

A HÉSZ módosítás tervezete az egységes HÉSZ szövegébe beillesztve

Szövegváltozások jelölése:

Hatályos, nem változó szöveg

~~Hatályos, törölendő szöveg~~

Új, beépülő szöveg

Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelete

a város helyi építési szabályzatáról

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontja szerinti jogalkotói hatáskörében, a (2) bekezdésében és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésében és 79. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésben említett, a 11. melléklet szerinti véleményezésére jogosult szervek, valamint a partnerek véleményének kikérésével a következőt rendeli el:¹

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 mellékletei a HÉSZ szerves részét képezik, ezért azok módosítása csak a HÉSZ módosítására vonatkozó jogszabályoknak megfelelően lehetséges. A függelékek nem képezik a HÉSZ részét, ezért azok tartalma a HÉSZ-től függetlenül változtatható.

(4)²³ A HÉSZ melléklete az RM-3 számú melléklet: Szabályozási terv 3. módosítása (továbbiakban: SZT-3; összesen 3 szelvény; szelvéyszámok: SZT-3m/1, SZT-3m/2, SZT-3m/3) és az SZM-3m számú melléklet. (Az Étv. 28. § (1) bekezdése szerint rehabilitációra kijelölt területek)

¹ A bevezető a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2025. (IV. 9.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg. Hatályos 2025. április 17-től.

² Módosította a 17/2020.(VIII.12.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2020. VIII.13-tól.

³ Módosította a 22/2019.(XI.22.) önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályos: 2019. XI. 22-től. Az 1. § (4) bekezdése a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

(5) A HÉSZ függelékei:

- a) SZF-1 számú függelék: A HÉSZ-hez kapcsolódó egyéb hatályos önkormányzati rendeletek listája.
- b) SZF-2 számú függelék: Régészeti lelőhelyek listája.
- c) SZF-3 számú függelék: Országos művi értékvédelem alatt álló építmények listája.
- d) ⁴SZF-3m számú függelék: A helyi értékvédelem alatt álló művi és természeti értékek listája.
- e) SZF-5 számú függelék: A növénytelepítési távolságokra vonatkozó előírások
- f) SZF-6 számú függelék: Az állattartó építmények védőtávolsági igényei

2. Fogalommeghatározások

2. §

A HÉSZ alkalmazásában:

- a) Antenna torony: Olyan antenna elhelyezésére szolgáló építmény, mely magassága a 6 m-t meghaladja, egyúttal melynek magassága meghaladja a nagyobb alaprajzi méret ötszörösét.
- b) Épület tömegének meghatározó része: Egy adott épületrészére vonatkozóan az épület teljes beépítési % szerinti m² -ben kiadódó alapterületi értéke és az épületmagasság szorzatának legalább 65%-a.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Mély fekvésű területek: Azok a lefolyás nélküli területek, melyekről a felszíni vizek természetes módon, vagy ember által átalakított terepviszonyok következtében nem jutnak el a befogadóba és ezzel vízállásos területté válhatnak.
- f) 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.
- g) Szintterületi mutató: Az adott telken lévő összes építményszint bruttó alapterületének és a telek sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya.
- h) 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.
- i) Védőzöld: A káros környezeti hatások mérséklését szolgáló, védelmi célú zöldfelület.
- j) ~~⁵Melléképület: minden olyan épület, mely az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe véve nem az adott övezetben általában elhelyezhető épületrendeltetések befogadására, hanem azok kiegészítésére, kiszolgálására épül.~~
Melléképület: a főépület rendeltetésszerű használatához szükséges, illetőleg azt kiegészítő rendeltetésű, a főépület rendeltetését kiszolgáló önálló épület (pl. különféle tároló, műhely, nyári konyha, stb), melyben önálló gazdasági tevékenység nem végezhető.
- k) Előtető: az épület homlokzatához csatlakozó, felülről zárt tetőszerkezet, amelynek tartószerkezete függesztett vagy konzolos, továbbá a csapadék és a napfény elleni védelmet szolgálja.
- l) Kerti építmény: a kerti tevékenységre, pihenésre, játékra, szórakozásra, kikapcsolódásra és tárolásra - ide nem értve gépjárműtároló - szolgáló építmény.

4 Az 1. § (5) bekezdés d) pontja a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

5 A 2. § j) pontját a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

- m) Melléképítmény: a telek és a telken álló főépület, főépületek rendeltetésszerű használatát, működését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmény, különösen:
- ma) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - mb) közműpótló műtárgy,
 - mc) hulladéktartály-tároló,
 - md) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - me) kerti építmény, pergola,
 - mf) háztartási célú kemence, hűsüstölő, zöldségverem,
 - mg) állatkifutó,
 - mh) trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló,
 - mi) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 - mj) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
 - mk) szolgáltató automata.
- o) Szolgáltató automata: olyan kültéren vagy beltéren elhelyezett önkiszolgáló berendezés, amely emberi közreműködés nélkül, automatizált módon nyújt szolgáltatást vagy juttat ki árut (például pénz, jegy, ital, élelmiszer vagy egyéb termék kiadására szolgáló automata).
- p) Átalakítás: az építmény olyan építési tevékenységgel járó megváltoztatása, amely az építmény teherhordó szerkezetét vagy alapvető műszaki jellemzőit érinti, de nem minősül bővítésnek vagy újjáépítésnek.

II. Fejezet

Általános övezeti előírások

3. Közterület alakításra vonatkozó előírások

3. §

- (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, zöldsávok).

4. A föld védelmének általános előírásai

4. §

- (1) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:
- a) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,
 - b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),
 - c) 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.

5. A vizek védelmének általános előírásai

5. §

- (1) Ha a szennyvíz közcsontrába 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:
- a) 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 m²-nél nagyobb felületű parkolási célú burkolt felületekről a csapadékvíz elvezetése csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül történhet.

6. Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai

6. §

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

7. A közúti és vasúti közlekedési területek védősávjainak előírásai

7. §

- (1) Az országos közutak külterületi szakaszainak mentén a jogszabályokkal összhangban a 10. § (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 10. § (8) bekezdésében meghatározott védősávot kell biztosítani. A védősávot csak a vonatkozó jogszabályokban rögzített esetekben és módon lehet felhasználni.

8. A közművek védősávjainak előírásai

8. §

- (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.

9. Az Erdőkertesi robbantó terület védősávjainak előírásai

9. §

(1) A robbantó tér (Erdőkerstes EOY Y=672804; X=257529) körüli 500 m távolságon belül építményt elhelyezni, továbbá bányát nyitni nem lehet.

(2) Az Erdőkerstes 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.

10. Közlekedési előírások

10. §

(1) 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.

(2) 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.

(3) 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:

- a) gazdasági övezet esetén a minimális szabályozási szélesség 16,0 méter
- b) önálló kerékpárút: min. 4,0 méter.

(4) A közforgalom elől el nem zárt magánutak műszaki kialakításánál a közforgalmú utakra érvényes előírások szerint kell eljárni.

(5) 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.

(6) 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 teljeskörűen 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.

(7) Az országos közforgalmú vasútvonal mentén 50 m széles védősávot kell biztosítani, amelyen belül csak a kezelő hozzájárulásával helyezhető el építmény.

11. Általános közműellátási és elektronikus hírközlési előírások

11. §

(1) A meglévő és a tervezett közüzemű hálózatok és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.

(3) A közművezetékek átépítéskor és új vezeték fektetéskor a racionális területgazdálkodás érdekében az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani.

(4) 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,

12. Közművesítés mértékének előírása

12. §

A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha a használatbavételig érvényesül, hogy:

- a) az övezeti előírások szerinti közműellátás biztosított
- b) beépítésre nem szánt területen az emberi tartózkodásra szolgáló épületben a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosított
- c) valamennyi övezetben a szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó szabályozási előírások teljesülnek
- d) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

13. Vízellátás

13. §

(1) Új közüzemi ivóvízhálózat csak a közüzemi szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

(2) Beépítésre nem szánt területen, ha a telek vezetékes vízellátással rendelkezik, és a közcsatorna hálózat rendelkezésre áll, vagy kiépítésre kerül, közműpótló nem létesíthető.

14. Szennyvízelvezetés

14. §

(1) Beépítésre szánt területen és a turisztikai célú beépítésre nem szánt területen is építeni csak a legkésőbb a használatbavételig történő teljes közműellátás biztosításával lehet.

(2) Beépítésre nem szánt területen állandó emberi tartózkodásra alkalmas új épületet építeni csak a szennyvíz környezet károsítás nélküli kezelésének megoldásával lehet. Ennek megfelelően, ha

- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t, akkor a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvíz kijelölt leürítő helyre történő elszállíttatásáig.
- b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható az alábbi feltételek szerint:
 - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)
 - bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - bc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
 - bd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
 - be) ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozás lehetőségét.

(3) Beépítésre nem szánt területen állandó emberi tartózkodásra nem alkalmas új épület közműellátásának kiépítése nem szükséges.

(4) Közműpótló, zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

(5) A közüzemű szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:

- a) hatóság által egyedileg megállapított és rögzített érték, vagy
- b) előzetes megállapítás nélkül:
 - ba) búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,
 - bb) búzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.

(6) Lakó-, településközpont vegyes, intézményi, különleges építési övezetbe sorolt telken a közüzemű szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül új épületet építeni csak a műtárgy védőtávolság okozta korlátozásának megszüntetését követően lehet. Ebben az esetben:

- a) vagy a beépített telek telekhatáráig kell csökkenteni a műtárgy védőtávolság igényét (a műtárgy zajvédetté és búzzáróvá tételével, távvezérlésének megoldásával), vagy
- b) a műtárgy kiváltását meg kell oldani.

15. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

15. §

(1) Vízgazdálkodási feladatok (mederkarbantartása) céljára a karbantartó sávot szabadon kell hagyni.

(2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetést kell kiépíteni.

- (3) Ha a csapadékvíz elvezető hálózat vagy a befogadó a telken keletkezett vizeket elvezetni nem tudja, akkor a csapadékvíz telken belül kell visszatartani, és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba vezetni.
- (4) A vízvisszatartás mértékét a befogadó kapacitásához kell igazítani. Amennyiben a befogadói kapacitás nem meghatározható, 50 m² burkolt felületenként 1 m³ esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges.
- (5) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni.
- (6) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy
- a) a koci behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
 - b) telkenként csak egy koci behajtó létesíthető (saroktelek kivételével),
 - c) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
 - d) a vízszállítás akadálymentes legyen,
 - e) nyílt árkos felszíni vízelvezetéssel javasolt területen az árok telkenkénti 3,5 m-nél hosszabb szakaszon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetéssé alakítása nem megengedett sem parkolási, sem közlekedés fejlesztési cél érdekében.
- (7) A nyílt árok fenekét a szint- és medertartás, valamint a karbantarthatóság figyelembevételével kell kialakítani.
- (8) A legalább 0,5%-nál nagyobb esésű árkot teljes keresztmetszetében burkolni kell.

16. Villamosenergia ellátás

16. §

- (1) A beépítésre szánt területén új villamosenergia elosztóhálózat építés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.
- (2) A beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója föld feletti kivitelezéssel is megoldható, ha az helyben oszlop cserét, a meglevő oszlophoz képest 5 m-en belüli áthelyezést igényel. Egyéb esetben a hálózatépítés már új építésnek minősül, amelyre az új építésre vonatkozó ágazati előírásokat kell figyelembe venni.
- (3) Beépítésre nem szánt területen – erdőterület kivételével – egy oldali közösen igénybevett oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre – közvilágítási igény felmerülése esetén – a közvilágítást szolgáló lámpafejeket is el kell helyezni.
- (4) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadálya esetén az új hálózatot csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.
- (5) 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, vagy földalatti telepítéssel lehet építeni.
- (6) Villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével lehet kivitelezni.

17. Megújuló energiahordozó hasznosítás

17. §

Közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású energiatermelés csak olyan beépítésre szánt gazdasági vagy különleges, illetve beépítésre nem szánt különleges megújuló energiatermelésre kijelölt övezetbe létesíthető, amelyben az övezeti előírása megengedi.

18. Földgázellátás

18. §

Földgázvezeték közterületen és telken belül is csak földben építhető.

19. Elektronikus hírközlés

19. §

(1) Belterületen újonnan kialakuló közterületen az elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) A már beépített területen, ahol a hálózatok földalatti elhelyezéssel üzemelnek új vezetékes hírközlési hálózatokat, meglevő rekonstrukcióját földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(3) A már beépített területeken, ahol a meglevő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglevő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(4) Beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózatokat területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni.

20. Telekalakítás

20. §

(1) Új konkáv poligon geometriai formájú (pl. amőba alakú, vagy nyúlványos), vagy fekvő építési telek nem alakítható ki.

(2) 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.

(3)⁶ 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.

⁶ A 20. § (3) bekezdését a Verezegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 3. §-a iktatta be.

21. Építési tevékenység előkészítése, tereprendezés

21. §

(1) A tereprendezéssel létrejövő új terepalakulatnak igazodnia kell a környező telkek terepadottságaihoz. Az elő-, oldal és hátsókertben 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 pinceszintet megközelítő lejárók környezete,
- b) a már létrejött 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 részsíval legfeljebb 1,0 m, támfallal legfeljebb 2,0 m lehet. Építési munkához kötődő tereprendezés csak úgy végezhető, hogy azáltal a létesítendő új építmény (épület) utcafronti megjelenésével a meglévő állapothoz igazodjon. Az adott övezetre vonatkozó egyedi szabályok az e bekezdésben rögzített szabályoktól eltérően is rendelkezhetnek.

(3) 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 lejtenie.

(4) 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 övárkokat kell létesíteni, amely alkalmas a csapadékvizek helyben tartására és elszikkasztására.

(5) A Kis-réten az Ev jelű övezet egyéb részein a terepszint legfeljebb 1:2 részsűhajlással, úgy változtatható meg, hogy a részsű 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.

22. Általános építési előírások, építmények kialakítása

22. §

(1) Az elő- oldal- és hátsókertek méretét az adott övezetre vonatkozó előírások tartalmazzák. Övezeti előírások hiányában az elő- oldal- és hátsókertek méretét a környezetben már meglévő beépítésnek megfelelően, továbbá az egyéb jogszabályok előírásait betartva kell meghatározni.

(2) Lakó, vagy vegyes övezetekbe sorolt fekvő teleknél a hátsókerti érték akkor csökkenthető, ha az épület hátsókerti homlokzatára kiadódó tényleges épületmagassági érték az övezeti előírásokban szereplő értéknél kisebb. Ebben az esetben a hátsókert méret az épület hátsókerti homlokzatára kiadódó tényleges épületmagassági értéke.

~~(3) Ténylegesen oldalhatáros beépítés alkalmazása esetén az oldalsó telekhatárhoz közelebbi oldalhomlokzatnak az adott telek környezetében már megvalósult megoldáshoz igazodva kell a telken elhelyezkednie. Ha a környezetben megvalósult állapot alapján nem határozható meg egyértelműen az oldalhomlokzat helye, akkor az oldalsó telekhatárhoz közelebbi oldalhomlokzatnak az oldalhatártól mért 1,0 m-es távolságra kell kerülnie. Ez a szabály nem vonatkozik az oldalhatáron álló beépítésűként meghatározott övezetekben az egyéb feltételek fennállása esetén megvalósítható szabadon álló beépítés alkalmazásának esetére.~~

Ténylegesen oldalhatáros beépítés alkalmazása esetén az oldalsó telekhatárhoz közelebbi oldalhomlokzatnak az adott telek környezetében már megvalósult megoldáshoz igazodva kell a telken elhelyezkednie. Ha a környezetben megvalósult állapot alapján nem határozható meg egyértelműen az oldalhomlokzat helye, akkor az oldalsó telekhatárhoz közelebbi oldalhomlokzatnak az oldalhatártól mért 1,0 m-es távolságra kell kerülnie.

(3/a) Oldalhatáron álló beépítési móddal meghatározott építési övezetekben történő tényleges szabadonálló beépítés alkalmazása esetén az oldalkertek legkisebb mérete a telek kialakult beépítési oldalától 3,0 m, az ellenkező oldalon 4,0 m.

(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)⁷ Zárt sorú, vagy hézagosan zárt sorú beépítési mód szerint megvalósuló épület esetén a zárt sorúan csatlakozó utcai épületrész mélységének igazodnia kell a szomszéd telkeken már megvalósult, zárt sorúan csatlakozó épületrész mélységéhez, de ezen épületrész mélysége 12 méternél nem lehet nagyobb. A zárt sorú beépítésű utcai épületrészhez az oldalhatár mentén csatlakozó udvari szárny (épületrész) az oldalhatáron álló beépítési mód szerint helyezhető el és legfeljebb az utcai telekhatártól mért 30,0 m távolságig és az oldalhatártól mért legfeljebb 9,0 m szélességben alakítható ki.~~

Zárt sorú, vagy hézagosan zárt sorú beépítési mód szerint megvalósuló épület esetén a zárt sorúan csatlakozó utcai épületrész mélységének igazodnia kell a szomszéd telkeken már megvalósult, zárt sorúan csatlakozó épületrész mélységéhez, de ezen épületrész mélysége 12 méternél nem lehet nagyobb. A zárt sorú beépítésű utcai épületrészhez csatlakozó udvari szárny (épületrész) az oldalhatáron álló, vagy szabadon álló beépítési mód szerint helyezhető el és legfeljebb az utcai telekhatártól mért 45,0 m távolságig. Az e bekezdésben meghatározott szabályok közintézmények elhelyezésére nem vonatkoznak.

23. §

(1) Ha az építési helyen belül az építési telek hossz- vagy keresztirányú átlagos lejtése eléri a 10%-ot, akkor a tárgyi övezetre megadott legnagyobb épületmagasság értéke legfeljebb 10%-kal megnövelten vehető figyelembe.

(2) Az építési övezetekben a tényleges homlokzatmagassági értékek nem haladhatják meg az övezetre vonatkozó épületmagassági érték 1,25 szeresét.

(3) Oldalhatáros beépítés esetén az oldalhatár felé eső homlokzatmagasság értéke nem haladhatja meg az övezetre vonatkozó épületmagasság értékét.

(4) 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 hátsókertre vonatkozó szabályok betartásával és legfeljebb az adott övezetre meghatározott legnagyobb beépítettség mérték 50%-áig helyezhető el.

(5) Támfalgarázs csak akkor létesíthető, ha az adott telek természetes terepszintjének magassága az útpálya magasságnál legalább 2,0 m-rel magasabb.

⁷ A 22. § (6) bekezdése a Veregyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2026. (III. 26.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg. Hatályos 2026.04.03-tól.

(6) A két lakóegységnél több lakóegységet tartalmazó épületek esetén telken belül lakásonként legalább két parkolóhelyet kell kialakítani.

24. §

(1)⁸ A HÉSZ egyes övezeti előírásainak figyelembevételével és az egyéb általános előírásokat is betartva legfeljebb 2,0 m magas utcai kerítést szabad létesíteni. Hátsó telekhatáron és oldalsó telekhatáron álló kerítés legfeljebb 2,0 m magas lehet azzal, hogy támfalra épített kerítés esetén a támfal és kerítés legnagyobb összes magassága nem lehet több 2,5 m-nél.

(2) ~~A közmű-becsatlakozási műtárgy, a hulladéktartály-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.~~

A melléképítményeket – a közmű-becsatlakozási műtárgy, a hulladéktartály-tároló, és az - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény kivételével - csak az övezeti szabályok alapján kiadódó építési helyen belül szabad elhelyezni, azzal, hogy a melléképítmény esetén hátsó telekhatártól mért távolság értéke az adott övezetre vonatkozó szabályban meghatározott érték helyett legalább 1,5 m-es érték.

(3) Gázkészülékek égéstermék elvezetését úgy kell megoldani, hogy az csak a tetősík fölötti kivezetéssel valósítható meg.

(4)⁹ Önálló antenna torony telepítésre csak a Budapesti út menti Vi-1 jelű övezetben, a Pamut-tó és a vasút közötti Zkp-1 vagy Ek jelű övezetekben, valamint az SZT-n a „Tervezett távközlési torony telepíthetőségi helye” jellel jelölt helyeken kerülhet sor.

23. Általános katasztrófavédelmi előírások

25. §

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

III. Fejezet

Részletes övezeti előírások

24. A lakóövezetek általános előírásai

26. §

(1)¹⁰ ~~Az építési övezethez tartozó beépítetlen telkeken, új lakóépület építése esetén kötelező, lakásonként legalább egy gépkocsi elhelyezését biztosító gépkocsi tároló, vagy fedett gépkocsi beálló létesítése. Beépített telek esetében – amennyiben a meglévő lakóépület elbontásra kerül és új lakóépület épül és a megmaradó melléképület tartalmaz fedett gépkocsi beállót, vagy gépkocsi tárolót – az új gépkocsi tároló építése nem kötelező.~~

8 A 24. § (1) bekezdése a Veregyházi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 4. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

9 A 24. § (4) bekezdése a Veregyházi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 4. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

10 A 26. § (1) bekezdése a Veregyházi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 5. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

Az építési övezetbe tartozó beépítetlen telkeken, új lakóépület építése esetén kötelező, lakásonként legalább egy gépkocsi elhelyezését biztosító gépkocsi tároló, vagy fedett gépkocsi beálló létesítése, megtartása. Új lakó-, vagy más új rendeltetési egység létrejötte esetén szintén kötelező új gépkocsi tároló, vagy fedett gépkocsi beálló kialakítása. Meglévő gépkocsi tároló rendeltetése csak akkor változtatható meg, ha egyidejűleg építési helyen belül megépült a gépkocsi tároló, vagy fedett gépkocsi beálló.

(2) A kertvárosias és falusias lakóövezetekben az övezetre meghatározott legnagyobb beépítettség mértéke terepszint felett az adott övezetre meghatározott tényleges értéknél 5%-kal nagyobb, de az összesen 30 %-nál nem nagyobb érték, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

- a) az érintett építési telek 550 m²-nél kisebb területű,
- b) ¹¹a telken lévő épület tényleges épületmagassága kisebb, oromzatos kialakítású épület esetén 4,5, egyéb kialakítású épület esetén 4,0 méternél.
- c) ¹²

(3) 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) sport rendeltetést is tartalmazhat.

(4) ~~A kertvárosias lakó építési övezetekben elhelyezhető épület:~~

- ~~a) 900 m²-telekterületig telkenként legfeljebb egy;~~
- ~~b) 901 m²-telekterülettől telkenként legfeljebb két lakórendeltetés tartalmazhat. Ettől az előírástól akkor lehet eltérni, ha az adott övezetre vonatkozó előírások azt lehetővé teszik.~~

A kertvárosias és falusiaslakó építési övezetekben elhelyezhető épület:

- a) 900 m²-telekterületig telkenként legfeljebb egy,
- b) 901 m²-telekterülettől telkenként legfeljebb két lakórendeltetés tartalmazhat. Ettől az előírástól akkor lehet eltérni, ha az adott övezetre vonatkozó előírások azt lehetővé teszik.

(5) 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/b) A kertvárosias és falusias lakóövezetekben a lakó rendeltetéstől eltérő kiegészítő rendeltetés csak az épület földszintjén alakítható ki.

(6) Az előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű már megvalósult és lakóépülettel már rendelkező építési telek is beépíthető, ha a régi helyett új lakóépület épül és az összes egyéb előírás betartható.

11 A 26. § (2) bekezdés b) pontja a Veregyháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 5. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

12 A 26. § (2) bekezdés c) pontját a Veregyháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 14. § a) pontja hatályon kívül helyezte.

27. §

(1) 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.

(2) A lakó építési övezetekben az előkertek mélységét övezeti előírások hiányában elsősorban az adott építési telek környezetben már megvalósult beépítéshez igazodóan kell meghatározni. Az újonnan építési övezetté váló területeken, vagy ha nincs az adott építési telek környezetében megvalósult beépítés, akkor az előkert mélysége legalább 5,0, legfeljebb 10,0 m. Az új épületek meghatározó tömege az utca felőli építési határvonalra kell kerüljön.

(3) Fedett gépkocsi beállót előkertben nem lehet elhelyezni.

(4) A kertvárosias és falusias lakóövezetekben a hátsókert mérete:

- a) a csoportosan megvalósuló legfeljebb 12 m²-es alapterületű, a kerti építmények közé tartozó kerti tároló (pl. szerszámtároló, terménytároló, lomkamra) esetén 0 m,
- b) minden más esetben az egyéb szabályok alapján meghatározott érték.

~~(5) Ha bármely lakóövezetbe sorolt építési telkeknél az utcai telekhatártól mért 40 m-nél tovább eső telekrészen is építési hely alakulna ki, akkor a 40 m-en túli telekrész (házi kert) nem építhető be. Ezt az előírást az Lke-6 és Lke-7 jelű övezetek területén nem kell alkalmazni. Meglévő nyeles telek esetén ez a távolság a nyélnek a beépíthető telekrészhez való csatlakozásától számítandó.~~

Ha bármely lakóövezetbe sorolt építési telkeknél az utcai telekhatártól mért 50 m-nél tovább eső telekrészen is építési hely alakulna ki, akkor az 50 m-en túli telekrész (házi kert) lakóépülettel nem, csak melléképülettel építhető be. Ezt az előírást az Lke-6 és Lke-7 jelű övezetek területén nem kell alkalmazni. Meglévő nyeles telek esetén ez a távolság a nyélnek a beépíthető telekrészhez való csatlakozásától számítandó.

28. §

(1) Ha az utcafronti telekhatáron engedélyköteles támfal készül, akkor a támfalra épített kerítés 1 m magasságot meghaladó részének legalább 30 %-os átláthatóságot biztosítónak kell lennie.

(2)¹³ A kertvárosias lakóövezetekben az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképítmények közül:

- a) a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:
 - aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - ab) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - ac) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- b) ¹⁴csak az építési helyen belül, az oldalhatáros és szabadon álló beépítési mód előírásainak figyelembevételével, és a hátsó telekhatártól mérve legalább 1,5 m távolságra helyezhetők el:
 - ba) közműpótló műtárgy,
 - bb) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
 - bc) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - bd) kerti építmény, fedett és oldalról nyitott gépkocsi beállók,
 - be) állatól, állatkifutó,

13 A 28. § (2) bekezdése a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 6. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

14 A 28. § (2) bekezdés b) pontja a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2023. (IV. 20.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

- bf) trágyatároló, komposztáló,
bg) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló.

(3)¹⁵ ~~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, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
i) — építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.~~

A falusias lakóövezetekben az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképítmények közül:

- a) a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:
aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,
ab) közműpótló műtárgy,
ac) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
ad) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
b) csak az építési helyen belül, az oldalhatáros és szabadon álló beépítési mód előírásainak figyelembevételével, és a hátsó telekhatártól mérve legalább 1,5 m távolságra helyezhetők el:
ba) kerti építmény,
bb) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állat ól, állatkifutó,
bc) trágyatároló, komposztáló,
bd) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
be) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(4)¹⁶ ~~A lakóövezetekben az övezetre vonatkozó megengedett legnagyobb beépítettség mértékéig legfeljebb egy épülettömbben, melléképület, valamint melléképítmények közül kerti építmény helyezhető el.~~

A lakóövezetekben az övezetre vonatkozó megengedett legnagyobb beépítettség mértékéig legfeljebb egy melléképület, valamint melléképítmények közül legfeljebb egy kerti építmény helyezhető el.

(5)¹⁷ A kertvárosias és falusias lakóövezetekben az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság értéke csak oromzatos épület létesítése esetén használható ki teljesen Minden egyéb nem oromzatos kialakítású épület létesítése esetén az övezetre meghatározott épületmagasságnál 0,5 m-re kisebb érték vehető figyelembe.

(6)¹⁸ A zajkibocsátással együtt járó épületgépészeti és megújuló energiát hasznosító berendezéseknek -, beleértve a talajhő kinyerésére szolgáló eszközt, berendezést, szerkezeteket is - a kertvárosias és a falusias

15 A 28. § (3) bekezdése a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 6. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

16 A 28. § (4) bekezdését a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 6. § (2) bekezdése iktatta be.

17 A 28. § (5) bekezdését a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 6. § (2) bekezdése iktatta be.

18 A 28. § (6) bekezdését a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2023. (IV. 20.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdése iktatta be.

lakóövezetekben épületen kívül történő elhelyezése az egyéb szabályok betartásán túlmenően is csak a telekhatártól mért 3 méteres távolságon túl lehetséges.

25. Az Lk-1 jelű kisvárosias lakóövezet

29. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Zárt sorú
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 400
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 10
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 35
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 60
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 60
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m² / m²): 1,5
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 6,5
- i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 20

(2) ~~Az elhelyezhető épület legfeljebb négylakásos lakó rendeltetésen kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést is tartalmazhat. A lakó rendeltetéstől eltérő kiegészítő rendeltetés csak az épületek földszintjén telepíthető.~~

Az elhelyezhető épület legfeljebb négylakásos lakó rendeltetésen kívül legfeljebb két, 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.

26. Az Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezet

30. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Zárt sorú
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 550
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 10
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 35
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m² / m²): 0,8
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 6,5
- i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 50

(2)¹⁹

(3) Ténylegesen oldalhatáron álló beépítést is meg lehet valósítani, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 14 m szélesség), valamint a szomszédos telkeken már megvalósult beépítés is lehetővé teszi az oldalhatáron álló beépítés alkalmazását. Ebben az esetben az oldalkert meghatározásánál a jogszabályokban az oldalhatáron álló beépítésre rögzített szabályokat kell figyelembe venni.

(4) Az épületeknek előkert nélkül, az utcai telekhatáron kell állniuk, kivéve, ha a környezetben már megvalósult beépítéshez igazodás ettől eltérő megoldást indokolnának.

(5) Amennyiben a telken nem ténylegesen zárt sorú beépítés valósul meg, hanem ténylegesen oldalhatáron álló, vagy ténylegesen hézagosan zárt sorú, akkor az alkalmazható legnagyobb épületmagasság értéke 5 m. Ebben az esetben a szomszédos telekhatártól 5 m távolságot kell tartani, és ezt az oldalhomlokzatot tűzfalas kialakítással kell megvalósítani.

27. Az Lke-2 jelű kertvárosias lakóövezet

31. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Oldalhatáron álló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 500
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 14
- d) ²⁰ A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 30
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m² / m²): 0,8
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 6,0
- i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 50

(2) Az építési övezetben a ténylegesen szabadon álló beépítést is meg lehet valósítani, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 16 m szélesség), valamint a szomszédos telkeken megvalósult beépítés is lehetővé teszi a szabadon álló beépítés alkalmazását.

(3) A melléképítmények közül zászlótartó oszlop is elhelyezhető.

28. Az Lke-3 jelű kertvárosias lakóövezet

32. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Szabadonálló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 700
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 18
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 30
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m² / m²): 0,8

19 A 30. § (2) bekezdését a Veregyházi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2023. (IV. 20.) önkormányzati rendelete 3. §-a hatályon kívül helyezte.

20 A 31. § (1) bekezdés d) pontja a Veregyházi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 7. §-ával megállapított szöveg.

- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
- i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 50

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

(3) Az általános szabályoktól eltérően az épületeket úgy kell elhelyezni, hogy az oldalkert értéke É-i oldalkert esetén 3 m, D-i oldalkert esetén 6 m.

(4)²¹ Az 1350 m²-nél nagyobb, a közterületről két oldalról megközelíthető ingatlanokon legfeljebb négylakásos lakóépület építhető.

29. Az Lke-4 jelű kertvárosias lakóövezet

33. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Oldalhatáron álló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 550
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 14
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 35
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m² / m²): 0,8
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
- i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 50

(2) Ha a meglévő építési telek területe 450 m²-nél kisebb, akkor a terepszint feletti és terepszint alatti legnagyobb beépítettség mértéke 20%. Ha a meglévő építési telek területe 450 m², vagy annál nagyobb, de 550 m²-nél kisebb, akkor a terepszint feletti és terepszint alatti legnagyobb beépítettség mértéke 25%.

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

30. Az Lke-5 jelű kertvárosias lakóövezet

34. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- ~~a) Beépítési mód: Szabadon álló~~
- a) Beépítési mód: Oldalhatáron álló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 900
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 20
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 35
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m² / m²): 0,8
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 7,5
- i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 50

²¹ A 32. § (4) bekezdését a Verezegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 8. §-a iktatta be.

(2) Az elhelyezhető épület kizárólag lakó rendeltetés tartalmazhat.

31. Az Lke-6 jelű kertvárosias lakóövezet

35. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Szabadon álló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 800
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 17
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 35
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m² / m²): 0,8
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
- i) 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 m²-t, akkor a telek legnagyobb beépítettsége 20 %.

(4) Ha az adott építési telek területe meghaladja az 1.500 m²-t, akkor az alkalmazható legnagyobb épületmagasság értéke 6,0 m.

(5)²²

(6) A melléképítmények közül zászlótartó oszlop is elhelyezhető.

32. Az Lke-7 jelű kertvárosias lakóövezet

36. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Oldalhatáron álló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 800
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 17
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 35
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m² / m²): 0,8
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
- i) 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 m²-t, akkor a telek legnagyobb beépítettsége 20 %.

²² A 35. § (5) bekezdést hatályon kívül helyezte a Veregyházi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2026. (III. 26.) önkormányzati rendelete 3. § a) pontja. Hatályon kívül 2026.04.03-tól.

(4) Ha az adott építési telek területe meghaladja az 1.500 m²-t, akkor az alkalmazható legnagyobb épületmagasság értéke 6,0 m.

(5)²³

(6) A melléképítmények közül zászlótartó oszlop is elhelyezhető.

33. Az Lke-9 jelű kertvárosias lakóövezet

37. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Szabadonálló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 700
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 16
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 35
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m² / m²): 0,8
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
- i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 50

(2) Az elhelyezhető épület kizárólag lakó rendeltetés tartalmazhat.

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

34. Az Lke-10 jelű kertvárosias lakóövezet

38. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Oldalhatáron álló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 700
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 14
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 35
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m² / m²): 0,8
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
- i) 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 ténylegesen szabadon álló beépítést is meg lehet valósítani, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 30 m szélesség), valamint a szomszédos telkeken megvalósult beépítés is lehetővé teszi a szabadon álló beépítés alkalmazását.

²³ A 36. § (5) bekezdést hatályon kívül helyezte a Verezegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2026. (III. 26.) önkormányzati rendelete 3. § b) pontja. Hatályon kívül 2026.04.03-tól.

35. Az Lke-11 jelű kertvárosias lakóövezet

39. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Zárt sorú
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 360
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 12
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 30
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m² / m²): 0,8
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
- i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 50

(2) Az elhelyezhető épület kizárólag lakó rendeltetés tartalmazhat.

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

36. Az Lke-12 jelű kertvárosias lakóövezet

40. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Zárt sorú
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 400
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 12
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 33
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m² / m²): 0,8
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
- i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 50

(2) Az elhelyezhető épület kizárólag lakó rendeltetés tartalmazhat.

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

37. Az Lke-13 jelű kertvárosias lakóövezet

41. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Szabadonálló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 5.000
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 16
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 35
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 20
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 20
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m² / m²): 0,6
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 6,5
- i) 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.

38. Az Lke-14 jelű kertvárosias lakóövezet

42. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Szabadonálló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 700
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 18
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 30
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m² / m²): 0,8
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
- i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 50

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

39. Az Lke-15 jelű kertvárosias lakóövezet

43. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Zárt sorú
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 270
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 9
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 30
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m² / m²): 0,8
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
- i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 50

(2) Zárt sorú (csoportház) beépítés esetén az elhelyezhető épület kizárólag lakó rendeltetés tartalmazhat.

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

39/A.²⁴ Az Lke-16 jelű kertvárosias lakóövezet

43/A. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Szabadonálló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 1.500
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 25
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 50

²⁴ A 39/A. alcímet (43/A. §) a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 9. §-a iktatta be.

- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 0,8
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 6,0
- i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 50

(2) Az övezetben egy építési telken legfeljebb egy és kizárólag lakó rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el, melyen belül legfeljebb négy lakás alakítható ki.

40. Az Lf-1 jelű falusias lakóövezet

44. §

Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Oldalhatáron álló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 800
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 14
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 50
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 0,6
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
- i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 40

41. Az Lf-2 jelű falusias lakóövezet

45. §

Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Oldalhatáron álló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 800
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 12
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 50
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 0,6
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
- i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 40

42. Az Lf-3 jelű falusias lakóövezet

46. §

Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Oldalhatáron álló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 400
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 14
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 25
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 0,6
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5

- i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 40

43. Az Lf-4 jelű falusias lakóövezet

47. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Oldalhatáron álló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 800
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 14
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 50
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m² / m²): 0,6
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 7,5
- i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 40

(2) Ha az építési telek területe 3.000 m²-nél kisebb, akkor a Legnagyobb épületmagasság értéke 5,5 m.

(3) Ha az építési telek területe 3.000 m²-nél nagyobb, akkor:

- a) egy telken több épület is elhelyezhető, továbbá
- b) az épületet nem kötelező oldalhatáron álló módon elhelyezni, szabadonálló beépítés is alkalmazható.

44. A településközpont és az intézményi vegyes övezetek általános előírásai

48. §

(1) A településközpont övezetekben az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe véve általában elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató és
- f) sport rendeltetést is tartalmazhat.

(2) 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 rendeltetést is tartalmazhat. Az a)–e) pontokban felsorolt rendeltetést 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 rendeltetés megváltoztatása esetén is alkalmazni kell.

(4) Az előkertek mélységét az övezeti előírásokkal összhangban az adott építési telek környezetben megvalósult beépítéshez igazodóan kell meghatározni. Az újonnan építési övezetté váló területeken, vagy ha nincs az adott építési telek környezetében megvalósult beépítés, akkor az előkert mélysége legalább 5,0,

legfeljebb 10,0 m. Az új épületek meghatározó tömege (, azaz az épülettömeg legalább 60%-a) az utca felőli építési határvonalra kell kerüljön.

~~(5) 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, melyeken igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazó épület van, vagy épül.~~

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 85753. 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, melyeken igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazó épület van, vagy épül.

49. §

(1)²⁵ A településközpont vegyes övezetekben lakást is tartalmazó épületek esetén a szükséges mennyiségű gépjármű várakozó helyek számának meghatározásánál a következők szerint kell eljárni. Kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítótérének 0-100 m²-ig minden megkezdett 10 m² után egy gépkocsi elhelyezését biztosító parkolóhelyet kell biztosítani.

(2) A településközpont és az intézményi vegyes övezetekben az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképítmények 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.

(4)²⁶ A településközpont vegyes övezetekben az övezetre vonatkozó megengedett legnagyobb beépítettség mértékéig legfeljebb egy, melléképület, valamint melléképítmények közül kerti építmény helyezhető el.

(5)²⁷ A településközpont vegyes övezetekben az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság értéke csak oromzatos épület létesítése esetén használható ki teljesen Minden egyéb nem oromzatos kialakítású épület létesítése esetén az övezetre meghatározott épületmagasságnál 0,5 m-re kisebb érték vehető figyelembe.

25 A 49. § (1) bekezdése a Veregyházi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 10. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

26 A 49. § (4) bekezdését a Veregyházi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 10. § (2) bekezdése iktatta be.

27 A 49. § (5) bekezdését a Veregyházi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 10. § (2) bekezdése iktatta be.

(6) A zajkibocsátással együtt járó épületgépészeti és megújuló energiát hasznosító berendezéseknek -, beleértve a talajhő kinyerésére szolgáló eszközt, berendezést, szerkezeteket is - épületen kívül történő elhelyezése az egyéb szabályok betartásán túlmenően is csak a telekhatártól mért 3 méteres távolságon túl lehetséges.

45. A Vi-1 jelű intézményi vegyes építési övezet

50. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Zárt sorú
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 2.500
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 30
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 50
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 75
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 75
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m² / m²): 3,0
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 11,0
- i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 20

(2) Zárt sorú beépítésnél a környezetben már korábban megvalósult beépítésnek megfelelő megoldás alkalmazható.

46. A Vi-2 jelű intézményi vegyes építési övezet

51. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Zárt sorú
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 2.500
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 30
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 50
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 75
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 75
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m² / m²): 3,0
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 8,0
- i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 20

(2) Zárt sorú beépítésnél a környezetben már korábban megvalósult beépítésnek megfelelő megoldás alkalmazható.

47. A Vi-3 jelű intézményi vegyes építési övezet

52. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Zárt sorú
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 2.500
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 30
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 50
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 60
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 60

- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 2,2
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 20,0
- i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 20

(2) Zárt sorú beépítésnél a környezetben már korábban megvalósult beépítésnek megfelelő megoldás alkalmazható.

48. A Vt-1 jelű településközpont vegyes építési övezet

53. §

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

49. A Vt-2 jelű településközpont vegyes építési övezet

54. §

(1) Az építési övezet paramétereit:

- a) Beépítési mód: Zárt sorú
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 1.000
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 14
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 35
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 55
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 55
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 2,2
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 7,5
- i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 20

(2) ~~Telkenként legfeljebb négy lakás létesíthető. Zárt sorú beépítésnél a környezetben már korábban megvalósult beépítésnek megfelelő megoldás alkalmazható.~~

Telkenként legfeljebb négy lakás és legfeljebb két - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató – rendeltetési egység létesíthető.

(3) ~~Je Ténylegesen szabadon álló beépítés alkalmazása is lehetséges, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 25 m telekszélesség), a szomszédos telkeken megvalósult beépítés lehetővé teszi, valamint a tervezett létesítményben tervezett funkció is kifejezetten igényli a szabadon álló beépítést.~~

Ténylegesen szabadon álló beépítés alkalmazása is lehetséges, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 25 m telekszélesség), a szomszédos telkeken megvalósult beépítés lehetővé teszi, valamint a tervezett létesítményben tervezett funkció is kifejezetten igényli a szabadon álló beépítést.

50. A Vt-3 jelű településközpont vegyes építési övezet

55. §

(1) Az építési övezet paramétereit:

- a) Beépítési mód: Zárt sorú
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 900
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 14
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 35
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 55

- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 55
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 2,2
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 7,5
- i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 20

(2) ~~Telkenként legfeljebb négy lakás létesíthető.~~

Telkenként legfeljebb négy lakás és legfeljebb két - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató – rendeltetési egység létesíthető.

(3) Zárt sorú beépítésnél a környezetben már korábban megvalósult beépítésnek megfelelő megoldás alkalmazható.

(4) Ténylegesen szabadon álló beépítés alkalmazása is lehetséges, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 25 m telekszélesség), a szomszédos telkeken megvalósult beépítés lehetővé teszi, valamint a tervezett létesítményben tervezett funkció is kifejezetten igényli a szabadon álló beépítést.

51. A Vt-4 jelű településközpont vegyes építési övezet

56. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Zárt sorú
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 1.000
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 14
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 35
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 55
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 55
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 2,2
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
- i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 20

(2) ~~Telkenként legfeljebb négy lakás létesíthető.~~

Telkenként legfeljebb négy lakás és legfeljebb két - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató – rendeltetési egység létesíthető.

(3) Zárt sorú beépítésnél a környezetben már korábban megvalósult beépítésnek is megfelelő megoldás alkalmazható.

(4) Ténylegesen szabadon álló beépítés alkalmazása is lehetséges, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 25 m telekszélesség), a szomszédos telkeken megvalósult beépítés lehetővé teszi, valamint a tervezett létesítményben tervezett funkció is kifejezetten igényli a szabadon álló beépítést.

52. A Vt-5 jelű településközpont vegyes építési övezet

57. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Zárt sorú
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 400

- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 14
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 25
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 55
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 55
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 2,2
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 7,5
- i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 20

(2) Zárt sorú beépítésnél a környezetben már korábban megvalósult beépítésnek megfelelő megoldás alkalmazható.

(2/a) A telkenként létesíthető rendeltetési egységek száma a telek nagyságától függően 250 m^2 telekterületenként 1 db.

(3) Ténylegesen szabadon álló beépítés alkalmazása is lehetséges, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 25 m telekszélesség), a szomszédos telkeken megvalósult beépítés lehetővé teszi, valamint a tervezett létesítményben tervezett funkció is kifejezetten igényli a szabadon álló beépítést.

53. A Vt-6 jelű településközpont vegyes építési övezet

58. §²⁸

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Zárt sorú
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 900
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 20
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 35
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 50
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 50
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 1,5
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 9,0 (általános esetben 6,5)
- i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 30

(2) A legnagyobb épületmagassága 9,0 méteres értéke csak 12500 m^2 -nél nagyobb területű telken történő több épület építése esetén, és legfeljebb egy épületre vonatkozóan használható ki. Minden egyéb esetben a legnagyobb épületmagasság értéke 6,5 méter.

(2/a) A telkenként létesíthető rendeltetési egységek száma a telek nagyságától függően 250 m^2 telekterületenként 1 db.

54. A Vt-7 jelű településközpont vegyes építési övezet

59. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Zárt sorú
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 400
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 15
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 25
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 50

²⁸ Az 58. § a Veregyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 11. §-ával megállapított szöveg.

- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 50
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 1,8
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 6,5
- i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 30

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

(2/a) A telkenként létesíthető rendeltetési egységek száma a telek nagyságától függően 250 m^2 telekterületenként 1 db.

55. A Vt-8 jelű településközpont vegyes építési övezet

60. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Szabadonálló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 10.000
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 50
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 100
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 1,8
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 15
- i) 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 rendeltetést tartalmazhat.

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

(6) Az előkert legkisebb mérete 10,0 m, a hátsókert legkisebb mérete legalább 6,0 m. Az oldalkert legkisebb mérete az oldalsó telekhatárok mentén a telepítési távolság fele. Az építési hely megállapításánál ezen túlmenően az egyéb övezetektől legalább 15,0 m távolságot kell tartani.

56. A Vt-9 jelű településközpont vegyes építési övezet

61. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Zártsorú
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 750
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 25
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 30
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 55
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 55
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 2,2

- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 9,0
- i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 20

(2) Az övezetben lakó rendeltetést tartalmazó épület nem létesíthető.

(3) Szabadon álló beépítés alkalmazása is lehetséges, ha a szomszédos telkeken megvalósult beépítés megengedi a szabadon álló beépítést.

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

57. A Vt-10 jelű településközpont vegyes építési övezet

62. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Szabadonálló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 1.500
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 40
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 30
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m² / m²): 0,8
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 6,5
- i) 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.

58. A Vt-11 jelű településközpont vegyes építési övezet

63. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Szabadonálló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 2.500
- c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 55
- d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 55
- e) Legnagyobb szintterületi mutató (m² / m²): 2,0
- f) Legnagyobb épületmagasság (m): 11,0
- g) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 20

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

(3) Az övezetben lakó rendeltetést tartalmazó épület nem létesíthető.

59. A Vt-12 jelű településközpont vegyes építési övezet

64. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Szabadonálló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 10.000
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 50
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 100
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 30
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 30
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m² / m²): 1,8
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 15
- i) 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, melynek a végén egy legalább 20x20 m-es (, vagy 20 m átmérőjű) végfordulót kell kialakítani.

(4) Az övezetben legfeljebb 10 lakásos lakóépület is elhelyezhető.

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

(6) Az előkert legkisebb mérete 10,0 m, a hátsókert legkisebb mérete legalább 6,0 m. Az oldalkert legkisebb mérete az oldalsó telekhatárok mentén a telepítési távolság fele. Az építési hely megállapításánál ezen túlmenően az egyéb övezetektől legalább 15,0 m távolságot kell tartani.

59/A. A Vt-13 jelű településközpont vegyes építési övezet²⁹

64/A. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Zárt sorú
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 200
- c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 75
- d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 0
- e) Legnagyobb szintterületi mutató (m² / m²): 0,75
- f) Legnagyobb épületmagasság (m): 3,0
- g) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 10

(2) Az övezetben egy építési telken legfeljebb egy épület helyezhető el.

(3) Az övezetben lakóépület, vagy lakás nem helyezhető el.

²⁹ Az 59/A alcímet Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2025. (IV. 9.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be. Hatályos 2025. április 17-től.

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

65. §

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) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
- g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

61. A Gksz-1 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet

66. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Szabadonálló
- b) ³⁰ A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 1.000
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 15
- d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 60
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 60
- f) Legnagyobb szintterületi mutató (m² / m²): 2,5
- g) Legnagyobb épületmagasság (m): 11,0
- h) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 20

(2) Az övezet elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások száma telkenként legfeljebb egy lehet.

(3)³¹ Az oldalkert és hátsókert legkisebb értéke egységesen 3,0 m.

61/A.³² A Gksz-1a jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet

66/A. §

(1) A Szadai út (9599 és 9598 hrsz) , Rönk utca (9592 hrsz), Ipar utca (1103/12 hrsz) és Mester utca (1101/7 hrsz) által határolt - korábban Gksz-1 jelű - tömbön belül érvényes építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Zárt sorú
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 1.000
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 15
- d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 60
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 60
- f) Legnagyobb szintterületi mutató (m² / m²): 2,5
- g) Legnagyobb épületmagasság (m): 11,0
- h) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 20

30 A 66. § (1) bekezdés b) pontja a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 12. §-ával megállapított szöveg.

31 Beemelte a 20/2020.(IX.17.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése. Hatályos: 2020. IX.18-tól.

32 A 61/A. alcímet (66/A. §-t) a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2023. (IV. 20.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

(2) Az övezet elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások száma telkenként legfeljebb egy lehet.

62. A Gksz-2 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet

67. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Szabadonálló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 500
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 16
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 25
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 35
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 35
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m² / m²): 1,0
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 6,0
- i) ³³Legkisebb zöldfelületi arány (%): 20

(2) Az övezet elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. 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.

63. A Gip-1 jelű ipari gazdasági építési övezet

68. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Szabadonálló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 5.000
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 40
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 80
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 50
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 50
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m² / m²): 1,8
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 30,0
- i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 25

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

64. A Gip-2 jelű ipari-gazdasági építési övezet

69. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Szabadonálló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 2.500
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 30
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 50

33 Módosította a 20/2020.(IX.17.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdése. Hatályos: 2020. IX.18-tól.

- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 50
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 50
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 1,8
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 25
- i) 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. 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 hátsókert legkisebb mérete a hátsókertre néző tényleges épületmagasság értéke, de legalább 10,0 m. Az építési hely megállapításánál ezen túlmenően az egyéb övezetekről legalább 15,0 m távolságot kell tartani.

70. §

(1) Előnyben részesülnek a környezetbarát technológiát alkalmazó beruházások.

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

65. A Gip-3 jelű ipari gazdasági építési övezet

71. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Szabadonálló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2): 2.500
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 30
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 50
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 50
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 50
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2): 1,8
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 15,0
- i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 25

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

66. A Gip-4 jelű ipari gazdasági építési övezet

72. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Szabadonálló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 1.000
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 20
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 40
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 35
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 35
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m² / m²): 1,0
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 7,0
- i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 25

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

67. A Gip-5 jelű ipari gazdasági építési övezet

73. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Szabadonálló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 500
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): -
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): -
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 40
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 40
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m² / m²): 1,8
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
- i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 25

(2) Az övezetben kizárólag a termálvízkivétellel és gazdálkodással kapcsolatos közműtelephely építményei és a hírközlés építményei berendezései helyezhetők el.

68. A Gip-6 jelű ipari gazdasági építési övezet

74. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Szabadonálló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 10.000
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 60
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 100
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 50
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 50
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m² / m²): 1,8
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 10,0
- i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 25

(2) Kizárólag a térségi szennyvíztisztító jelentős területigénnyel bíró közműtelephely építményei és a hírközlés építményei berendezései helyezhetők el.

(3) Az övezetben kerti építmény nem helyezhető el.

69. A beépítésre szánt különleges területek övezeteinek általános előírásai

75. §

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

- 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.

70. A KEü-1 jelű beépítésre szánt különleges egészségügyi építési övezet

76. §

³⁴Hatályon kívül.

70/A. A KEü-1/a jelű beépítésre szánt különleges egészségügyi építési övezet³⁵

76/A. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Zárt sorú
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 2.500
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 18
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 22
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 40
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 40
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m² / m²): 2,0
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 15,0
- i) 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.

(4)³⁶ Az oldal- és hátsó kert legkisebb mérete 0,0 m.

(5)³⁷ Az épületnek a szomszédos telekkel közös határvonalán vagy attól 3 méteren belül álló és a telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró homlokzati falában szabad nyílászárót, nyílást létesíteni.

³⁴ Hatályon kívül helyezte a 17/2020.(VIII.12.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2020. VIII. 13-tól.

³⁵ Beemelte a 22/2019.(XI.21.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2019. XI. 22-től.

³⁶ Beemelte a 17/2020.(VIII.12.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2020. VIII. 13-tól.

³⁷ Beemelte a 17/2020.(VIII.12.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2020. VIII. 13-tól.

71. A KSp-1 jelű beépítésre szánt különleges sportpálya építési övezet

77. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Szabadonálló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 40.000
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 100
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 100
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 20
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 20
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m² / m²): 1,0
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 11,0
- i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 60

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

(3) Az előkert értéke legalább 5,0 m, az oldalkert és hátsókert értéke legalább 1,5 m.

72. A KSr-1 jelű beépítésre szánt különleges nagyterjedésű sport rekreációs építési övezet

78. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Szabadonálló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 2.000
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 80
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 10
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 20
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 20
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m² / m²): 0,7
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 8,0
- i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 60

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

73. A KSr-2 jelű beépítésre szánt különleges nagyterjedésű sport rekreációs építési övezet

79. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Szabadonálló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 10.000
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 50
- d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 20
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 20
- f) Legnagyobb szintterületi mutató (m² / m²): 1,0
- g) Legnagyobb épületmagasság (m): 8,0
- h) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 60

(2) Nagyterjedésű sportolási és rekreációs célú területek, kereskedelmi, szolgáltatási célú épületek és az ezeket kiegészítő funkciójú építmények helyezhetők el.

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

80. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Szabadonálló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 1.000
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 20
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 30
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 10
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 10
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m² / m²): 0,25
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
- i) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 60

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

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

81. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Szabadonálló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 15.000
- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m): 100
- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m): 100
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 25
- f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 25
- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m² / m²): 1,5
- h) Legnagyobb épületmagasság (m): 15
- i) 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, gyógy szálló, gyógyüdülő, gyógyfürdő időotthon 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 rendeltetések összes alapterületének 30%-át. Lakóépület legnagyobb épületmagassági értéke 8,5 m. Lakóépületként sorház sortársasház nem építhető.

(6) Az előkert legkisebb mérete 10,0 m, a hátsókert legkisebb mérete legalább 6,0 m. Az oldalkert legkisebb mérete az oldalsó telekhatárok mentén a telepítési távolság fele. Az építési hely megállapításánál ezen

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

82. §

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

76. A KOKr-1 jelű beépítésre szánt különleges oktatási és rekreációs építési övezet

83. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Szabadonálló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 10.000
- c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 15
- d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 15
- e) Legnagyobb szintterületi mutató (m² / m²): 0,45
- f) Legnagyobb épületmagasság (m): 8,0
- g) 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 m² 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 legalább 7,5 m. Az oldalkert legkisebb mérete az oldalsó telekhatárok mentén a telepítési távolság fele.~~

~~Az előkert legkisebb mérete 0,0 m, a hátsókert legkisebb mérete legalább 7,5 m. Az oldalkert legkisebb mérete az oldalsó telekhatárok mentén a telepítési távolság fele.~~

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

77. A KGyáf-1 jelű beépítésre szánt különleges gyógyászati célú állatfarm építési övezet

84. §

(1) Az építési övezet paraméterei:

- a) Beépítési mód: Szabadonálló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²): 5.000
- c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 15
- d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 15
- e) Legnagyobb szintterületi mutató (m² / m²): 0,6
- f) Legnagyobb épületmagasság (m): 8,0
- g) 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 m² 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 a gyógyászati (humán és állati) célú agrárturizmus építményei az adott telken már megvalósultak, továbbá a telepítés jellege a környező telkek elsődleges használatát nem korlátozhatja.

~~(5) Az előkert legkisebb mérete 10,0 m, a hátsókert legkisebb mérete legalább 7,5 m. Az oldalkert legkisebb mérete a telekhatár mindkét irányában a telepítési távolság fele.~~

~~Az előkert legkisebb mérete 0,0 m, a hátsókert legkisebb mérete legalább 7,5 m. Az oldalkert legkisebb mérete a telekhatár mindkét irányában a telepítési távolság fele.~~

(6) A melléképítmények közül:

- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- b) állat ól, állatkifutó,
- c) trágyatároló, komposztáló,
- d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló is elhelyezhető.

(7) 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.

78. A KÖu-1 jelű közúti közlekedési és közműövezet

85. §

(1) Az övezet paraméterei:

- a) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 5
- b) 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 antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

79. A KÖk-1 jelű kötőtpályás közlekedési és közműövezet

86. §

(1)³⁸ Az övezet paraméterei:

- a) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 10
- b) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 10
- c) Legnagyobb épületmagasság (m): 11,0
- d)³⁹

(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:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló,
- c) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- d) kerti építmény,
- e) építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

80. Zöldterületi övezetek általános előírásai

87. §

(1) Az zöldterületi övezetekben az övezeti előírásokban felsoroltakon túl a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.), valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.

(2) A zöldterületek fenntartásáról és a berendezési tárgyak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

³⁸ Az (1) bekezdés a Veregyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2025. (IV. 9.) önkormányzati rendelete 3. §-ával megállapított szöveg. Hatályos 2025. április 17-től.

³⁹ A d) pontot hatályon kívül helyezte a Veregyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2025. (IV. 9.) önkormányzati rendelete 5. §-a. Hatályon kívül 2025. április 17-től.

(3) A zöldterületi övezetekben állattartás céljára szolgáló építmény 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,
- f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

81. A Zkk-1 jelű közkert - zöldterületi övezet

88. §

Az övezet paraméterei:

- a) A legkisebb beépíthető telek területe (m²): 3.000
- b) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 3
- c) Legnagyobb épületmagasság (m): 3,5
- d) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 60

82. A Zkk-2 jelű közkert - zöldterületi övezet

89. §

Az övezetben épület és melléképítmény nem helyezhető el.

83. A Zkp-1 jelű közpark - zöldterületi övezet

90. §

(1) Az övezet paraméterei:

- a) A legkisebb beépíthető telek területe (m²): 10.000
- b) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 3
- c) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 3
- d) Legnagyobb épületmagasság (m): 7,5
- e) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 70

(2) Az övezetben vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület elhelyezhető és az ehhez szükséges parkoló kialakítható.

84. Az erdő övezetek általános előírásai

91. §

(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 erdősíteshez csak őshonos, a termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő fajok alkalmazhatók.

(4) Erdőterület igénybevételevel 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.

85. Az Ev jelű védelmi erdő övezet

92. §

(1) Az övezetben épület és melléképítmény nem helyezhető el.

(2) Az övezetben kerítés csak vadvédelmi céllal létesíthető.

86. Az Eg jelű gazdasági erdő övezet

93. §

(1) Övezeti paraméterek:

- a) A legkisebb beépíthető telek területe (m²): 20.000
- b) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 0,5
- c) Legnagyobb épületmagasság (m): 6,0

(2) Az övezetben elsősorban erdőgazdálkodási célokat szolgáló építmények, valamint a természetvédelem és vadgazdálkodás építményei helyezhetők el. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el. Az építési helyen belül az épületet úgy kell elhelyezni, hogy az az értékes erdőállományt, természeti területet, illetve erdészeti értékes termőhelyet nem érinti és nem zavarhatja.

(3) A 20.000 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem lehetséges.

87. Az Ek jelű közjóléti erdő övezet

94. §

(1) Övezeti paraméterek:

- a) A legkisebb beépíthető telek területe (m²): 10.000
- b) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 2
- c) Legnagyobb épületmagasság (m): 4,5

(2) Az övezetben elsősorban az erdei turizmust, kirándulást, egészségügyi-rekreációs célokat szolgáló építmények, valamint a természetvédelem és vadgazdálkodás építményei helyezhetők el. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el. Az építési helyen belül az épületet úgy kell elhelyezni, hogy az az értékes erdőállományt, természeti területet, illetve erdészeti értékes termőhelyet nem érinti és nem zavarhatja.

(3) A 10.000 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem lehetséges.

87/A. Az Er jelű rekreációs erdő övezet

94/A. §

(1) Övezeti paraméterek:

- a) A legkisebb beépíthető telek területe (m²): 4.000
- b) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 5
- c) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5

(2) Az övezetben erdő- és vadgazdálkodási, rekreációs, vendéglátást, pihenést, testedzést szolgáló sport-, továbbá kulturális, hitéleti rendeltetésű épületek helyezhetők el. Az építési helyen belül az épületet úgy kell elhelyezni, hogy az az értékes erdőállományt, természeti területet, illetve erdészetileg értékes termőhelyet nem érintheti és nem zavarhatja.

(3) A már meglévő beépítés fenntartható, felújítható, újjáépíthető.

88. A mezőgazdasági övezetek általános előírásai

95. §

(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, gyeperdő (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. A beépítetlen telek, vagy telekrész nem keríthető le.

(4) Az övezetek területén épület, építmény (kivétel 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 hátsókertet kell biztosítani.

(5) 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 a birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.

89. Az Má-k jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezet

96. §

Épület nem építhető.

90. Az Má-f jelű farmgazdasági általános mezőgazdasági övezet

97. §

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

- a) A legkisebb kialakítható birtoktest összterülete (m²): 100.000
- b) A birtoktest telkeinek összterülete alapján alkalmazható beépíthetőség (%): 1,0
- c) A legkisebb kialakítható és beépíthető birtokközpont területe (m²): 10.000
- d) A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 15,0
- e) A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 15,0
- f) A legkisebb beépíthető (birtoktest részét nem képező) önálló telek területe (m²): 30.000
- g) Birtoktest részét nem képező, önálló telek beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 5,0
- h) Birtoktest részét nem képező, önálló telek beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 5,0
- i) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): 8,0

(2) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m² 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.

(4) A birtokközpont telkén a beépítettség nem haladhatja meg a 15%-ot.

(5) Birtoktest (és birtokközpont) részét nem képező telken, ha területe legalább 30.000 m², a lehetséges beépítés 3%.

98. §

(1) 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.

(2) Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:

- a) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
- b) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépület önállóan nem vehető használatba.

(3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,

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

(4) Az 100.000 m²-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein, vagy a 30.000 m²-nél kisebb területű önálló telken, a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés) nem lehetséges.

91. A V-1 jelű vízgazdálkodási övezet

99. §

(1) Övezeti paraméterek:

- a) A kialakítható telek legkisebb területe (m²): -
- b) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 1,0
- c) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 0
- d) Legnagyobb szintterületi mutató (m² / m²): -
- e) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
- f) Legkisebb épületmagasság (m): -
- g) 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 csapadékcatorna méretezését úgy kell elvégezni, hogy az a vizeket biztonságosan el tudja vezetni. A befogadó vízfolyások vízszállító kapacitását a végbefogadó Dunáig ellenőrizni kell.

92. A KbT-1 jelű beépítésre nem szánt különleges temető övezet

100. §

(1) Az övezet paraméterei:

- a) A kialakítható telek legkisebb területe (m²): 15.000
- b) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 10
- c) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 10
- d) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
- e) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 40

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

93. A KbSrám-1 jelű beépítésre nem szánt különleges sport rekreációs állatmenhely építési övezet

101. §

(1) Az övezet paraméterei:

- a) A kialakítható telek legkisebb területe (m²): 4.000
- b) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 10
- c) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 10
- d) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
- e) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 65

~~(2) Nagykiterjedésű sportolási és rekreációs célú területek, sportépítmények; állatkert (állatmenhely) létesíthető és az azt kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.~~

(2) Nagykiterjedésű sportolási és rekreációs célú területek, sportépítmények; állatkert (állatmenhely) létesíthető és az azt kiegészítő funkciójú, szolgáltató és vendéglátó épület, építmény helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül:

- e) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- f) közműpótló műtárgy,
- g) hulladéktartály-tároló,
- h) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- i) kerti építmény,
- ~~j) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,~~
- ~~k) állat ól, állatkifutó,~~
- ~~k) állat ól, állatkifutó és védőtető,~~
- l) trágyatároló, komposztáló,
- m) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- n) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

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

102. §

(1) Az övezet paraméterei:

- a) A kialakítható telek legkisebb területe (m²): 5.000
- b) A kialakítható telek legkisebb szélessége (m): 50
- c) A kialakítható telek legkisebb mélysége (m): 35
- d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 10
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 10
- f) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
- g) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 70

(2) Nagykiterjedésű 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.

95. A Kbjz-1 jelű beépítésre nem szánt különleges jelentős zöldfelületet igénylő övezet

103. §

(1) Az övezet paraméterei:

- a) A kialakítható telek legkisebb területe (m²): 15.000
- b) A kialakítható telek legkisebb szélessége (m): 100
- c) A kialakítható telek legkisebb mélysége (m): 100
- d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 10
- e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 10
- f) Legnagyobb épületmagasság (m): 15
- g) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 50

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

(3) Az 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; nagykiterjedésű 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 rendeltetések összes alapterületének 30%-át. Lakóépület legnagyobb épületmagasság i értéke 8,5 m. Lakóépületként sorház és sortársasház nem építhető.

(6) Az előkert legkisebb mérete 10,0 m, a hátsókert legkisebb mérete legalább 6,0 m. Az oldalkert legkisebb mérete az oldalsó telekhatárok mentén a telepítési távolság fele. Az építési hely megállapításánál ezen túlmenően az egyéb övezetektől 15,0 m, és az övezetben húzódó nagyközépnymású gázvezetektől legalább 20 m távolságot kell tartani.

104. §

(1) A kötelező építési vonalat a szabályozási terv rögzíti. Az új épületek utca felőli homlokzati hosszának legalább 50%-a kötelezően az építési vonalra kell kerüln.

(2) Haszonállattartó épület építése tilos.

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

IV. Fejezet
Záró rendelkezések

105. §

(1) Ez a rendelet és a hozzátartozó 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.

Veresegyház, 2019. március 4.

Pásztor Béla sk.
polgármester

Garai Tamás sk.
jegyző

Záradék:

E rendelet egységes szerkezetben 2026. március 26-án került kihirdetésre.

Székelyné Szabó Andrea
jegyző

(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

40 Az 1. melléklet a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 13. § (1) bekezdés - 3. mellékletével megállapított szöveg.

(A melléklet szövegét a(z) SZT-4m-1_20250313.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

⁴¹ A 2. melléklet a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 13. § (2) bekezdés - 4. mellékletével megállapított szöveg.

⁴² A 2. melléklet a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2025. (IV. 9.) önkormányzati rendelete 4. § (1) bekezdés – 1. mellékletével megállapított szöveg. A 2. melléklet a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2026. (III. 26.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdés – 1. mellékletével megállapított szöveg. Hatályos 2026.04.03-tól.

(A melléklet szövegét a(z) SZT-4m-2_20250313.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

⁴³ A 3. melléklet a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 13. § (3) bekezdés - 5. mellékletével megállapított szöveg.

⁴⁴ A 3. melléklet a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2025. (IV. 9.) önkormányzati rendelete 4. § (2) bekezdés – 2. mellékletével megállapított szöveg. A 3. melléklet a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2026. (III. 26.) önkormányzati rendelete 2. § (2) bekezdés – 2. mellékletével megállapított szöveg. Hatályos 2026.04.03-tól.

(A melléklet szövegét a(z) SZT-4m-3_20250313.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

⁴⁵ A 4. melléklet a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 13. § (4) bekezdés - 6. mellékletével megállapított szöveg.

⁴⁶ A 4. melléklet a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2025. (IV. 9.) önkormányzati rendelete 4. § (3) bekezdés – 3. mellékletével megállapított szöveg. A 4. melléklet a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2026. (III. 26.) önkormányzati rendelete 2. § (3) bekezdés – 3. mellékletével megállapított szöveg. Hatályos 2026.04.03-tól.

⁴⁷ A Függelék a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 14. § b) pontja hatályon kívül helyezte.

(A melléklet szövegét a(z) 5. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

48 Az 5. mellékletet a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 13. § (5) bekezdés - 1. melléklete iktatta be.

(A melléklet szövegét a(z) Függelék(új).pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

⁴⁹ Az 5. melléklet 1. függelékét a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2022. (IX. 7.) önkormányzati rendelete 13. § (6) bekezdés - 2. melléklete iktatta be.