerinti érintettek, a 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek és az érintett területi és települési véleményének kikérésével - a következőket rendeli el:

### I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

#### 1. A rendelet hatálya és alkalmazása

##### 1.§

- (1) E rendelet (továbbiakban: HÉSZ) hatálya Veresegyház Város közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A HÉSZ hatálya alá tartozó területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni, valamint ezekre az építési munkákra hatósági engedélyt adni, az általános érvényű országos jogszabályok és helyi vonatkozó egyéb előírások betartása mellett kizárólag a HÉSZ és mellékletei együttes alkalmazásával szabad.
- (3) A HÉSZ rajzi melléklete:
  - RM-1 számú melléklet: Szabályozási tervlap (továbbiakban: SZT; összesen 3 szelvény; szelvényszámok: SZT/a, SZT/b, SZT/c).
- (4) A HÉSZ szöveges melléklete:
  - SZM-1 számú melléklet: Fogalom-meghatározások
- (5) A HÉSZ rajzi függeléke:
  - RF-1 számú függelék: Mintakeresztszelvények
- (6) A HÉSZ szöveges függelékei:
  - SZF-1 számú függelék: A HÉSZ-hez kapcsolódó egyéb hatályos önkormányzati rendeletek listája.
  - SZF-2 számú függelék: Régészeti lelőhelyek listája.
  - SZF-3 számú függelék: Országos művi értékvédelem alatt álló építmények listája.
  - SZF-4 számú függelék: A helyi értékvédelem alatt álló művi és természeti értékek listája.
  - SZF-5 számú függelék: A legfontosabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzéke.
  - SZF-6 számú függelék: A növénytelepítési távolságokra vonatkozó előírások
  - SZF-7 számú függelék: Az állattartó építmények védőtávolsági igényei

#### 2. Fogalom-meghatározások

##### 2.§

A HÉSZ alkalmazásában:

- 1.— Bruttó szintterületi mutató: Az adott telken, építési telken meglévő, valamint tervezett összes épület összes bruttó szintterületének és a tárgyi telek, építési telek területének a hányadosa.
- 2.— Épület bruttó szintterülete: Az épület valamennyi építményszintjének bruttó szintterülete.
- 3.— Hőzagosan zárt sorú beépítési mód: az oldalhatáron álló és a zárt sorú beépítési mód között átmenetet képező sajátos beépítési mód, amely jellemzően az utcavonallal párhuzamos



gerincvonallal kialakított tetőidomú épületekből áll.

4. Mély fekvésű területek: azok a lefolyás nélküli területek, amelyekről a felszíni víz természetes módon vagy ember által átalakított terepviszonyok következtében nem juthat el a befogadóba.

5. Terepszint alatti beépítettség mértéke: A terepszint alatti építmény(ek) által műszakilag igénybevett terület bruttó nagyságának és a telek sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya.

6. Tűzfal: az épületet függőlegesen a tetőszerkezetet is átmetsző, nem éghető anyagból készült térelhatároló falszerkezet, amely tűznek más építményre vagy tűzszakaszra való áttörését előírt időtartamig megakadályozza.

7. Védőzöld: a káros környezeti hatások mérséklését szolgáló, védelmi célú zöldfelület.

8. Önálló létesítésű építmény: más építménytől térben különállóan megvalósított, és más építmény részét nem képező építmény, mely egyúttal egyéb építménnyel legfeljebb nyomvonal jellegű közmű, vagy közlekedési kapcsolatban állhat.

9. Antenna torony: olyan antenna elhelyezésére szolgáló építmény, mely magassága a 6 m-t meghaladja, egyúttal melynek magassága meghaladja a nagyobb alaprajzi méret ötszörösét.

## II. FEJEZET ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

### 2. Közterület alakításra vonatkozó előírások

#### 2.§

- (1) Közterület csak a szabályozási terv szerint alakítható (szabályozható) ki, vagy szüntethető meg.
- (2) A jogszabályokban előírt legkisebb szabályozási szélességet el nem érő közutak esetén mintakeresztszelvény segítségével kell megállapítani a szükséges közművek fektetési helyét, egymástól való távolságát és az út keresztmetszeti kialakítását (pl. útfelületek, járdák, zóldsávok).

### AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

#### ~~3. Településképi véleményezés, településképi bejelentés helyi építészeti-műszaki tervtanács~~

#### ~~3.§~~

- ~~(1) Építési munka végzését megelőzően a településképi bejelentési eljárásról szóló rendeletnek megfelelő esetekben és módon a településképi bejelentési eljárást le kell folytatni.~~
- ~~(2) Építési munka végzését megelőzően a településképi véleményezési eljárásról szóló rendeletnek megfelelő esetekben (pl. helyi művi értékvédelemmel való érintettség esetén) és módon a településképi véleményezési eljárást le kell folytatni.~~
- ~~(3) Építési munka végzését megelőzően, a helyi építészeti-műszaki tervtanácsról szóló rendeletnek megfelelő esetekben és módon meg kell kérni a helyi építészeti-műszaki tervtanács állásfoglalását.~~

## MŰVI ÉRTÉKVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

### 4. Művi értékek védelmének általános előírásai

#### 4.§

Az ingatlan (építmény) tulajdonosának, és kezelőjének a régészeti, az építészeti, a történeti vagy településképi jelentőségű értékek védelmét, fenntartását és szakszerű fejlesztését biztosítani kell.

### 5. Régészeti értékvédelem előírásai

#### 5. §

- (1) Az ismert régészeti lelőhelyeket az SZF -2. számú függelék tartalmazza.
- (2) A régészeti lelőhelyek felszín alatti részeit érintő tevékenységek kapcsán a közhiteles Örökségvédelmi Nyilvántartásban szereplő aktuális adatokat kell figyelembe venni.
- (3) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken szükséges megelőző feltárásokkal, bemutatásokkal kapcsolatba a területileg illetékes örökségvédelmi hatóságot kell megkeresni.
- (4) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során régészeti lelet, vagy emlék kerül elő, a munkálatokat azonnal fel kell függeszteni és haladéktalanul értesíteni kell a területileg illetékes múzeumot.

### 6. Országos védelem alatt álló építészeti értékek előírásai



## 6.§

Az országos műemléki védelem alatt álló építményeket az SZF -3. számú függelék tartalmazza.

## 7. Országos védelem alatt álló művi értékek környezetére vonatkozó előírások

### 7.§

Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetét az SZT jelöli.

## 8. Helyi védelem alatt álló művi értékek előírásai

### 8.§

(1) A helyi értékvédelem alatt álló művi értékeket az SZF -4. számú függelék tartalmazza.

~~(2) A helyi szintű értékvédelem célja a településen mozaikosan megtalálható, a település múltjának részét képező épített értékek megőrzésének ösztönzése és az azt előre mozdító támogatások lehetőségének és feltételeinek biztosítása. A védelem célja nem a használatban való korlátozás, hanem a tulajdonosok állagmegóvási és fejlesztési lehetőségeinek a bővítése, amely egyben hozzájárulhat az egykori településkép kevés megmaradt jellegzetes épületének megőrzéséhez és bemutatásához a napjaink igényezintjéhez szabott használhatóság és életszerűség szempontjainak figyelembe vételével.~~

~~(3) A helyi védelem érvényesítését az épített környezet helyi védelméről szóló rendelet, valamint a HÉSZ együttes betartásával kell biztosítani.~~

~~(4) A helyi védelem alatt álló épített értékek átépítése, felújítása, korszerűsítése, rendeltelési módjának megváltoztatása, hasznosítása kapcsán a főépítész, a tervtanács vagy a helyi építési hatóság szakmai irányelveket, javaslatokat fogalmazhat meg.~~

~~(5) A helyi védelem alatt álló épített értékek felújításához, korszerűsítéséhez az önkormányzat közvetlen céltámogatás formájában vagy pályázat útján pénzügyi támogatás lehetőségét biztosíthatja, melyről külön jogszabályban rendelkezik.~~

## A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

### 9. Országos, vagy helyi jelentőségű védett természeti területek előírásai

#### 9.§

(1) Az országos jelentőségű védettségű területek közé az országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védetté nyilvánított természeti területek és a Természet védelméről szóló törvény erejénél fogva ("ex lege") védett természeti területek tartoznak.

(2) A helyi jelentőségű védett természeti területek közé önkormányzati rendeletben védetté nyilvánított természeti területek tartoznak.

## KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

### 10. A föld védelmének általános előírásai

#### 10.§

(1) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:

- a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,
- a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),
- az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.

(2) A pincék, pincerendszerek feltöltésére (visszatöltésre) szennyezett anyag, talaj nem használható.

### 11. A vizek védelmének általános előírásai

#### 11.§

(1) Ha a szennyvíz közcatornába nem vezethető, akkor zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.

(2) Felszíni víztől, vagy ivóvíz nyerőhelytől számított 100 m-en belül trágyatároló nem létesíthető.

(3) Az OTTrT szerinti országos vízminőség-védelmi terület övezetével érintett területen belül:

- 15,0 m-nél nagyobb talpmélységű ásott kút, különálló árnyékszék, állattartó-telep,



- gombakomposztáló telep nem létesíthető.
- b) nem burkolt felületen hulladék, potenciálisan szennyezőanyag ideiglenesen sem helyezhető el.
  - c) a 250 m<sup>2</sup>-nél nagyobb felületű parkolási célú burkolt felületekről a csapadékvíz elvezetése csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül történhet.
- (4) Az OTrT szerinti országos vízminőség-védelmi terület övezetével érintett területen belül állattartó telepek trágyatároló építményeket a felszín alatti vizek minőségének védelmére vonatkozó, külön jogszabályokban foglalt előírásoknak megfelelően az alábbi kiegészítő szabályok betartásával lehet elhelyezni:
- a) Hígtrágya tároló kialakítására vonatkozó előírások: Hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz tárolására kizárólag szivárgásmentes, szigetelt tartály, medence létesíthető. A tárolótartály, medence anyagának a korrózióknak ellen kell állni, aminek élettartama legalább 20 év. A tárolóhelynek legalább 4 havi hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz befogadására elegendő méretűnek kell lennie, hogy biztosított legyen a tilalmi időszakokban biztonságos tárolásuk.
  - b) Istállótrágya tároló kialakítására vonatkozó előírások: Istállótrágya tárolása szigetelt alapú, csurgalékvíz összegyűjtésére szolgáló gyűjtőcsatornákkal és aknával ellátott trágyatelepen létesíthető. A tárolókapacitásnak elegendőnek kell lennie legalább 8 havi istállótrágya tárolására.
  - c) Mélyalmos trágya - amennyiben nem ütközik más előírással - előzetes tárolás nélkül is kijuttatható, de abban az esetben, ha az előírások ezt nem teszik lehetővé, az istállótrágyával azonos módon kell tárolni és kezelni.
  - d) A karámföld tárolása az istállótrágyával azonos módon történhet. A karámok csurgalékvízének gyűjtését úgy kell megoldani, hogy az ne veszélyeztethesse a környezetet.
  - e) Ideiglenes trágyakazal, trágyaszarvas mezőgazdasági tábla szélén - legfeljebb 2 hónap időtartamra - olyan helyen alakítható ki elszivárgás elleni védelem nélkül, ahol
    - ea) a talajvíz legmagasabb szintje 1,5 m alatt van,
    - eb) felszíni víz nincs 100 m-en belül.Ideiglenes trágyakazal nem létesíthető vízjárta területen, alagcsövezett mezőgazdasági tábla szélén.
  - f) A silótakarmányok tárolására szolgáló silótereket szigetelt aljzattal kell készíteni. Az érlelés során keletkező silólevet a csurgalékvízhez hasonlóan szivárgásmentes, szigetelt aknában kell gyűjteni, felhasználása során ügyelni kell rá, hogy ne szennyezhesse a vizeket.

## 12. Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai

### 12.§

A település területén a kommunális hulladék szervezett gyűjtését és elszállítását, valamint a szelektív hulladékgyűjtést, az Önkormányzat által megbízott szervezetnek, vállalkozásnak kell végezni, az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletének megfelelően.

## VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

### 13. A temetők védőtávolságának előírásai

#### 13.§

A temető övezetének más beépítésre szánt területtel közös határától számított 20m-es területsávján belül hagyományos (koporsós és kriptás) temetés, hamvak szétszórása nem folytatható, csak urnás temetkezés lehetséges.

### 14. A közúti és vasúti közlekedési területek védősávjainak előírásai

#### 14.§

- (1) Az országos közutak külterületi szakaszainak mentén a jogszabályokkal összhangban a 17.§ (2) bekezdésében meghatározott védősávot kell biztosítani. A védősávot csak a vonatkozó jogszabályokban rögzített esetekben és módon lehet felhasználni.
- (2) Az országos közforgalmú vasútvonal mentén a jogszabályokkal összhangban a 17.§ (8) bekezdésében meghatározott védősávot kell biztosítani. A védősávot csak a vonatkozó jogszabályokban rögzített esetekben és módon lehet felhasználni.



## 15. A közművek védősávjainak előírásai

### 15.§

- (1) A közműlétesítmények és a közműhálózatok nyomvonalai mentén az SZT-n ábrázolt, és az egyes ágazati előírásokban meghatározott mértékű védősávokat biztosítani kell.
- (2) A védősávokon belül csak az ágazati előírásokban meghatározott módon és az adott közmű üzemeltetőjének, továbbá az érintett szakhatóság külön engedélyével lehet engedélyköteles tevékenységet folytatni.

## 16. Az Erdőkertesi robbantó terület védősávjainak előírásai

### 16.§

- (1) A robbantó tér (Erdőkertes EOY Y=672804; X=257529) körüli 500 m távolságon belül építményt elhelyezni, továbbá bányát nyitni nem lehet.
- (2) Az Erdőkertes 044/44 hrsz-ú gyakorlótér védőterületén belül a gyakorlótér határától mért:
  - a) 500 m távolságon belül hulladékkezelő, hulladéklerakó (települési szilárd, folyékony és egyéb veszélyes) nem helyezhető el.
  - b) 250 m távolságon belül új szociális, egészségügyi, intézményi, üdülő, szálloda, szálláshely céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
  - c) 250 m távolságon belül új lakóterület nem jelölhető ki, a meglévő beépítésre szánt terület nagyobb beépítési intenzitású területté nem sorolható át. Beépítésre nem szánt területen új lakó épület nem helyezhető el.
- (3) A védőterületeken belüli szabályoktól eltérni kiemelt nemzetgazdasági érdek, vagy kiemelt településrendezési érdek miatt az érintett honvédelmi hatóság hozzájárulása esetén lehet.

## 17. KÖZLEKEDÉSI ELŐÍRÁSOK

### 17.§

- (1) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
  - a) Gödöllő (3. sz. főút) – Vác térsége – Tahitótfalu (11. sz. főút) főút K.IV.A.
  - b) A 2104 j. ök út jelenlegi nyomvonala: B.IV.b.C.
  - c) A 2102 j. ök út nyomvonala:  
külterületen: K.V.  
belterületen:  
Csomád felől a Budapesti útig B.IV.b.  
Innen a jelenlegi nyomvonal: az új nyomvonal állami kezelésbe vételéig B.IV.c.,  
az új nyomvonal után B.V.c.  
Az új nyomvonal (Budapesti út-Luther u.) B.IV.c.
  - d) Belterületi gyűjtőutak: B.V.c.
  - e) Kiszolgáló (lakó) utcák: B.VI.d.
- (2) Az országos úthálózat részét képező utaknál a tervezett belterületet elkerülő főút védőtávolsága az úttengelytől 100 – 100 m, a 2102 jelű út külterületi szakaszán a védőtávolság 50 -50 m, amelyen belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.
- (3) A külterületi önkormányzati utak (mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak) esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (4) A tervezett közutak kiépítéséhez legalább a jogszabályok szerinti szabályozási szélességek biztosítandók, ennél kisebb szabályozási szélességet alkalmazni csak szabályozási terv keretei között készülő, az adottságokhoz alkalmazkodó méretezés alapján lehet. A HÉSZ-ben biztosított kötelező eltérés kiszolgáló utaknál:
  - gazdasági övezet esetén a minimális szabályozási szélesség 16,0 méter
  - önálló kerékpárút: min. 4,0 méter.
- (5) A közforgalom elől el nem zárt magánutak műszaki kialakításánál a közforgalmú utakra érvényes előírások szerint kell eljárni.
- (6) A közforgalom elől elzárt magánút esetében a magánutak kialakítása, fenntartása és üzemeltetése során a kiszolgált összes telek vonatkozásában folyamatosan érvényesítendő a tűz- és életvédelem, valamint a vagyon és a közszolgáltatások biztonsága. A közforgalom elől elzárt magánút mindenkor tulajdonosa a magánút rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja az adott út által feltárt telkek tulajdonosainak a tulajdonukhoz fűződő használati jogaira vonatkozóan, azaz a magánúttal feltárt telkeknél folyamatosan biztosítandó a telkek megközelíthetősége a tulajdonosok számára.
- (7) Az igazgatási területen az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani.
  - a) Lakó- és gazdasági övezetben ettől eltérni nem lehet.





- b) A már működő közintézmények parkolása csak abban az esetben oldható meg közterületi parkolóval, ha már jelenleg is így van megoldva a parkolása.
  - c) A lakóterületen működő vállalkozások, valamint a településközpont vegyes területek esetében is teljes körűen ki kell elégíteni a parkolási normákat a telken belül. Amennyiben ez nem lehetséges, az önkormányzat parkolási rendelete alapján kell a szükséges számú parkolási hely saját telken elhelyezhető részén felüli igényt az Önkormányzat által kijelölt, erre alkalmas közterületen vagy egyéb telken biztosítani.
- (8) Az országos közforgalmú vasútvonal mentén 50 m széles védősávot kell biztosítani, amelyen belül csak a kezelő hozzájárulásával helyezhető el építmény.

## KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

### XX. Általános előírások

#### xx.§

- (1) A meglévő és a tervezett közüzemű:
- a) vízellátás,
  - b) vízvezetés (szenny- és csapadékvíz),
  - c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),
  - d) elektronikus hírközlés
- hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- (3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni:
- a) településképi megjelenésre,
  - b) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
  - c) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre.
- (4) Új út kiépítése, valamint út rekonstrukciója (közforgalmú és magánút esetén egyaránt) során:
- a) a tervezett közművek egyidejű megépítését,
  - b) a meglévő közművek szükséges felújítását,
  - c) a csapadékvizek elvezetését
    - ca) 12 m-t meghaladó szabályozási szélességű út esetén nyílt-, vagy szikkasztó árok vagy zárt csapadékcsatorna,
    - cb) 12 m-nél kisebb szabályozási szélességű út esetén útburkolati folyóka vagy zárt csapadékcsatorna, kialakításával meg kell oldani.
  - d) belterületen a közvilágítást, külterületi beépítésre szánt területen a térvilágítást ki kell építeni.
- (5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
  - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
  - c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.
- (6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
  - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
    - ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő szélességű utcákban legalább egyoldali,
    - bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

### XX. Vízellátás

#### xx.§

- (1) Külterület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen egyéni vízbeszerzéssel biztosítható a vízellátás, ha az illetékes szakhatóság azt ivóvíz minőségűnek elfogadja
- (2) Belterületen új vízvezeték:
- a) csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,
  - b) fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való



- csatlakozás üzembe helyezését megelőzően.
- (3) Közterületen, új vízhalózat építésénél, rekonstrukciójánál:
- dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezetéket építeni nem szabad,
  - azbesztcement anyagú csővezetéket építeni nem szabad,
  - tűzcsapok felszerelését úgy kell megoldani, hogy a tűzoltó jármű felállása esetén is legalább egy fogalmi sáv maradjon.

## XX. Szennyvízelvezetés

### xx.§

- (1) A településen a talaj, talajvíz és a felszín alatti vizek és a saját egyéni vízbeszerzés vízminőség védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (2) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.
- (3) Meglevő belterületi beépítésre szánt még csatornázatlan területeken:
- ha a napi keletkező szennyvíz az 5 m<sup>3</sup> mennyiséget nem haladja meg, a szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig szigorúan átmeneti jelleggel, lehetséges zárt szennyvíztároló medence alkalmazása. A közcsatorna hálózat kiépítését követően a zárt szennyvíztároló medencét fel kell számolni és a közcsatornára csatlakozást ki kell építeni.
  - ha a keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup> mennyiséget, akkor:
    - zárt medencés szennyvízgyűjtés nem alkalmazható,
    - megengedett egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása ha:
      - a közcsatornára csatlakozás lehetősége 200 m-en belül nem áll rendelkezésre,
      - a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható (felszín alatti tisztított vízelhelyezés tilos), és arra az élővíz kezelője befogadó nyilatkozatot ad,
      - az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok is hozzájárulnak,
      - a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken, továbbá
      - a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot el lehet érni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- (4) Belterület beépítésre nem szánt területén, és a külterületeken elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége:
- nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül, akkor:
    - a szennyvizeket egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni, a közműpótló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
    - külterületi ingatlan esetén a keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, az 5 m<sup>3</sup> mennyiséget meghaladó szennyvizeknél részletezett előírások teljesítésével.
    - a belterületi ingatlanoknál 5 m<sup>3</sup> mennyiséget meg nem haladó napi szennyvízmennyiség esetén házi szennyvíztisztító kisberendezés nem alkalmazható.
  - meghaladja az 5 m<sup>3</sup>-t és a közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül akkor:
    - zárt medencés szennyvízgyűjtés nem alkalmazható
    - megengedett egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása ha:
      - a közcsatornára csatlakozás lehetősége 200 m-en belül nem áll rendelkezésre,
      - a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható (felszín alatti tisztított vízelhelyezés tilos) és az élővízre befogadó nyilatkozattal rendelkezik,
      - az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok is hozzájárulnak,
      - a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken, továbbá
      - a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot el lehet érni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- Ha egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés valamely okból mégsem lenne alkalmazható, akkor közcsatorna hálózati csatlakozást kell kiépíteni.
- (5) Szennyvíztisztító telep védőtávolság igénye 300 m.
- (6) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:
- hatóság által egyedileg megállapított és rögzített mérettel,
  - előzetes megállapítás nélkül:
    - bűzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m.



- bb) búzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.
- (7) Szennyvíztisztító telep és átemelő műtárgy védőtávolságán belül beépítésre szánt övezet (környezetre jelentős hatást gyakorló ipar (Gip) kivételével) nem létesíthető. A jelenlegi védőtávolságon belül meglévő, meg nem engedhető beépítés esetén:
- vagy a műtárgy védőtávolságát műszaki fejlesztéssel addig kell csökkenteni, amíg a védőtávolságon belül már csak a megengedhető területhasznosítás marad
  - vagy a szennyvízáttemelő esetén a műtárgy áthelyezésével feloldható az ellentét.

## **XX. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés**

### **xx.§**

- A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni, a csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető
- A felszíni és csapadékvíz elvezetést szolgáló, vízgazdálkodási területként lejegyzett terület jogállását megváltoztatni, csak a vízvezetés megoldásának vízjogi engedély alapján történő módosításával lehet, annak megvalósítását követően.
- A felszíni vizek elvezetését, befogadását szolgáló árkok, vízfolyások, patakok, tavak parti sávját elsősorban közterületként kell szabadon hagyni, amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgálmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani.
- Felszíni vizek elvezetését, befogadását szolgáló patakok, tavak, árkok, vízfolyások betemetése, eltorlaszolása, nyomvonalának módosítása, az elfolyásának bármilyen módon változtatása, megakadályozása tilos, az még ideiglenesen sem lehetséges.
- A csapadékvíz (nyílt árokrendszerrel, vagy zárt csapadékcsatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy (szénhidrogén szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgy) elhelyezése kötelező.
- Új beépítés, vagy beépítés növelése esetén keletkező többlet csapadékvíz a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó elvezetni-fogadni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását (telken belüli elszikkasztását) megoldani.
- A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszméretét úgy kell meghatározni, hogy
  - az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
  - a vízszállítás akadálymentes legyen és
  - az arculat formálás érdekében:
    - ne legyen 3 m-nél szélesebb,
    - egy telekre csak egy kocsi behajtó létesüljön (saroktelek esetén lehet kettő).
- A parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető be a közcsatornába.

## **XX. Villamosenergia ellátás**

### **xx.§**

- Belterületen és külterület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója során -, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is - a hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.
- Külterületi beépítésre nem szánt területen – erdőterület kivételével – egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők. Ami egy oszlop-sorra nem helyezhető el, azt csak földalatti elhelyezéssel szabad építeni.
- Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha föld feletti hálózat kiépítése miatt erdőirtás válna szükségessé, akkor a hálózatot fakivágás nélkül, úthálózat mentén, földalatti telepítéssel lehet építeni.
- Új épület építése esetén új villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.
- Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

## **XX. Földgázellátás**

### **xx.§**

- Földgázvezeték közterületen és telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.



## **XX. Megújuló energiatermelő létesítmények**

### **xx.§**

- (1) Háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele, hogy:
  - a) a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot legfeljebb 3 m-nél jobban nem haladhatja meg,
  - b) a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen és
  - c) az előző két bekezdés teljesítésével sem telepíthető:
    1. műemléki környezetben,
    2. helyi művi értékvédelem alatt álló.
- (2) Napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem) a tetősíktól max 10<sup>0</sup>-os kiemeléssel telepíthető.

## **XX. Vezetékes elektronikus hírközlés**

### **xx.§**

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

## **XX. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés**

### **xx.§**

- (1) Vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei elhelyezésének feltételei belterületen, beépítésre szánt területen:
  - a) A gazdasági területek kivételével antennát önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet az, csak meglévő építményre telepíthető, de nem telepíthető, lakó-, üdülő- és hétvégi házas üdülőépületekre, ezek telkére.
  - b) Tornokok, templomok harangtornyában takarásban, villamosenergia ellátást szolgáló tartóoszlopokon, kémények szerkezetén, egyéb műszaki létesítményre, ahhoz illeszkedő formai kialakításban elhelyezhető antenna
- (2) Vezeték nélküli szolgáltatás antennáinak a telepítése bármilyen védelem alatt álló területen tilos.
- (3) Új antenna telepítésénél, a 300 m-es körzetben már meglévő önálló antennatartó előfordulása esetén, az új antennát csak a már meglévő önálló tartószerkezetre lehet elhelyezni.
- (4) Beépítésre nem szánt területen új antennák csak multifunkcionális kialakítással telepíthetők.

## **XX. TELEKALKITÁS ÉS ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI**

### **xx. Telekalakítás**

#### **xx. §**

- (1) A szabályozási vonallal érintett telkek, építési telkek esetén építési munka csak a szabályozási vonalnak megfelelően kialakított építési telken végezhető.
- (2) A kialakítható telek legkisebb területe minden beépítésre szánt övezetben 1 m<sup>2</sup>.
- (3) Új konkáv poligon geometriai formájú (pl. amőba alakú, vagy nyúlványos), vagy fekvő építési telek nem alakítható ki.
- (4) Ha egy telket érintő közterület szabályozása következtében az adott telek területe az övezetre



meghatározott kialakítható legkisebb terület 90%-át eléri, akkor az egyéb előírások teljesülése esetén a telekalakítás lehetséges.

- (5) Önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott magánutat csak a HÉSZ közlekedési előírásai és az érintett övezetre vonatkozó szabályok szerint lehet kialakítani. Ebben az esetben a magánutak esetén a magánút tulajdonosának szolgalmi jog bejegyzésével biztosítani kell, hogy az út által kiszolgált telkek járművel akadályoztatás nélkül, bármikor megközelíthetők legyenek. A magánutak létesítése esetén a magánutakra vonatkozóan az építési telekméretre vonatkozó övezeti előírások betartása nem kötelező.

## **xx. Építési munka előkészítése, tereprendezés**

### **xx.§**

- (1) A tereprendezéssel kialakuló új terepalakulatnak illeszkednie kell a környező telkek terepadottságaihoz. Az elő-, oldal és hátsókerben a szomszédos és az építési munkával érintet telken belül kialakított rendezett terepszint közötti legnagyobb eltérés legfeljebb 1,0 méter lehet. Kivétel ez alól:
- a) a pincszintet megközelítő lejárók környezete,
  - b) a már kialakult és gazdaságosan ilyen módon nem rendezhető 1,0 m-t meghaladó szintkülönbséggel rendelkező terepállapotú telekrész.
- (2) Az épületek melletti feltöltés, vagy bevágás magassága támfal alkalmazása nélkül, csak rézsúval legfeljebb 1,0 m, támfalal legfeljebb 2,0 m lehet. Építési munkához kötődő tereprendezés csak úgy végezhető, hogy azáltal a létesítendő új építmény (épület) utcafronti megjelenésével a környezetbe illeszkedjen. Az adott övezetre vonatkozó egyedi szabályok az e bekezdésben rögzített szabályoktól eltérően is rendelkezhetnek.
- (3) Az SZT-n tereprendezéssel érintettként jelölt területen belül bármely építési munka végzése előtt egy egységesen elkészített és engedélyezett tereprendezési, előközművesítési és útépitési terv alapján először a kialakult terepet rendezni kell, a szükséges közműveket és utakat ki kell építeni. A tereprendezés, előközművesítés és útépités ütemezetten is végrehajtható.
- (4) A Gip-2 jelű építési övezeten belül a rendezett terepszint legnagyobb magassága legfeljebb 200 mBf lehet úgy, hogy a rendezett terepnek a Kistréti utca irányába legfeljebb 2%-os eséssel kell lejtene.
- (5) A Kis-réten az Ev jelű övezet Lke-8 és Gip-2 jelű övezetek közötti részén a természetes terepszint legfeljebb 220 mBf magasságig feltölthető. Ezen a területen az Ev jelű övezetben szükséges tereprendezést (a feltöltést, és a szükséges bevágásokat) az egyéb szabályok betartásával úgy kell elvégezni, hogy az építési övezetekkel határos szakaszok mentén a rendezett terepszint magassága az övezethatárok mentén az Ev övezeten belül legalább 5 m-es szélességű sávban azonos legyen a szomszédos építési övezet rendezett terepszintjével. Ebben a sávban méretezett övarkokat kell létesíteni, amely alkalmas a csapadékvizek helyben tartására és elszikkasztására.
- (6) A Kis-réten az Ev jelű övezet egyéb részein a terepszint legfeljebb 1:2 rézsűhajlással, úgy változtatható meg, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen. Támfal a földtömeg megtámasztására nem alkalmazható. A feltöltött telekrészen a feltöltést úgy kell elvégezni, hogy a feltöltött terület véderdő létesítésére alkalmas legyen.

## **xx. Általános építési előírások, építmények kialakítása**

### **xx.§**

- (1) Az elő- oldal- és hátsókerterek méretét az adott övezetre vonatkozó előírások tartalmazzák. Övezeti előírások hiányában az elő- oldal- és hátsókerterek méretét a környezetben kialakult beépítésnek megfelelően, továbbá az egyéb jogszabályok előírásait betartva esetleg kell meghatározni.
- (2) Lakó, vegyes, vagy üdülő övezetekbe sorolt fekvő teleknél az előző bekezdésben rögzített előkerteri méret csak akkor csökkenthető, ha az a környezetben kialakult állapot miatt lehetséges. Lakó, vagy vegyes övezetekbe sorolt fekvő teleknél az előző bekezdésben rögzített, hátsókerteri érték akkor csökkenthető, ha az épület tényleges hátsókerteri homlokzatára kiadódó tényleges épületmagassági érték az övezeti előírások alapján lehetséges értéknél kisebb. Ebben az esetben a hátsókerteri méret az épület tényleges hátsókerteri homlokzatára kiadódó tényleges épületmagassági értéke.
- (3) Ténylegesen oldalhatáros beépítés alkalmazása esetén az oldalsó telekhatárhoz közelebbi oldalhomlokzatnak az adott telek környezetben kialakult állapot alapján nem határozható meg egyértelműen az oldalhomlokzati helyzet, akkor az oldalsó telekhatárhoz közelebbi oldalhomlokzatnak az oldalhatártól mért 1,0 m-es távolságra kell kerülnie. Ez a szabály nem vonatkozik az oldalhatáron álló beépítésüként meghatározott övezetekben az egyéb feltételek fennállása esetén megvalósítható szabadon álló beépítés alkalmazásának esetére.



- (4) Az oldalhatártól legfeljebb 1,0 m-re lévő épület esetében az oldalhatáron álló épületre vonatkozó előírásokat kell betartani.
- (5) Szabadonálló beépítésnél az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb 3,0 m-nél.
- (6) Hézagosan zárt sorú, vagy zárt sorú beépítés alkalmazása esetén az épületek oldalhomlokzatai közül az oldalhatáron álló homlokzata - a saroktelkeken lévő, vagy szekciózáró épületek kivételével - csak tűzfalas kialakításúak lehet.

#### **xx.§**

- (1) Ahol az építési helyen belül az építési telek hossz- vagy keresztirányú átlagos lejtése eléri a 10%-ot, a tárgyi övezetre megadott legnagyobb épületmagasság értéke legfeljebb 10%-kal megnövelhető.
- (2) Az építési övezetekben az egyes tényleges homlokzatmagassági értékek nem haladhatják meg az övezetre vonatkozó épületmagasság 1,25 szeresét.
- (3) Oldalhatáros beépítés esetén az oldalhatár felé eső homlokzatmagasság értéke nem haladhatja meg az övezetre vonatkozó épületmagasság értékét.
- (4) Az építményeken a hagyományos homlokzatszínezés és tetőfedési anyagok, színek alkalmazására kell törekedni. Ennek biztosítása érdekében a lakó, vegyes és üdülőövezetekben a főépületre vonatkozóan:
  - a) a falfelületek természetes anyagból (tégla, kő, vakolat) készüljenek.
  - b) az új kialakítású a magastető héjalása csak égetett agyagcserép, vagy ahhoz hasonló színű betoncserép lehet, szürke betoncserép, szürke pala, hullámpala nem alkalmazható.
- (5) Önálló létesítésű új terepszint alatti építményként csak az övezetenként meghatározott melléképítmények, földdel borított pince és támfalgarázs építhető. Önálló létesítésű terepszint alatti létesítmény csak az elő-, oldal- és hátsó kertre vonatkozó szabályok betartásával és legfeljebb az adott övezetre meghatározott legnagyobb beépítettségi mérték 50%-áig helyezhető el.
- (6) Támfalgarázs csak akkor létesíthető, ha az adott telek természetes terepszintjének magassága az útpálya magasságnál legalább 2,0 m-rel magasabb.
- (7) A terepszint alatti létesítmények, épületrészek terepszint fölé eső és épületrésszel nem fedett földmelfületét kertszerűen kell kialakítani.

#### **xx.§**

- (1) A HÉSZ egyes övezeti előírásainak figyelembe vételével, a környezetébe illeszkedő arculati megoldással és az egyéb általános előírásokat is betartva legfeljebb 2,0 m magas, legfeljebb 50 cm magas lábazattal rendelkező, legalább 10%-os átláthatóságot biztosító utcai kerítést szabad létesíteni. Tömör fal, lemez, hullámlemez és előre gyártott betonelemekből összeállított kerítés nem építhető. Hátsó telekhatáron és oldalsó telekhatáron álló kerítés legfeljebb 2,0 m magas lehet, és nem készülhet lemezből és hullámlemezből.
- (2) A közmű-becsatlakozási műtárgy, a hulladék-tartály-tároló, és az - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény kivételével a melléképítményeket csak az építési helyen belül, vagy az oldalsó és hátsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra szabad elhelyezni, kivéve ha az adott melléképítmény elhelyezésére igazolhatóan csak az építési helyen kívül van mód, vagy az építmény jellege kifejezetten igényli az építési helyen kívül történő megvalósítást.
- (3) Gázkészülékek égéstermék elvezetését úgy kell megoldani, hogy az csak a tetősík fölötti kivezetéssel valósítható meg.
- (4) Önálló antenna torony telepítésre csak a Budapesti út mentén a belterület és az ipari terület közti részen, a Budapesti út menti Vt-2 jelű övezetben, továbbá a Pamut-tó és a vasút közötti Z-1, vagy Ev jelű övezetben kerülhet sor.

### **xx. A zöldfelületek kialakításának és fenntartásának általános előírásai**

#### **xx. §**

- (1) Az egyes telken belül kialakítandó védőzöld sáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. A védőzöld sávok telepítésénél több szintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani. A telepítéshez elsősorban a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók. A védő zöldsáv 3 szintű növényállománya a következők szerint alakítandó ki: *fa (jellemzően 60% lombos, 40% örökzöld fa), magas cserje, alacsony cserje.*
- (2) Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket -a lakóingatlanok kivételével- legkésőbb az épületek használatba vételéig, vagy a használatba vételt követő legfeljebb egy éven belül ki kell alakítani.
- (3) Belterületen fakivágás csak az Önkormányzat fakivágásról és pótlásról szóló külön rendelete alapján végezhető.
- (4) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott magánterületen lévő fasor fenntartását, a hiányzó elemek pótlását -a környezeti hatások figyelembe vételével- közműegyeztetett terv alapján kell elvégezni.



**xx. §**

- (1) Beépítésre nem szánt területen - kivéve a belterületi közlekedési és közműövezetek területét, valamint az erdőterületek övezetét, ha az erdészeti üzemterv mást ír elő - az új védelmi célú zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.
- (2) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett övezetváltás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.
- (3) A patak mentén tervezett zöldfelületek kialakításánál, a növénytelepítéséneknél kizárólag őshonos, természeti és táji adottságoknak megfelelő fa- és cserjefajok alkalmazhatóak.
- (4) Külterületen védőzöldsávokban, út menti fásításokban invazív fajok alkalmazása tilos.

**xx. Reklám, hirdetés**

**xx. §**

A közterületi hirdető berendezések, reklámok elhelyezése és létesítése során a közterületek használatáról szóló helyi rendelet szabályai szerint kell eljárni.

**xx. Állattartó építmények**

**xx. §**

Az egyéb szabályok figyelembe vételével csak a lakó-, a különleges mezőgazdasági üzemi, az erdő- és a mezőgazdasági övezetekben helyezhető el.

- a) haszonállattartás céljára szolgáló építmény
- b) kedvtelésből tartott állat tartására szolgáló építmény.

**KATASZTRÓFAVÉDELMI OSZTÁLYBA SOROLÁS ALAPJÁN MEGHATÁROZOTT ELÉGSÉGES VÉDELMI SZINT KÖVETELMÉNYEI**

**XX. ÁLTALÁNOS KATASZTRÓFAVÉDELMI ELŐÍRÁSOK**

**xx. §**

Az ingatlanokon történő építési munka végzésénél az ivóvízkészlet minőségét megóvó megoldásokat kell alkalmazni. A felszíni és felszín alatti csapadékvíz-elvezető rendszereket fenn kell tartani.

**III. FEJEZET  
RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

**Beépítésre szánt építési övezetek előírásai**

**7. xx. A lakóövezetek általános előírásai**

**12. xx. §**

- (1) Amennyiben nincs, vagy nem épül garázs a lakó építési övezetbe tartozó telken, akkor az övezetre vonatkozó legnagyobb beépítettségi értéket terepszint felett és terepszint alatt is 5-tel csökkentett értékkel kell figyelembe venni.
- (2) A kertvárosias lakóövezetek laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak. A kertvárosias lakóövezetekben az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe véve általában elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül –:
  - a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
  - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - c) kulturális;
  - d) szállás jellegű és
  - e) sportrendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A kertvárosias lakó építési övezetekben az elhelyezhető épület:
  - a) 900 m<sup>2</sup>-telekterületeig telkenként legfeljebb egy,
  - b) 901 m<sup>2</sup>-telekterülettel telkenként legfeljebb két lakó rendeltetés tartalmazhat.
- (4) A falusias lakóövezetek lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a



lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgálnak. A falusias lakóövezetekben az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe véve általában elhelyezhető épület - a legfeljebb kétlakásos lakó rendeltetésen kívül -:

- a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató,
  - c) szállás jellegű,
  - d) igazgatási, iroda,
  - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - f) kulturális, közösségi szórakoztató és
  - g) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (5) Az előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult és lakóépülettel már rendelkező építési telek is beépíthető, ha a régi helyett új lakóépület épül és az összes egyéb előírás betartható.
- (6) Ha az adott övezetre vonatkozó szabályok ettől eltérően nem rendelkeznek, akkor az övezetekben egy építési telken legfeljebb egy lakóépület építhető. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetés megváltoztatására is alkalmazni kell.

**xx. §**

- (1) A lakó építési övezetekben az előkertek mélységét övezeti előírások hiányában elsősorban az adott építési telek környezetben kialakult beépítéshez igazodóan kell meghatározni. Az újonnan építési övezetté váló területeken, vagy ha nincs az adott építési telek környezetében kialakult beépítés, akkor az előkert mélysége legalább 5,0, legfeljebb 10,0 m. Az új épületek meghatározó tömege az utca felőli építési határvonalra kell kerüljön.
- (2) Fedett gépkocsi beállót előkertben nem lehet elhelyezni.
- (3) Ha a kertvárosias és falusias lakóövezetekben a hátsókert értéke:
- a) a csoportosan megvalósuló legfeljebb 12 m<sup>2</sup>-es alapterületű, a kerti építmények közé sorolt kerti tároló (pl. szerszámtároló, terménytároló, lomkamra) esetén 0 m,
  - b) minden más esetben az egyéb szabályok alapján meghatározott érték.
- (4) Ha bármely lakóövezetbe sorolt építési telkeknél az utcai telekhatártól mért 40 m-nél távolabb eső telekrészen is építési hely alakulna ki, akkor a 40 m-en túli telekrész (házi kert) nem építhető be, nem tekinthető építési helynek, azaz ez a távolság az építési telek hátsókerti építési határvonalának felel meg. Ezt az előírást a Hegyek területén nem kell alkalmazni. Meglévő nyeles telek esetén ez a távolság a nyélnek a beépíthető telekrészhez való csatlakozásától számítandó.
- (5) Lakóépület esetén az épület tömegének meghatározó része magastetős fedéssel alakítható ki. A lakóépületek tetőkialakításánál a tető hajlásszögének meghatározásánál alkalmazkodni kell a környezetben kialakult állapothoz és utcaképhez. A környezetben kialakult állapot, valamint az övezetre vonatkozó eltérő szabályok hiányában a tető hajlásszöge 35-50 fok között választható meg úgy, hogy a tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:
- a) 6 m-nél kisebb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 5 m;
  - b) 6 m vagy ennél nagyobb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 6 m.

**xx. §**

- (1) Ha az utcafronti telekhatáron engedélyköteles támfal készül, akkor a támfalra épített kerítés 1 m magasságot meghaladó része legalább 30 50%-os átláthatóságot biztosító kell legyen.
- (2) A kertvárosias lakóövezetekben az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképítmények közül:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály-tároló,
  - d) - épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - e) kerti építmény,
  - f) ~~hűsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állat-ól, állatkifutó;~~
  - g) ~~trágyatároló, komposztáló;~~
  - h) ~~zászlótartó oszlop~~
- helyezhető el.
- (3) A falusias lakóövezetekben az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképítmények közül:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,





- c) hulladéktartály-tároló,
- d) - épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó,
- g) trágyatároló, komposztáló,
- h) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- i) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

## xx. Az Lk-1 jelű kisvárosias lakóövezet

### xx. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Zártsorú
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	400
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	10
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	60
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	60
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	1,5
Legnagyobb épületmagasság (m)	6,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

- (2) Az elhelyezhető épület legfeljebb kétlakásos lakó rendeltetésen kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést is tartalmazhat. A lakó rendeltetéstől eltérő kiegészítő rendeltetés csak az épületek földszintjén telepíthető.
- (3) Önálló garázs a terepszint alá süllyesztett garázs kivételével nem helyezhető el.
- (4) A melléképítmények közül:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály-tároló,
  - d) - épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - e) kerti építmény helyezhető el.

## xx. Az Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezet

### xx. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Zártsorú
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	550
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	10
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	0,8
Legnagyobb épületmagasság (m)	6,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

- (2) Az elhelyezhető épület kulturális szállás jellegű és sport rendeltetést nem tartalmazhat.
- (3) Az oldalhatáron álló beépítést is meg lehet valósítani, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 14 m szélesség), valamint a szomszédos telkeken kialakult beépítés is megengedi az oldalhatáron álló beépítés alkalmazását. Ebben az esetben az oldalkert meghatározásánál a jogszabályokban rögzített általános szabályokat kell figyelembe venni.
- (4) Az épületeknek előkert nélkül, az utcai telekhatáron kell állniuk, kivéve ha az illeszkedés szabályai ettől eltérő megoldást indokolnának.
- (5) Amennyiben a telken nem zártsorú beépítés valósul meg, hanem oldalhatáron álló, vagy hézagosan zártsorú, akkor az alkalmazható legnagyobb épületmagasság értéke 5 m lehet. Ebben az esetben a szomszédos telekhatártól 5 m távolságot kell tartani, és ezt az oldalhomlokzatot tűzfalassal kialakítással kell megvalósítani.

**xx. Az Lke-2 jelű kertvárosias lakóövezet****xx. §**

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	500
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	0,8
Legnagyobb épületmagasság (m)	6,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

- (2) Az építési övezetben a szabadon álló beépítést is meg lehet valósítani, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 16 m szélesség), valamint a szomszédos telkeken kialakult beépítés is megengedi a szabadon álló beépítés alkalmazását.
- (3) A melléképítmények közül zászlótartó oszlop is elhelyezhető.

**xx. Az Lke-3 jelű kertvárosias lakóövezet****xx. §**

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Zártsorú
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	270
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	9
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	0,8
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

- (2) Zártsorú (csoportházas) beépítés esetén az elhelyezhető épület kizárólag lakó rendeltetés tartalmazhat.
- (3) Önálló garázs a terepszint alá süllyesztett garázs kivételével nem helyezhető el.
- (4) Az épületeken csak magastetős tetőkialakítást szabad alkalmazni, amelynek tetőhajlásszöge zártsorú beépítés esetén 45 fok, egyéb esetben pedig 35-45 fok között választható meg.

**xx. §**

(1) Az építési övezetben szabadonálló beépítésre alkalmas építési telkek is kialakíthatóak. Ebben az esetben a telkeken szabadon álló beépítést kell megvalósítani, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított, valamint a szomszédos telkeken kialakult beépítés is megengedi a szabadon álló beépítés alkalmazását. Ebben az esetben az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	700
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	0,8
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(2) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény helyezhető el.

**xx. §**

(1) Az általános szabályoktól eltérően a zártsorú és a szabadonálló beépítés esetén is az épületeket úgy kell elhelyezni, hogy az oldalkert értéke É-i oldalkert esetén 3 m, D-i oldalkert esetén 6 m.

**xx. Az Lke-4 jelű kertvárosias lakóövezet****xx. §**

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	550
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	0,8
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(2) Ha a meglévő építési telek területe 450 m<sup>2</sup>-nél kisebb, akkor a terepszint feletti és terepszint alatti legnagyobb beépítettség mértéke 20%. Ha a meglévő építési telek területe 450 m<sup>2</sup>, vagy annál nagyobb, de 550 m<sup>2</sup>-nél kisebb, akkor a terepszint feletti és terepszint alatti legnagyobb beépítettség mértéke 25%.

(3) Az építési övezetben a szabadon álló beépítést is meg lehet valósítani, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 16 m szélesség), valamint a szomszédos telkeken kialakult beépítés is megengedi a szabadon álló beépítés alkalmazását.

**xx. Az Lke-5 jelű kertvárosias lakóövezet****xx. §**

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	900
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	20
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	0,8
Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(2) Az elhelyezhető épület kizárólag lakó rendeltetés tartalmazhat.

**xx. Az Lke-6 jelű kertvárosias lakóövezet****xx. §**

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	800
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	17
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	0,8
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	60

(2) Önálló garázs a támfalgarázs és terepszint alá süllyesztett garázs kivételével nem helyezhető el.

(3) Ha az építési telek legkisebb szélessége meghaladja a 35 m-t és az építési telek területe meghaladja az 1.500 m<sup>2</sup>-t, akkor a telek legnagyobb beépítettsége 20 %.

(4) Ha az adott építési telek területe meghaladja az 1.500 m<sup>2</sup>-t, akkor az alkalmazható legnagyobb épületmagasság értéke 6,0 m.

(5) Az építési övezetben az építési vonalat szabályozási terv rögzíti.

**xx. §**

(1) Az építési övezetben csak az utcára merőleges tetőformájú, oromzatos, magastetős épület létesíthető. A tetőhajlásszög 35-45 fok között választható meg.

(2) A melléképítmények közül zászlótartó oszlop is elhelyezhető.

**xx. Az Lke-7 jelű kertvárosias lakóövezet****xx. §**

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	800
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	17
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szinterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	0,8
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	60

- (2) Önálló garázs a támfalgarázs és terepszint alá süllyesztett garázs kivételével nem helyezhető el.  
(3) Ha az építési telek legkisebb szélessége meghaladja a 35 m-t és az építési telek területe meghaladja az 1.500 m<sup>2</sup>-t, akkor a telek legnagyobb beépítettsége 20 %.  
(4) Ha az adott építési telek területe meghaladja az 1.500 m<sup>2</sup>-t, akkor az alkalmazható legnagyobb épületmagasság értéke 6,0 m.  
(5) Az építési övezetben az építési vonalat szabályozási terv rögzíti.

**xx. §**

- (1) Az építési övezetben csak az utcára merőleges tetőformájú, oromzatos, magastetős épület létesíthető. A tetőhajlásszög 35-45 fok között választható meg.  
(2) A melléképítmények közül zászlótartó oszlop is elhelyezhető.

**xx. Az Lke-8 jelű kertvárosias lakóövezet****xx. §**

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	1.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	20
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szinterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	0,8
Legnagyobb épületmagasság (m)	6,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

- (2) Csak legfeljebb négylakásos lakóépület helyezhető el. Az elhelyezhető épület kizárólag lakó rendeltetés tartalmazhat.

**xx. Az Lke-9 jelű kertvárosias lakóövezet****xx. §**

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	700
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	16
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szinterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	0,8
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

- (2) Az elhelyezhető épület kizárólag lakó rendeltetés tartalmazhat.  
(3) Önálló garázs a terepszint alá süllyesztett garázs kivételével nem helyezhető el.

**xx. Az Lke-10 jelű kertvárosias lakóövezet****xx. §**

(1) Az építési övezet paramétereit:

Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	700
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	0,8
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(2) Az elhelyezhető épület kizárólag lakó rendeltetés tartalmazhat.

(3) Önálló garázs a terepszint alá süllyesztett garázs kivételével nem helyezhető el.

(4) Az építési övezetben a szabadon álló beépítést is meg lehet valósítani, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 30 m szélesség), valamint a szomszédos telkeken kialakult beépítés is megengedi a szabadon álló beépítés alkalmazását.

**xx. Az Lke-11 jelű kertvárosias lakóövezet****xx. §**

(1) Az építési övezet paramétereit:

Beépítési mód:	Zártsorú
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	360
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	12
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	0,8
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(2) Az elhelyezhető épület kizárólag lakó rendeltetés tartalmazhat.

(3) Önálló garázs a terepszint alá süllyesztett garázs kivételével nem helyezhető el.

(4) Az épületeken csak magastetős tetőkialakítást szabad alkalmazni, amelynek tetőhajlásszöge egységesen 45 fok.

**xx. Az Lke-12 jelű kertvárosias lakóövezet****xx. §**

(1) Az építési övezet paramétereit:

Beépítési mód:	Zártsorú
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	400
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	12
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	0,8
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(2) Az elhelyezhető épület kizárólag lakó rendeltetés tartalmazhat.

(3) Önálló garázs a terepszint alá süllyesztett garázs kivételével nem helyezhető el.

(4) Az építési övezetben az épületeken csak magastetős tetőkialakítást szabad alkalmazni, amelynek tetőhajlásszöge egységesen 45 fok.

**xx. Az Lke-13 jelű kertvárosias lakóövezet****xx. §**

(1) Az építési övezet paramétereit:

Beépítési mód:	Szabadonálló
----------------	--------------



A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	5.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	16
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	20
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	20
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	0,6
Legnagyobb épületmagasság (m)	6,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(2) Az elhelyezhető épület kizárólag lakó rendeltetés tartalmazhat.

(3) Önálló garázs a támfalgarázs és terepszint alá süllyesztett garázs kivételével nem helyezhető el.

### xx. Az Lke-14 jelű kertvárosias lakóövezet

#### xx. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Zártsorú
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	270
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	9
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	0,8
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(2) Zártsorú (csoportházas) beépítés esetén az elhelyezhető épület kizárólag lakó rendeltetés tartalmazhat.

(3) Önálló garázs a terepszint alá süllyesztett garázs kivételével nem helyezhető el.

(4) Az épületeken csak magastetős tetőkialakítást szabad alkalmazni, amelynek tetőhajlásszöge zártsorú beépítés esetén 45 fok, egyéb esetben pedig 35-45 fok között választható meg.

#### xx. §

(1) Az építési övezetben szabadonálló beépítésre alkalmas építési telkek is kialakíthatóak. Ebben az esetben a telkeken szabadon álló beépítést kell megvalósítani, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított, valamint a szomszédos telkeken kialakult beépítés is megengedi a szabadon álló beépítés alkalmazását. Ebben az esetben az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	700
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	0,8
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(2) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény helyezhető el.

### xx. Az Lf-1 jelű falusias lakóövezet

#### xx. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	800
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	0,6
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

**xx. Az Lf-2 jelű falusias lakóövezet****xx. §**

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	800
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	12
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	0,6
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

**xx. Az Lf-3 jelű falusias lakóövezet****xx. §**

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	400
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	25
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	0,6
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

**xx. Az Lf-4 jelű falusias lakóövezet****xx. §**

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	800
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	0,6
Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

(2) Ha az építési telek területe 3.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb, akkor a Legnagyobb épületmagasság értéke 5,5 m.(3) Ha az építési telek területe 3.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, akkor:

- egy telken több épület is elhelyezhető
- az épületet nem kötelezően oldalhatáron álló módon elhelyezni, szabadonálló beépítés is alkalmazható.

**xx. A településközpont és az intézményi vegyes övezetek általános előírásai****xx. §**

(1) A településközpont vegyes övezetek elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A településközpont övezetekben az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe véve általában elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- igazgatási, iroda,
- kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,



- e) kulturális, közösségi szórakoztató és  
f) sport  
rendeltesítést is tartalmazhat.
- (2) Az intézmény vegyes övezetek elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltesítést szolgáló épületek elhelyezésére szolgálnak. Az intézmény övezetekben az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe véve általában elhelyezhető épület - az előzőeken kívül -:
- a) iroda,  
b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,  
c) kulturális, közösségi szórakoztató,  
d) hitéleti és  
e) sport  
rendeltesítést is tartalmazhat. Az a)–e) pontokban felsorolt rendeltesítést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás legfeljebb az épület szintterületének 50 %-án, továbbá más lakás csak önálló szabályozási terv szerinti számban és módon alakítható ki.
- (3) A településközpont vegyes övezetekben a lakó funkció kizárólagossága esetén egy telken legfeljebb egy lakóépület létesítése lehetséges. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltesítést megváltoztatása esetén is alkalmazni kell.
- (4) A településközpont vegyes övezetekben az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult és kizárólag lakóépülettel már rendelkező építési telek is beépíthető, ha a régi helyett új, de kizárólag lakóépület épül és az összes egyéb előírás betartható.
- (5) Az előkertek mélységét az övezeti előírásokkal összhangban elsősorban az adott építési telek környezetben kialakult beépítéshez igazodóan kell meghatározni. Az újonnan építési övezetté váló területeken, vagy ha nincs az adott építési telek környezetében kialakult beépítés, akkor az előkert mélysége legalább 5,0, legfeljebb 10,0 m. Az új épületek meghatározó tömege az utca felőli építési határvonalra kell kerüljön.
- (6) A településközpont vegyes építési övezetek telkein a hátsókerti építési határvonal meghatározása az alábbiak szerint történik: az utcai telekhatártól mérve a telek hosszának 70%-áig; a 29. számú régészeti lelőhely Fő u-tól DNy-ra eső területrészein a Vt-2 és Vt-4 övezeteknek pedig az 55%-áig terjedő része számít építési helynek, vagyis ennek a résznek a hátsó vonala a hátsókerti építési határvonal. Meglévő nyeles telek esetén ez a távolság a nyélnek a beépíthető telekrészhez való csatlakozásától számítandó. Az ebben a bekezdésben az előbbiekben rögzített általános szabályok nem vonatkoznak azokra az ingatlanokra, melyek a Vt-2-jeli övezetbe tartoznak és melyeken igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltesítést tartalmazó épület van, vagy épül.
- (7) Az A településközpont vegyes övezetekben az épületeken általában magastetőt kell alkalmazni. A magastető alkalmazásától csak akkor lehet eltekinteni, ha az adott épület egyedi funkciója ettől eltérő megoldást tesz szükségessé. A tető hajlásszögének meghatározásánál alkalmazkodni kell a környezetben kialakult állapothoz és utcaképhez. A környezetben kialakult állapot, valamint az övezetre vonatkozó eltérő szabályok hiányában a tető hajlásszöge általában 30-45 fok között választható meg úgy, hogy a tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:
- a) 6 m-nél kisebb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 5 m;  
b) 6 m vagy ennél nagyobb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 6 m.
- Különleges funkcionális, vagy esztétikai esetben a tető egyes részei 45 foknál nagyobb hajlásszöggel is rendelkezhetnek.
- xx. §**
- (1) A településközpont vegyes övezetekben lakást is tartalmazó épületek esetén a szükséges mennyiségű gépjármű várakozó helyek számának meghatározásánál a következők szerint kell eljárni. A jogszabályban a lakásokra vonatkozóan meghatározott gépjármű várakozó helyek mennyiségét 1,5-del kell megszorozni, majd ennek az értéknek az egész számra történő kerekítési szabályok szerint kiadódó értékét kell gépjármű várakozó helyként megvalósítani.
- (2) A településközpont és az intézményi vegyes övezetekben az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképitmények közül:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,  
b) közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló,  
c) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,  
d) kerti építmény,  
e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (3) Fedett gépkocsi beállót előkertben nem lehet elhelyezni.



**xx. A Vi-1 jelű intézményi vegyes építési övezet****xx. §**

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Zártsorú
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	2.500
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	30
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	75
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	75
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	3,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	11,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

(2) Zártsorú beépítésnél a környezetben újonnan kialakult és a városközpont fejlesztési szempontjainak is megfelelő megoldás alkalmazható.

**xx. A Vi-2 jelű intézményi vegyes építési övezet****xx. §**

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Zártsorú
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	2.500
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	30
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	75
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	75
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	3,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	8,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

(2) Zártsorú beépítésnél a környezetben újonnan kialakult és a városközpont fejlesztési szempontjainak is megfelelő megoldás alkalmazható.

**xx. A Vi-3 jelű intézményi vegyes építési övezet****xx. §**

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Zártsorú
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	2.500
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	30
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	60
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	60
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	2,2
Legnagyobb épületmagasság (m)	20,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

(2) Zártsorú beépítésnél a környezetben újonnan kialakult és a városközpont fejlesztési szempontjainak is megfelelő megoldás alkalmazható.

**xx. A Vt-1 jelű településközpont vegyes építési övezet****xx. §**

Az építési övezet paramétereit és az építés egyéb feltételeit az illetékes kulturális örökségvédelmi hatóság a műemléki szempontok alapján egyedileg határozza meg.

**xx. A Vt-2 jelű településközpont vegyes építési övezet****xx. §**

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Zártsorú
----------------	----------



A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	1.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	55
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	55
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	2,2
Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

- (2) Különleges beépítési helyzetekben valamint egyedi funkciók esetén a legnagyobb beépítettség értéke terepszint felett és alatt egységesen 80%.
- (3) Telkenként legfeljebb négy lakás létesíthető.
- (4) Zárt sorú beépítésnél a környezetben újonnan kialakult és a városközpont fejlesztési szempontjainak is megfelelő megoldás alkalmazható.
- (5) Jellemzően csak zárt sorú beépítés alkalmazható. Kivételes esetben azonban szabadon álló beépítés alkalmazása is lehetséges, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 25 m telekszélesség), a szomszédos telkeken kialakult beépítés megengedi, valamint a tervezett létesítményben tervezett funkció is kifejezetten igényli a szabadon álló beépítést.

### xx. A Vt-3 jelű településközpont vegyes építési övezet

#### xx. §

- (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Zárt sorú
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	900
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	55
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	55
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	2,2
Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

- (2) Különleges beépítési helyzetekben, valamint egyedi funkciók esetén a legnagyobb beépítettség értéke terepszint felett és alatt egységesen 80%.
- (3) Telkenként legfeljebb négy lakás létesíthető.
- (4) Zárt sorú beépítésnél a környezetben újonnan kialakult és a városközpont fejlesztési szempontjainak is megfelelő megoldás alkalmazható.
- (5) Jellemzően csak zárt sorú beépítés alkalmazható. Kivételes esetben azonban szabadon álló beépítés alkalmazása is lehetséges, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 25 m telekszélesség), a szomszédos telkeken kialakult beépítés megengedi, valamint a tervezett létesítményben tervezett funkció is kifejezetten igényli a szabadon álló beépítést.

### xx. A Vt-4 jelű településközpont vegyes építési övezet

#### xx. §

- (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Zárt sorú
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	1.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	55
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	55
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	2,2
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

- (2) Különleges beépítési helyzetekben valamint egyedi funkciók esetén a legnagyobb beépítettség értéke terepszint felett és alatt egységesen 80%.
- (3) Telkenként legfeljebb négy lakás létesíthető.
- (4) Zárt sorú beépítésnél a környezetben újonnan kialakult és a városközpont fejlesztési szempontjainak is megfelelő megoldás alkalmazható.
- (5) Jellemzően csak zárt sorú beépítés alkalmazható. Kivételes esetben azonban szabadon álló beépítés alkalmazása is lehetséges, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított



(legalább 25 m telekszélesség), a szomszédos telkeken kialakult beépítés megengedi, valamint a tervezett létesítményben tervezett funkció is kifejezetten igényli a szabadon álló beépítést.

### xx. A Vt-5 jelű településközpont vegyes építési övezet

#### xx. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Zártsorú
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	400
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	25
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	55
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	55
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	2,2
Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

(2) Különleges beépítési helyzetekben valamint egyedi funkciók esetén a legnagyobb beépítettség értéke terepszint felett és alatt egységesen 80%.

(3) Zártsorú beépítésnél a környezetben újonnan kialakult és a városközpont fejlesztési szempontjainak is megfelelő megoldás alkalmazható.

(4) Jellemzően csak zártsorú beépítés alkalmazható. Kivételes esetben azonban szabadon álló beépítés alkalmazása is lehetséges, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 25 m telekszélesség), a szomszédos telkeken kialakult beépítés megengedi, valamint a tervezett létesítményben tervezett funkció is kifejezetten igényli a szabadon álló beépítést.

### xx. A Vt-6 jelű településközpont vegyes építési övezet

#### xx. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Zártsorú
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	900
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	20
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	1,5
Legnagyobb épületmagasság (m)	6,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

### xx. A Vt-7 jelű településközpont vegyes építési övezet

#### xx. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Zártsorú
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	400
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	15
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	25
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	1,8
Legnagyobb épületmagasság (m)	6,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

(2) Zártsorú beépítési módon kívül alkalmazható hézagosan zártsorú beépítési mód is.

### xx. A Vt-8 jelű településközpont vegyes építési övezet

#### xx. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	10.000



A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	50
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	100
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	1,8
Legnagyobb épületmagasság (m)	15
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

- (2) A nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.
- (3) Az építési övezeten belül önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánút legkisebb szélessége 16 m, legnagyobb meredeksége 10 % lehet. Magánútként kialakított zsákutca legnagyobb hossza 250 m lehet, amely a végén egy legalább 20x20 m-es (, vagy 20 m átmérőjű) végfordulót kell kialakítani.
- (4) Az övezetben legfeljebb 10 lakásos lakóépület is elhelyezhető. Az elhelyezhető épület lakó rendeltetés esetén legfeljebb tíz lakásos lakó rendeltetés tartalmazhat.
- (5) A kialakított lakások összes alapterülete nem haladhatja meg az egyébként elhelyezhető épületek összes alapterületének 30%-át. Lakóépületként sorház és sorházi arculatot eredményező ún. sortársasház nem építhető.
- (6) Az előkert legkisebb mérete 10,0 m, a hátsókert legkisebb mérete a hátsókertre néző tényleges épületmagasság értéke, de legalább 6,0 m. Az oldalkert legkisebb mérete a telekhatár mindkét irányában a telepítési távolság fele. Az építési hely megállapításánál ezen túlmenően az egyéb övezetektől legalább 15,0 m távolságot kell tartani.

**xx. §**

- (1) A zöldfelületek kialakítását kertészeti kiviteli tervek alapján kell megvalósítani.
- (2) Az övezet területén belül kialakítandó zöldfelületek területének legalább 1/3-án háromszintű növényzetet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) kell kialakítani, és a zöldfelületek területének maximum 1/3-án alakítható ki egyszintű (gyepszint) növényzet.

**xx. A Vt-9 jelű településközpont vegyes építési övezet****xx. §**

- (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Zárt sorú
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	750
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	25
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	55
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	55
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	2,2
Legnagyobb épületmagasság (m)	9,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

- (2) Az övezetben lakó rendeltetést tartalmazó épület nem létesíthető.
- (3) Szabadon álló beépítés alkalmazása is lehetséges, ha a szomszédos telkeken kialakult beépítés megengedi a szabadon álló beépítést.
- (4) Az előkert legkisebb mérete 5,0 m.

**xx. A Vt-10 jelű településközpont vegyes építési övezet****xx. §**

- (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	1500
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	40
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	0,8
Legnagyobb épületmagasság (m)	6,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

- (2) Az övezetben lakó rendeltetést tartalmazó épület nem létesíthető.
- (3) Amennyiben az adott épületen torony is épül, akkor az adott épület esetén az övezetre megszabott legnagyobb épületmagasság értékét legfeljebb 30 %-kal megnövelten kell figyelembe venni.



(4) Az előkert legkisebb mérete 5,0 m.

### xx. A Vt-11 jelű településközpont vegyes építési övezet

#### xx. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	2.500
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	55
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	55
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	2,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	11,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

(2) Különleges beépítési helyzetekben valamint egyedi funkciók esetén a legnagyobb beépítettség értéke terepszint felett és alatt egységesen 80%.

### xx. A Vt-12 jelű településközpont vegyes építési övezet

#### xx. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	10.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	50
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	100
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	1,8
Legnagyobb épületmagasság (m)	15
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(2) A nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

(3) Az építési övezeten belül önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánút legkisebb szélessége 16 m, legnagyobb meredeksége 10 % lehet. Magánútként kialakított zsákutca legnagyobb hossza 250 m lehet, amely a végén egy legalább 20x20 m-es (, vagy 20 m átmérőjű) végfordulót kell kialakítani.

(4) Az övezetben ~~a HÉSZ-ben meghatározott funkciókon túlmenően~~ legfeljebb 10 lakásos lakóépület és üzemanyagöltő is elhelyezhető.

(5) A kialakított lakások összes alapterülete nem haladhatja meg az egyébként elhelyezhető épületek összes alapterületének 30%-át. Lakóépületként sorház és sorházi arculatot eredményező ún. sortársasház nem építhető.

(6) Az előkert legkisebb mérete 10,0 m, a hátsókert legkisebb mérete a hátsókertre néző tényleges építménymagasság értéke, de legalább 6,0 m. Az oldalkert legkisebb mérete a telekhatár mindkét irányában a telepítési távolság fele. Az építési hely megállapításánál ezen túlmenően az egyéb övezetektől legalább 15,0 m távolságot kell tartani.

#### xx. §

(1) A zöldfelületek kialakítását kertészeti kiviteli tervek alapján kell megvalósítani.

(2) Az övezet területén belül kialakítandó zöldfelületek területének legalább 1/3-án háromszintű növényzetet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) kell kialakítani, és a zöldfelületek területének maximum 1/3-án alakítható ki egyszintű (gyepszint) növényzet.

### xx. Gazdasági (kereskedelmi szolgáltató, továbbá ipari) építési övezetek általános előírásai

#### xx. §

(1) Az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképitmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- kerti építmény,
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
- építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop



helyezhető el.

- (2) Az építési telkek be nem épített részén (lehetőleg a telekhatárok mentén) összefüggő, többszintes védőzöld sávot kell kialakítani.

### xx. A Gksz-1 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet

#### xx. §

- (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	2.500
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	15
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	60
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	60
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	2,5
Legnagyobb épületmagasság (m)	11,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

- (2) Az övezet elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások száma telkenként legfeljebb egy lehet.

### xx. A Gksz-2 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet

#### xx. §

- (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	500
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	16
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	25
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	1,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	6,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

- (2) Az övezet elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások száma telkenként legfeljebb egy lehet.
- (3) Az oldalkert és hátsókert legkisebb értéke egységesen 3,0 m.

### xx. A Gip-1 jelű ipari gazdasági építési övezet

#### xx. §

- (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	5.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	40
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	80
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	1,8
Legnagyobb épületmagasság (m)	30,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25

- (2) Az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási építmények helyezhetők el.

**xx. A Gip-2 jelű ipari-gazdasági építési övezet****xx. §**

(1) Az építési övezet paramétereit:

Beépítési mód:	Szabaddonálló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	2.500
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	30
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	1,8
Legnagyobb épületmagasság (m)	25
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25

(2) A nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

(3) Az övezetben található, korábbi olajkutatás célját szolgáló kút megközelíthetőségét és a kúttól mért beépítést meg nem engedő 10 m-es védőtávolságot biztosítani kell.

(4) Az építési övezeten belül önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott, közforgalom elől el nem zárt magánút legkisebb szélessége 18 m, legnagyobb meredeksége 10 % lehet. Magánútként kialakított zsákutca legnagyobb hossza 250 m lehet, amelynek a végén egy legalább 25x25 m-es (,vagy 25 m átmérőjű) végfordulót kell kialakítani.

(5) Elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási építmények helyezhetők el. Elhelyezhetők még a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, amennyiben az adott ipari tevékenység azt ténylegesen indokolja. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások száma telkenként legfeljebb egy lehet.

(6) Az előkert legkisebb mérete 10,0 m, a hátsóker legkisebb mérete a hátsókerre néző tényleges épületmagasság értéke, de legalább 10,0 m. Az építési hely megállapításánál ezen túlmenően az egyéb övezetektől legalább 15,0 m távolságot kell tartani.

**xx. §**

(1) A zöldfelületek kialakítását kertészeti kiviteli tervek alapján kell megvalósítani.

(2) Előnyben részesülnek a környezetbarát technológiát alkalmazó beruházások.

(3) A jogszabályokban a vonatkozó környezetterhelési határértékeket be kell tartani. Az ezekben foglalt határértékektől való indokolt eltérés esetén a HÉSZ-ben egyedi paraméterek megállapítása szükséges."

**xx. A Gip-3 jelű ipari gazdasági építési övezet****xx. §**

(1) Az építési övezet paramétereit:

Beépítési mód:	Szabaddonálló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	2.500
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	30
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	1,8
Legnagyobb épületmagasság (m)	15,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25

(2) Elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási építmények helyezhetők el. Elhelyezhetők még a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások száma telkenként legfeljebb egy lehet.

(3) Az oldalkert és hátsóker legkisebb értéke egységesen 3,0 m.

**xx. A Gip-4 jelű ipari gazdasági építési övezet****xx. §**

(1) Az építési övezet paramétereit:

Beépítési mód:	Szabaddonálló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	1.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	20



A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	40
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	1,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	7,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25

- (2) Elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási építmények helyezhetők el. Elhelyezhetők még a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások száma telkenként legfeljebb egy lehet.
- (3) Az oldalkert legkisebb szélessége 3,0 méter. A hátsókert legkisebb mélysége 5,0 méter.

### xx. A Gip-5 jelű ipari gazdasági építési övezet

#### xx. §

- (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	500
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	<del>30</del> 40
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	<del>30</del> 40
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	1,8
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25

- (2) Az övezetben kizárólag közműtelephely és a hírközlés építményei berendezései helyezhetők el.

### xx. A Gip-6 jelű ipari gazdasági építési övezet

#### xx. §

- (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	10.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	60
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	100
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	1,8
Legnagyobb épületmagasság (m)	10,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25

- (2) Kizárólag a jelentős területigénnyel bíró közműtelephely (szennyvíztisztító) és a hírközlés építményei berendezései helyezhetők el.
- (3) Az övezetben kerti építmény nem helyezhető el.

### xx. Különleges - beépítésre szánt - építési övezetek általános előírásai

#### xx. §

A különleges építési övezetekben a csak az adott övezetre meghatározott melléképítményeken túlmenően minden esetben elhelyezhető melléképítmények:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- kerti építmény,
- építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.



**xx. A KEü-1 jelű különleges - beépítésre szánt - egészségügyi építési övezet****xx. §**

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	5.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	50
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	60
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	1,5
Legnagyobb épületmagasság (m)	15,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

(2) Egészségügyi (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő stb.) épület létesíthető, és az azt kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló is elhelyezhető.

**xx. A KSp-1 jelű különleges - beépítésre szánt - sportpálya építési övezet****xx. §**

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	40.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	100
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	100
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	20
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	20
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	1,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	11,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	60

(2) Nagyterjedésű sportolási célú területek létesíthetők és az azt kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.

**xx. A KSR-1 jelű különleges - beépítésre szánt - nagyterjedésű sport rekreációs építési övezet****xx. §**

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	2.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	80
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	10
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	20
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	20
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	0,7
Legnagyobb épületmagasság (m)	8,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	60

(2) Nagyterjedésű sportolási célú területek létesíthetők és az azt kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.

**xx. A KSR-2 jelű különleges - beépítésre szánt - nagyterjedésű sport rekreációs építési övezet****xx. §**

(1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	10.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	20
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	20



Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	1,0
Legnagyobb épületmagasság (m)	8,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	60

- (2) Nagyterjedésű sportolási és rekreációs célú területek, kereskedelmi, szolgáltatási célú épületek és az ezeket kiegészítő funkciójú építmények helyezhetők el.
- (3) Az SZT-n jelölt, telken belül kötelezően létesítendő védőzöld sáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. a védőzöld sáv telepítésénél többszintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani.
- (4) A kötelezően létesítendő védőzöld sávokon belül legfeljebb 5%-os területi arányban helyezhető el építmény és alakítható ki egyéb burkolt felület. Ez a beépítési lehetőség, csak a védő zöldsáv utca menti 10 m-es sávján kívüli részeken használható fel. A védőzöldsáv az ingatlanok megközelítéséhez szükséges közlekedési kapcsolatoknak a biztosítása érdekében teljes szélességben bárhol áttörhető, megszakítható. Az ezeknek a közlekedési kapcsolatoknak a biztosítása érdekében szükséges áttörésekhez tartozó burkolt felületek nagysága nem számít bele a telken belüli védő zöld sávban egyébként felhasználható 5%-os beépíthetőségi értékbe.

#### xx. A KJz-1 jelű különleges - beépítésre szánt - jelentős zöldfelületet igénylő építési övezet

##### xx. §

- (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	1.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	20
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	0,25
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	60

- (2) Nagyterjedésű sportolási és rekreációs célú területek, kereskedelmi, szolgáltatási célú épületek létesíthetők és az azt kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.

#### xx. A KJz-2 jelű különleges - beépítésre szánt - jelentős zöldfelületet igénylő építési övezet

##### 67. xx. §

- (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	15.000
A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	100
A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	100
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	25
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	25
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	1,5
Legnagyobb épületmagasság (m)	15
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

- (2) A nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.
- (3) Az építési övezeten belül önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánút legkisebb szélessége 16 m, legnagyobb meredeksége 10 % lehet. Magánútként kialakított zsákutca legnagyobb hossza 250 m lehet, amely a végén egy legalább 20x20 m-es (, vagy 20 m átmérőjű) végfordulót kell kialakítani.
- (4) Egészségügyi épület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő, gyógyfürdő idősotthon stb.); szociális épület; nagyterjedésű sportolási célú létesítmény; nagy zöldfelületet igénylő egyéb intézmény, lakóépület, szolgáltató épület, iroda, igazgatási épület; vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület létesíthető és az azokat kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.
- (5) A kialakított lakások összes alapterülete nem haladhatja meg az egyébként elhelyezhető épületek összes alapterületének 30%-át. Lakóépület legnagyobb épületmagasság i értéke 8,5 m. Lakóépületként sorház és sorházi arculatot eredményező ún. sortársasház nem építhető.
- (6) Az előkert legkisebb mérete 10,0 m, a hátsókert legkisebb mérete a hátsókertre néző tényleges épületmagasság értéke, de legalább 6,0 m. Az oldalkert legkisebb mérete a telekhatár mindkét irányában a telepítési távolság fele. Az építési hely megállapításánál ezen túlmenően az egyéb



övezetektől 15,0 m, és az övezetben húzódó nagyközépnomású gázvezetéktől legalább 20 m távolságot kell tartani.

**xx. §**

- (1) A kötelező építési vonalat a szabályozási terv rögzíti. Az új épületek utca felőli homlokzati hosszának legalább 50%-a kötelezően az építési vonalra kell kerüljön.
- (2) Haszonállattartó épület építése tilos.
- (3) Az épületek használatba vételére csak teljes közművesítettség megléte és a hálózatokra való rákötés esetén kerülhet sor.
- (4) A zöldfelületeket kertészeti kiviteli tervek alapján kell megvalósítani.
- (5) A melléképítmények közül: siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló is elhelyezhető.
- (6) Az övezet területén belül kialakítandó zöldfelületek területének legalább 1/3-án háromszintű növényzetet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) kell kialakítani, és a zöldfelületek területének maximum 1/3-án alakítható ki egyszintű (gyepszint) növényzet.

**xx. A KOkr-1 jelű különleges - beépítésre szánt - oktatási és rekreációs építési övezet****xx. §**

- (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	10.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	15
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	15
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	0,45
Legnagyobb épületmagasság (m)	8,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

- (2) Nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.
- (3) Az építési övezeten belül önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánút legkisebb szélessége 16 m, legnagyobb meredeksége 10 % lehet. Magánútként kialakított zsákutca legnagyobb hossza 250 m lehet, amelynek a végén egy legalább 400 m<sup>2</sup> alapterületű és legalább 20 m minimális szélességű végfordulói területet kell kialakítani.
- (4) Oktatási, nevelési létesítmények (pl. erdei iskola, KRESZ park, játszótér); nagykiterjedésű sportolási célú létesítmények; vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek; termálfürdő és parkoló; létesíthető és az azokat kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.
- (5) Amennyiben az adott épületen torony is épül, akkor az adott épület esetén az övezetre megszabott legnagyobb épületmagasság értékét legfeljebb 20 %-kal megnövelten kell figyelembe venni.
- (6) Az előkert legkisebb mérete 10,0 m, a hátsókert legkisebb mérete a hátsókertre néző tényleges épületmagasság értéke, de legalább 7,5 m. Az oldalkert legkisebb mérete a telekhatár mindkét irányában a telepítési távolság fele.

**xx. §**

- (1) Az épületek használatba vételére csak teljes közművesítettség megléte és a hálózatokra való rákötés esetén kerülhet sor.
- (2) A zöldfelületeket kertészeti kiviteli tervek alapján kell megvalósítani.
- (3) A melléképítmények közül: siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló is elhelyezhető.

**xx. A KGYáf-1 jelű különleges - beépítésre szánt - gyógyászati célú állatfarm építési övezet****xx. §**

- (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	5.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	15
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	15
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	0,6
Legnagyobb épületmagasság (m)	8,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

- (2) Nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.
- (3) Az építési övezeten belül önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánút legkisebb szélessége 16 m, legnagyobb meredeksége 10 % lehet. Magánútként kialakított zsákutca legnagyobb hossza 250 m lehet, amelynek a végén egy legalább 400 m<sup>2</sup> alapterületű és legalább 20 m minimális szélességű végfordulói területet kell kialakítani.
- (4) Elsősorban a gyógyászati (humán és állati) célú agrárturizmus építményei, szálláshely-szolgáltató



az azt kiegészítő funkciójú építmények helyezhetők el és lakóépület létesíthető. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb egy lakás, ezen felül legfeljebb további két szolgálati lakás létesítése lehetséges. Szálláshely szolgáltató, továbbá a mezőgazdasági termelés és feldolgozást szolgáló létesítmény csak akkor helyezhető el, ha az elsődleges funkció létesítése az adott telken már megtörtént, továbbá a telepítés jellege a környező telkek elsődleges használatát nem korlátozhatja.

- (5) A legnagyobb épületmagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- (6) Az előkert legkisebb mérete 10,0 m, a hátsókert legkisebb mérete a hátsókertre néző tényleges épületmagasság értéke, de legalább 7,5 m. Az oldalkert legkisebb mérete a telekhatár mindkét irányában a telepítési távolság fele.

#### xx. §

- (1) Az épületek használatba vételére csak teljes közművesítettség megléte és a hálózatokra való rákötés esetén kerülhet sor.
- (2) A zöldfelületeket kertészeti kiviteli tervek alapján kell megvalósítani.
- (3) A melléképítmények közül:
  - a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - b) állat ól, állatkifutó,
  - c) trágyatároló, komposztáló,
  - d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló, is elhelyezhető.
- (4) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények létesítéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a közegészségügyi, állategészségügyi és a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.

### Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

#### xx. A KÖu-1 jelű közúti közlekedési és közműövezet

#### xx. §

- (1) Az övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	5
Legnagyobb épületmagasság (m)	8,0

- (2) Elsősorban közlekedési, közművesítési és környezetvédelmi rendeltetésű építmények, továbbá a más jogszabályban meghatározott különféle egyéb rendeltetésű építmények, utcabútorok helyezhetők el, utcafásítás (növényzet) telepíthető. Az elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.
- (3) A melléképítmények közül:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály-tároló,
  - d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - e) kerti építmény,
  - f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

#### xx. A KÖk-1 jelű kötőpályás közlekedési és közműövezet

#### xx. §

- (1) Az övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	5
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	5
Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	0,175
Legnagyobb épületmagasság (m)	11,0

- (2) Elsősorban a közlekedési létesítmények (pl. vasúti pálya, megállók, állomások, utasvárók épületei, vasútüzemi épületek, a vasúti közlekedéshez, szállításhoz tartozó technológiai, utasforgalmi és raktározási építmények), az utasforgalmat kiszolgáló kereskedelmi, vendéglátó létesítmények, a



közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, továbbá az ezeket az elsődleges célokat szolgáló építmények egyéb kiegészítő funkcióit befogadó építmények alakíthatók ki.

- (3) Az épületek az ingatlan teljes területén, az egyéb szabályok betartásával bárhol elhelyezhetők. Az előkert, oldalkert és hátsókert legkisebb mérete egységesen 0 m.
- (4) A melléképítmények közül:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló,
  - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - kerti építmény,
  - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

### xx. A Z-1 jelű zöldterületi övezet

#### xx. §

- (1) Az övezet paramétere:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	3
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	70

- (2) Az övezetben a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, közösségi sport rekreációs építmények, gyermekjátszótér, közlekedési park, állatbemutató hely stb.), vendéglátó épület, valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
- (3) Az övezetben létesíthető épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg.
- (4) Az övezet telkeit legalább 50%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.
- (5) Zöldterületet csak kertészeti kiviteli tervek alapján lehet kialakítani.
- (6) Az övezetben, különösen a gyermek játszószerkezet esetén csak a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- (7) A melléképítmények közül:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy,
  - hulladéktartály-tároló,
  - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - kerti építmény,
  - komposztáló,
  - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

### xx. A Z-2 jelű zöldterületi övezet

#### xx. §

- (1) Az övezet paramétere:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	3
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	70

- (2) Az övezetben a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.), valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el, valamint tő és záportároló létesíthető.
- (3) Az övezetben létesíthető épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg.
- (4) Zöldterületet csak kertészeti kiviteli tervek alapján lehet kialakítani.
- (5) Az övezetben, különösen a gyermek játszószerkezet esetén csak a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- (6) A melléképítmények közül:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy,



- c) hulladéktartály-tároló,
  - d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - e) kerti építmény,
  - f) komposztáló,
  - g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (7) Az övezetben húzódó nagyközépnomású gázvezeték nyomvonalán és védőtávolságán belül csak a közmű üzemeltetője által megengedett növényzet telepíthető és építési tevékenység végezhető.

#### **xx. Az erdő övezetek általános előírásai**

##### **xx. §**

- (1) Az erdő övezetek telkei elsősorban a rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek.
- (2) Az erdő övezetekben erdészeti létesítmények csak az erdőterület nyilvántartásban lévő területeken létesíthetők. A kialakítható erdészeti létesítmények: erdészeti magánút, erdei vasút, valamint az erdőgazdálkodási tevékenységet, így különösen az erdő védelmét, és az erdei haszonvételek gyakorlását, az erdő rendeltetését szolgáló műtárgy, kerítés.
- (3) Új védelmi célú erdősávok kialakítása esetén az erdősítéshez csak őshonos, a termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő fajok alkalmazhatók.
- (4) Erdőterület igénybevételel járó tevékenység csak az erdészeti hatóság előzetes engedélye alapján történhet.
- (5) Azon erdőterületek (erdőtörvény hatálya alá tartozó területek) esetében, ahol az övezeti besorolás más tevékenységet tesz lehetővé, ott is az erdőterület igénybevétele csak az erdészeti hatóság előzetes engedélyével valósulhat meg.

#### **xx. Az Ev jelű védelmi erdő övezet**

##### **xx. §**

- (1) Épület nem építhető.
- (2) Az övezetben kerítés csak vadvédelmi céllal létesíthető.

#### **xx. A mezőgazdasági övezetek általános előírásai**

##### **xx. §**

- (1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban egyes esetekben az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén kivételesen lakóépület, továbbá a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület is építhető.
- (2) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyep (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.
- (3) Az övezetben a teleknek csak a kivett művelési ágú része keríthető le, természetes hatású anyag használatával. A beépítetlen telek, vagy telekrész nem keríthető le.
- (4) Az övezetek területén épület, építmény (kivételesen a kerítés) csak szabadon állóan helyezhető el. Az épületek elhelyezésénél legalább 10 m mélységű előkertet és a szomszédos telekhatártól minimum 4 méter széles oldalkertet és 10 m mélységű hátsókerítést kell biztosítani.
- (5) Az építményeken kívülről látható burkolatként csak természetes hatású anyag alkalmazható. Az épületek földszinti padlószintje legfeljebb az eredeti terepszinthez képest 50 cm-rel nagyobb magasságban alakítható ki.
- (6) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.

#### **xx. Az Má-k jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezet**

##### **xx. §**

Épület nem építhető.

**xx. Az Má-f jelű farmgazdasági általános mezőgazdasági övezet****xx. §**

- (1) Az övezetben beépíthető legkisebb birtoktest és lehetséges beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák.

Beépítési mód	Szabadon álló
A legkisebb kialakítható birtoktest összterülete (m <sup>2</sup> )	100.000
A birtoktest telkeinek összterülete alapján alkalmazható beépíthetőség (%)	1,0
A legkisebb kialakítható és beépíthető birtokközpont területe (m <sup>2</sup> )	10.000
A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	15,0
A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	15,0
A legkisebb beépíthető (birtoktest részét nem képező) önálló telek területe (m <sup>2</sup> )	30.000
Birtoktest részét nem képező, önálló telek beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	5,0
Birtoktest részét nem képező, önálló telek beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	5,0
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	8,0

- (2) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m<sup>2</sup> nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.
- (3) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 300 m-re kell lennie a meglévő, vagy a szerkezeti terven ábrázolt tervezett belterület határtól.

**xx. §**

- (1) A birtokközpont telkén a beépítettség nem haladhatja meg a 15%-ot.
- (2) Birtoktest (és birtokközpont) részét nem képező telken, ha területe legalább 30.000 m<sup>2</sup>, a lehetséges beépítés 3%.
- (3) Az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) magassága technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatja meg.
- (4) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés és az agrárturizmus építményei helyezhetők el, azonban a jogszabályokban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület, továbbá a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület is létesíthető. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb három lakás, ezen felül legfeljebb további egy szolgálati lakás létesítése lehetséges.
- (5) Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
- a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
  - a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépület önállóan nem vehető használatba.
- (6) A lakóépület, továbbá a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 35-45 fok között választható meg.

**xx. §**

- (1) A melléképítmények közül:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy,
  - hulladékartály-tároló,
  - kerti építmény.
  - húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - állat ól, állatkifutó,
  - trágyatároló, komposztáló,
  - folyadék- és gáztároló,
  - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (2) Az 100.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein, vagy a 30.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű önálló telken, a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés) nem lehetséges.

**xx. A V-1 jelű vízgazdálkodási övezet****xx. §**

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A beépíthető telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	1,0
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	0
Legnagyobb szinterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	-
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
Legkisebb épületmagasság (m)	-
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	-

(2) Csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.

(3) A kisvízfolyások és tavak fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.

(4) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.

(5) A záportározóból kivezető vízfolyás, zárt csapadékcsatorna méretezését úgy kell elvégezni, hogy az a vizeket biztonságosan el tudja vezetni. A befogadó vízfolyások vízszállító kapacitását a végbefogadó Dunáig ellenőrizni kell.

**xx. A KbT-1 jelű különleges - beépítésre nem szánt - temető övezet****xx. §**

(1) Az övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	15.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

(2) Temető létesíthető és az azt kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- kerti építmény,
- építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(4) A temető övezetének más beépítésre szánt területtel közös határától számított 15 m-es területsávon belül hagyományos (koporsós) temetés nem folytatható és 10 m-en belül urnafal nem helyezhető el.

**xx. A KbÁm-1 jelű különleges - beépítésre nem szánt - állatmenhely építési övezet****xx. §**

(1) Az övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	100.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	60

(2) Állatkert (állatmenhely) létesíthető és az azt kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- kerti építmény,
- húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,





- k) állat ól, állatkifutó,
- l) trágyatároló, komposztáló,
- m) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- n) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

**xx. A KbSr-1 jelű különleges - beépítésre nem szánt - nagykiterjedésű sport rekreációs övezet**

**xx. §**

(1) Az övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	5.000
A kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	50
A kialakítható telek legkisebb mélysége (m)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	70

- (2) Nagyterjedésű sportolási és rekreációs célú területek, sportépítmények; legfeljebb négylakásos lakóépületek; a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épületek; szálláshely-szolgáltató épületek, vendéglátó épületek létesíthetők és az ezeket a funkciókat kiegészítő funkciójú építmények helyezhetők el.
- (3) A melléképítmények közül:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály-tároló,
  - d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - e) kerti építmény,
  - f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

**IV. FEJEZET**

**XX. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**xx. §**

- (1) Ez a rendelet és a hozzá tartozó SZT a rendelet kihirdetését követő 30. napon lép hatályba. Ezzel egyidejűleg a 30/2013. (XI. 11.) Ör. számú rendelet hatályát veszti.
- (2) Ennek a rendeletnek az előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (3) A rendelet kihirdetéséről - az SzMSz-ben meghatározott módon - a jegyző gondoskodik.

Kelt: Veresegyház, 2018. ....

**Garai Tamás sk.**  
jegyző

**Pásztor Béla sk.**  
polgármester

**Záradék:**

A rendelet 2018 .....-én került kihirdetésre.

**Garai Tamás**  
jegyző



## RAJZI MELLÉKLET

RM-1 számú melléklet a .../... (...) önkormányzati rendelethez:

### Szabályozási tervlap

Rajzszám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
SZT	Szabályozási terv (a,b,c szelvény)	m=1:4.000

**SZÖVEGES MELLÉKLET**

SZM-1 számú melléklet a .../... (...) önkormányzati rendelethez:

**Fogalom-meghatározások**

1. Építési munka:	terület építmény elhelyezésére, vagy egyéb építési célra történő felhasználása; telekalakítás végrehajtása; építmény építése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, elmozdítása vagy lebontása; építmény rendeltetésének megváltoztatása.
2. Antenna torony:	olyan antenna elhelyezésére szolgáló építmény, mely magassága a 6 m-t meghaladja, egyúttal melynek magassága meghaladja a nagyobb alaprajzi méret ötszörösét.
3. Épület tömegének meghatározó része	Egy adott épületrészére vonatkozóan az épület teljes beépítési % szerinti m <sup>2</sup> -ben kiadódó alapterületi értéke és az épületmagasság szorzatának legalább 65%-a.
4. Fekvő telek:	olyan téglalap jellegű telek, melynek legkisebb telekmélységi értéke nem éri el az övezetre meghatározott legkisebb értéket, és melynek egyúttal a legkisebb telekszélességi értéke meghaladja a legkisebb telekmélységi értékét.
5. Hézagosan zárt sorú beépítési mód:	az oldalhatáron álló és a zárt sorú beépítési mód között átmenetet képező sajátos beépítési mód, amely jellemzően az utcavonallal párhuzamos gerincvonallal kialakított tetőidomú épületekből áll.
6. Mély fekvésű területek:	azok a lefolyás nélküli területek, amelyekről a felszíni víz természetes módon vagy ember által átalakított terepviszonyok következtében nem juthat el a befogadóba.
7. Önálló létesítésű építmény:	más építménytől térben különállóan megvalósított, és más építmény részét nem képező építmény, mely egyúttal egyéb építménnyel legfeljebb nyomvonal jellegű közmű-, vagy közlekedési kapcsolatban állhat.
8. Szintterületi mutató:	az adott telken lévő összes építményszint bruttó alapterületének és a telek sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya.
9. Terepszint alatti beépítettség mértéke:	az adott telken lévő terepszint alatti épületrész(ek) által műszakilag igénybevett terület szintenként számolt bruttó szintterületeinek összege és a telek sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya.
10. Tűzfal:	az épületet függőlegesen - a tetőszerkezetet is - átmetsző, nem éghető anyagból készült térelhatároló falszerkezet, amely tűznek más építményre vagy tűzszakaszra való áttérjedését előírt időtartamig megakadályozza.
11. Védőzöld:	a káros környezeti hatások mérséklését szolgáló, védelmi célú zöldfelület.
12. Haszonállat:	A mezőgazdasági haszonállatok, valamint a kedvtelésből tartott állatok közé sorolt minden olyan faj, amelyet haszonszerzés céljából tartanak
13. Mezőgazdasági haszonállat:	A nagytestű, közepes testű és kistestű állatok közé sorolt minden olyan faj, amelyet haszonszerzés céljából tartanak
14. Nagytestű állatok:	ló, póniló, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly, strucc, emu, láma és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok
15. Közepes testű állat:	juh, kecske, sertés, birka, alpaka (vikunya) és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok
16. Kistestű állat:	házinyúl, baromfi, szőrméjükért tenyésztett fajok, emberi fogyasztásra szánt haszongalamb és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok.
17. Baromfi:	tyúkfélék, kacsa, liba, pulyka, aranyfácán, ezüsfácán, díszkacsa, egyéb vízi, illetve dísz-szárnyas,
18. Szőrméjükért tenyésztett faj:	növényevő prémésállatok: hosszúfarkú csincsilla, angóranyúl, nutria; húsevő prémésállatok: prémgörény, amerikai nyérc, ezüstróka, sarki róka
19. Kedvtelésből tartott állat:	kutya, macska, díszállatok, valamint a nem CITES (a nem őshonos és védett állatok forgalmazásához kötött Washingtoni egyezmény) engedélyköteles kis hobbi állat



## RAJZI FÜGGELÉK

RF-1 számú függelék a .../... (...) önkormányzati rendelethez:

Mintakeresztszelvények

később készül el

**SZÖVEGES FÜGGELÉKEK**

**SZF-1 számú függelék a .../... (...) önkormányzati rendelethez:**

**A HÉSZ-hez kapcsolódó egyéb hatályos önkormányzati rendeletek listája.**

<b>Rendeletszám:</b>	<b>Témakör:</b>
11/2008. (IV.30.)	Az ingatlanok és közterületek tisztántartásáról szóló rendelet
28/2017 (XII. 21.)	Veresegyház Településképezének védelméről szóló rendelet
14/2008. (V. 21.)	Veresegyház Város környezetvédelméről szóló rendelet
27/2017. (XII.8.)	A közterületek használatáról szóló rendelet
28/2017 (XII. 21.)	Veresegyház Településképezének védelméről szóló rendelet
14/2008. (V. 21.)	Veresegyház Város környezetvédelméről szóló rendelet
28/2017 (XII. 21.)	Veresegyház Településképezének védelméről szóló rendelet
14/2008. (V. 21.)	Veresegyház Város környezetvédelméről szóló rendelet

**SZF-2 számú függelék a .../... (...) önkormányzati rendelethez:**

**Régészeti lelőhelyek listája.**

<b>Nyilván- -tartási azono- sító</b>	<b>Lelőhely neve</b>	<b>Nyilvántartott helyrajzi szám</b>

**SZF-3 számú függelék a .../... (...) önkormányzati rendelethez:**

**Országos művi értékvédelem alatt álló építmények listája.**

<b>Megnevezés</b>	<b>Cím, hrsz</b>
Római katolikus Templom	Szentlélek tér 4. hrsz.: 1520/1
R. K. templom. templom kertjében Golgota szoborcsoport	Szentlélek tér 4. hrsz.: 1520/1
Dlauchy villa	Ráday utca 32. hrsz.: 4830

**SZF-4 számú függelék a .../... (...) önkormányzati rendelethez:**

**A helyi értékvédelem alatt álló művi és természeti értékek listája.**

**Helyi művi értékvédelem alá vont ingatlanok:**

<b>Megnevezés</b>	<b>Cím, hrsz</b>
Városi múzeum (Láng ház) épülete	Szentlélek tér 5. hrsz.: 29/2
Egykori Anna gőzmalom épülete	Csokonai utca 5/C hrsz.: 613
Református templom	Kálvin tér 2. hrsz.: 1572

**Helyi természeti értékvédelem alatt álló területek:**

<b>Megnevezés</b>	<b>Cím, hrsz</b>
Orchideás rét	hrs.: 08/2 (nincs közíg címe)

**SZF-5 számú függelék a .../... (...) önkormányzati rendelethez:****A legfontosabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzéke.**

A következő felsorolás összefoglalóan tartalmazza a legfontosabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzékét, melyet az adott tájra jellemző társulásoknak, valamint a termőhelyi adottságoknak megfelelően kell alkalmazni.

<b>tudományos (latin) elnevezés</b>	<b>magyar elnevezés</b>
<b>lombos fák</b>	
<i>Acer campestre</i>	mezei juhar
<i>Acer platanoides</i>	korai juhar
<i>Acer pseudoplatanus</i>	hegyi juhar
<i>Acer tataricum</i>	tatár juhar, feketegyűrű juhar
<i>Alnus glutinosa</i>	enyves éger, mézgás éger
<i>Alnus incana</i>	hamvas éger
<i>Betula pendula</i>	közönséges nyír, bíbriroscs nyír
<i>Betula pubescens</i>	szőrös nyír, pelyhes nyír
<i>Carpinus betulus</i>	közönséges gyertyán
<i>Carpinus orientalis</i>	keleti gyertyán
<i>Castanea sativa</i>	Szelidgesztenye
<i>Cerasus avium</i> ( <i>Prunus avium</i> )	vadcsereesznye, madárcsereesznye
<i>Cerasus mahaleb</i> ( <i>Prunus mahaleb</i> )	Sajmeggy
<i>Fagus sylvatica</i>	közönséges bükk
<i>Fraxinus angustifolia</i> ssp. <i>pannonica</i>	magyar kőris
<i>Fraxinus excelsior</i>	magas kőris
<i>Fraxinus ornus</i>	virágos kőris, mannakőris
<i>Juglans regia</i>	közönséges dió
<i>Malus sylvestris</i>	Vadalma
<i>Padus avium</i>	zelnicemeggy, májusfa
<i>Populus alba</i>	fehér nyár
<i>Populus canescens</i>	szürke nyár
<i>Populus nigra</i>	fekete nyár
<i>Populus tremula</i>	rezgő nyár
<i>Pyrus pyraster</i>	vadkörte, vackor
<i>Quercus cerris</i>	cserföldgy, cserfa
<i>Quercus farnetto</i> ( <i>Q. frainetto</i> , <i>Q. conferta</i> )	magyar tölgy
<i>Quercus petraea</i> ( <i>Q. sessiliflora</i> )	kocsánytalan tölgy
<i>Quercus pubescens</i>	molyhos tölgy
<i>Quercus robur</i> ( <i>Q. pedunculata</i> )	kocsányos tölgy
<i>Salix alba</i>	fehér fűz
<i>Sorbus aria</i>	lisztes berkenye
<i>Sorbus aucuparia</i>	Madárberkenye
<i>Sorbus dégenii</i>	
<i>Sorbus domestica</i>	házi berkenye
<i>Sorbus pseudolatifolia</i>	
<i>Sorbus rédliana</i>	
<i>Sorbus seminaise</i>	budai berkenye
<i>Sorbus torminalis</i>	barkóca berkenye
<i>Tilia cordata</i> ( <i>T. parviflora</i> )	kislevelű hárs
<i>Tilia platyphyllos</i> ( <i>T. grandifolia</i> )	nagylevelű hárs
<i>Tilia tomentosa</i> ( <i>T. argentea</i> )	ezüst hárs
<i>Ulmus glabra</i> ( <i>Ulmus montana</i> , <i>Ulmus scabra</i> )	hegyi szil
<i>Ulmus laevis</i>	vénis szil
<i>Ulmus minor</i> ( <i>Ulmus campestris</i> )	mezei szil
<b>tűlevelű fajok (fenyők)</b>	
<i>Abies alba</i>	Jegenyefenyő
<i>Juniperus communis</i>	közönséges boróka, gyalogfenyő
<i>Larix decidua</i>	Vörösfenyő
<i>Picea abies</i> ( <i>Picea excelsa</i> )	Lucfenyő
<i>Pinus sylvestris</i>	erdei fenyő
<i>Taxus baccata</i>	közönséges liszafa



lombos-cserjék	
<i>Alnus viridis</i>	havasi-éger, zöld-éger
<i>Amelanchier ovalis</i>	közönséges-fanyarka
<i>Amygdalus nana</i> ( <i>Prunus tenella</i> )	törpe-mandula
<i>Artemisia alba</i>	sziklai-őröm
<i>Berberis vulgaris</i>	közönséges-borbolya-cóskafa
<i>Calluna vulgaris</i> ( <i>Erica vulgaris</i> )	Csarab
<i>Cerasus fruticosa</i> ( <i>Prunus fruticosa</i> )	Csepleszmeleggy
<i>Clematis vitalba</i>	erdei-iszlag
<i>Colutea arborescens</i>	pukkanó-dudafűt
<i>Cornus mas</i>	húsos-som
<i>Cornus sanguinea</i>	veresgyűrű-som
<i>Coronilla emerus</i>	
<i>Corylus avellana</i>	közönséges-mogyoró
<i>Cotinus coggygria</i>	Cserszömörce
<i>Cotoneaster integerrimus</i> ( <i>C. vulgaris</i> )	szirti-madárbirs
<i>Cotoneaster nigrum</i> ( <i>C. melanocarpa</i> )	fekete-madárbirs
<i>Cotoneaster nebrodensis</i> ( <i>C. tomentosa</i> , <i>C. orientalis</i> )	nagylevelű-madárbirs, gyapjas-madárbirs
<i>Crataegus laevigata</i> ( <i>C. oxyacantha</i> )	kőtibés-galagonya
<i>Crataegus monogyna</i>	egybibés-galagonya
<i>Crataegus nigra</i>	fekete-galagonya
<i>Crataegus pentagyna</i>	ötbibés-galagonya
<i>Cytisus austriacus</i>	buglyos-zanót
<i>Cytisus hirsutus</i>	borzas-zanót
<i>Cytisus nigricans</i>	fürtös-zanót
<i>Cytisus decumbens</i> ( <i>C. procumbens</i> )	
<i>Cytisus supinus</i> ( <i>C. capitalis</i> )	gombos-zanót
<i>Daphne genkya</i>	Henyeboroszlán
<i>Daphne laureola</i>	babérboroszlán
<i>Daphne mezereum</i>	forkasboroszlán
<i>Erica carnea</i>	alpesi-erika
<i>Euonymus europaeus</i>	csíkos-kecskerágé
<i>Euonymus verrucosus</i>	bibirses-kecskerágé
<i>Frangula alnus</i> ( <i>Rhamnus frangula</i> )	kutyabenge
<i>Genista tinctoria</i>	festő-rekettye
<i>Hedera helix</i>	közönséges-borostyán
<i>Helianthemum nummularium</i>	napvirág
<i>Hippophae rhamnoides</i>	homoktővis
<i>Laburnum anagyroides</i>	közönséges-sárgaakác, aranyeső
<i>Ligustrum vulgare</i>	közönséges-fagyal
<i>Lonicera caprifolium</i>	jenkői-lonc
<i>Lonicera xylosteum</i>	ökörke-lonc, ökörke
<i>Prunus spinosa</i>	kökény
<i>Rhamnus catharticus</i>	varjútővis (benge)
<i>Ribes alpinum</i>	havasi-ribiszke
<i>Ribes uva-crispa</i>	
<i>Rosa canina</i>	gyepürózsa
<i>Salix caprea</i>	kecskefűz
<i>Salix cinerea</i>	rekettiefűz, hamvas-fűz
<i>Salix eleagnos</i>	pisztagfűz, parti-fűz
<i>Salix fragilis</i>	törékeny-fűz, csőrege-fűz
<i>Salix pentandra</i>	babérfűz
<i>Salix purpurea</i>	csigolyafűz
<i>Salix rosmarinifolia</i>	serevényfűz
<i>Salix triandra</i>	mandulalevelű-fűz
<i>Salix viminalis</i>	kosárkötő-fűz
<i>Sambucus nigra</i>	fekete-bodza
<i>Sambucus racemosa</i>	fürtös-bodza
<i>Sarothamnus scoparius</i> ( <i>Cytisus scoparius</i> )	seprőzanót
<i>Spiraea media</i>	szirti-gyöngyvessző



Spiraea salicifolia	füzlevelű gyöngyvessző
Staphylea pinnata	mogyorós-hólyagfa
Viburnum lantana	ostorménfa
Viburnum opulus	kányabangita
Vitis sylvestris	ligeti szőlő

megjegyzés:

A fenti, valamennyi magyarországi fajtípusra vonatkozó listából „az adott tájegységre jellemző” fajok kiválasztását a településen készítendő erdészeti, tájrendezési és kertépítészeti tervezés során kell meghatározni!

**SZF-6 számú függelék a .../... (...) önkormányzati rendelethez:**

#### **A növénytelepítési távolságokra vonatkozó előírások**

- (1) A növények telken való elhelyezését, a szomszédjogok figyelembevételével, a 3,0 m-nél alacsonyabbra növe cserjék esetében a telekhatártól legalább 0,5 m-re, a 3,0 m-nél magasabbra növeket legalább 1,0 m-re, a fákat legalább 2,0 m távolságra kell tervezni, elsősorban várostűrő, lehetőleg őshonos növények alkalmazásával. Szomszédos telek tűzfalának, kerítésének kúszónövénnyel való befuttatását csak a tulajdonos engedélyével, lehetőleg tartószerkezet alkalmazásával lehet megvalósítani.
- (2) A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától:
  - a) belterületen:
    - szőlő, valamint 3 méternél magasabbra nem növe gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetében 0,50 méter,
    - 3 méternél magasabbra nem növe gyümölcs és egyéb fa esetében 1,00 méter,
    - 3 méternél magasabbra növe gyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetében 2,00 méter
  - b) külterületen:
    - gyümölcsfaiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke- és málnabokor esetében 0,80 méter,
    - minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró stb.) esetében 2,00 méter
    - birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,50 méter ,
    - törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében 3,50 méter,
    - vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszifa esetében 4,00 méter,
    - cseresznyefa esetében 5,00 méter,
    - dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,00 méter,
  - c) külterületen, amennyiben a szomszédos földterület szőlő, gyümölcsös vagy zártkert, szőlőt és gyümölcsfát a b) pontban foglalt ültetési távolságok megtartásával, egyéb bokrot, vagy fát az alábbi ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni:
    - 1 méternél magasabbra nem növe bokor (élő sövény) esetében 0,80 méter,
    - 2 méternél magasabbra nem növe bokor (élő sövény) esetében 1,20 méter,
    - 2 méternél( magasabbra növe bokor (élő sövény) esetében 2,00 méter,
    - fa esetében 8,00 méter.
- (2) Közút és vasút területén szőlőtől, gyümölcsöstől minden gyümölcs- és egyéb fát, valamint bokrot, legalább 1,5 méter, 3 méternél magasabbra növe gyümölcsfát legalább 2,5 méter távolságra szabad ültetni (telepíteni).



**SZF-7 számú függelék a .../... (...) önkormányzati rendelethez:****Az állattartó építmények védőtávolsági igényei**

	Kistestű állat ólja, kifutója, trágya, vagy trágyalé tárolója és kedvtelésből tartott állat ólja, kenneje, kifutója				Nagy- és közepes állat ólja, istállója, kifutója trágya, vagy trágyalé tárolója		
	1-100 állatig	100-500 állatig	501-1000 állatig	1001-4000 állatig	1-5 állatig	6-10 állatig	11-50 állatig
Lakó, vagy üdülő épülettől	8	10	15	20	10	15	20
Ásott, vagy mélyfúrású kúttól, vagy ismert, védett rétegtől	10	10	15	20	15	15	50
Ásott, vagy mélyfúrású kúttól, vagy ismert, védett rétegtől külterületen	20	20	20	20	20	20	50
Fúrt, telepített kúttól	5	5	10	10	5	5	10
Vízvezetékétől	1	1	1	1	2	2	2
Kerti csaptól	1	1	1	1	3	3	3
Külterületi pihenő épülettől	8	8	10	15	10	15	20