

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Isaszeg Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV tv. 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján a város teljes igazgatási területére vonatkozóan megalkotja Isaszeg Város helyi építési szabályzatáról szóló rendeletét.

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya, alkalmazása

1. §

(1) A rendelet hatálya Isaszeg Város¹közigazgatási területére terjed ki, minden természetes és jogi személyre továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre kötelező előírásokat tartalmaz.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, (továbbiakban: OTÉK) előírásait a rendeletben (továbbiakban HÉSZ) foglaltakkal együtt kell alkalmazni.²

(3) A HÉSZ mellékletét képezi:

1.sz. A helyi védelem alatt álló épített értékek listája

2.sz. A helyi védelem alatt álló természeti értékek listája

3.sz. ÖT-1M: Módosított Övezeti terv (belterület)

4.sz. ÖT-2M: Módosított Övezeti terv (külsőterület)

5.sz. SZT-1Szp Szabályozási terv Isaszeg- Szentgyörgypuszta

6.sz. SZT-2

7.sz. SZT-3

8.sz. SZT-4

9.sz. SZT-5

10.sz.³ SZT-6: Szabályozási terv (Nagy Sándor, Aulich, Vadász és Nyár utcák által határolt terület), mely módosítja az ÖT-1M tervlapot.

11.sz. SZT-7: Szabályozási terv (Madách, Ady, Bercsényi, és Táncsics utcák által határolt terület).

12.sz. SZT-8: Szabályozási terv (Thököly, Kossuth, Templom, Buda és Vágóhíd utcák, valamint a Rákospatak és vasút (726/6 hrsz.) által határolt terület).

13.sz. ÖT-1M-2019 Övezeti terv, módosítva az ÖT-1M Övezeti tervet.

14.sz. SZT-9: (ÖR SZT-3 melléklet módosítására)

(4)⁴ Hatálytalan

1 Módosította a 11/2012. (III.28.) rendelet

2 Módosította a 24/2010. (IX.23.) rendelet

3 Módosította a 35/2015(XI.18.) önk.rendelet

4 Hatályon kívül helyezte a 24/2010. (IX.23.) rendelet

(5)⁵ Hatálytalan

(6)⁶ Hatálytalan

(4)⁷ A 80. számú vasútvonal által érintett települési területre vonatkozóan a Rendelet melléklete az SZT/M-2018 jelű, 1:10000 méretarányú Szabályozási Terv módosítás - fedvényterv.

Fogalom-meghatározások

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. Bruttó szintterületi mutató: Építési telken elhelyezhető épületek bruttó szintterületének és az építési telek területének viszonyszáma
2. Épület bruttó szintterülete: Az épület valamennyi építményszintjének szintterülete.
3. ⁸Hézagosan 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. Ilyen beépítési módú telken a „hézag” utcafronti telekhatárán legalább 2,5 méter magas tömör kerítést kell építeni az épülettel egyidejűleg.
4. Mély fekvésű területek: azok a lefolyás nélküli területek, amelyekről a felszíni víz természetes módon vagy ember által átalakított terepviszonyok következtében nem juthat el a befogadóba.
5. Terepszint alatti beépítettség mértéke: A terepszint alatti építmény(ek) által műszakilag igénybe vett terület bruttó nagyságának és a telek sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya.
6. ⁹Hatálytalan
7. Védő zöldsáv: a káros környezeti hatások mérséklését szolgáló, védelmi célú zöldfelület.
8. Teleknyúlvány: Legkevesebb 3,0 méter széles, legfeljebb 50,0 méter hosszú telekrész, mely összeköti az építési telket az úttal.

Az ÖT (övezeti terv)

3. §¹⁰

Hatálytalan

A SZT-k (szabályozási tervek)

4. §¹¹

Hatálytalan

II. Fejezet

MINDEN ÉPÍTÉSI ÖVEZETRE ÉS ÖVEZETRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

-
- 5 Hatályon kívül helyezte a 24/2010. (IX.23.) rendelet
 - 6 Hatályon kívül helyezte a 24/2010. (IX.23.) rendelet
 - 7 Kiegészítette a 17/2018. (X.17.) rendelet
 - 8 Technikai módosítás a 168/2007. (VI.21.) Kt. határozat alapján
 - 9 Hatályon kívül helyezte a 24/2010. (IX.23.) rendelet
 - 10 Hatályon kívül helyezte a 24/2010. (IX.23.) rendelet
 - 11 Hatályon kívül helyezte a 24/2010. (IX.23.) rendelet

Telekalakítás

5. §

(1)¹² Telket, építési telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége a HÉSZ-ben, SZT-kben megállapított követelményeknek megfeleljen.

(2) Ha a telekalakítás során olyan különleges alakú (pl. amorf-, vagy háromszög alakú) telek/építési telek jön létre, amely nem felel meg maradéktalanul a HÉSZ adott övezetre vonatkozó telekalakítási

szabályainak, akkor a következő feltételek esetén a telek/építési telek kialakítása mégis lehetséges:

- a telek/építési telek az adott övezetre megszabott minimális telekterülettel rendelkezik; és
- az övezetre meghatározott minimális telekszélesség és telekmélység által meghatározott minimális telekforma a környezetben kialakult, vagy tervezett beépítést lehetővé tevő módon biztosított.

(3)¹³ Új nyúlványos telek nem alakítható ki, kivéve, ha a hátsó, már meglévő telek beépíthetőségének egyetlen hiányzó feltétele a szabályos teleknyúlvány kialakítása.

Az építmények elhelyezésével, kialakításával kapcsolatos általános előírások

6. §

(1) A már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (állagmegóvás, felújítás), de új építési munka már csak a HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.

(2) Építési munka végzésénél figyelembe kell venni az ÖT-n, SZT-n feltüntetett, valamint az egyéb jogszabályok által megalapozott, a szakhatóságok által megszabott védőterületet, védőtávolságot, védősávot (pl. közlekedési, közmű).

(3)¹⁴ Hatálytalan.

(4)¹⁵ Hatálytalan.

(5)¹⁶ A telekhatárokon a csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint közötti legnagyobb eltérés legfeljebb 0,5 méter lehet. A tereprendezéssel kialakuló új terepalakulatnak illeszkednie kell a környező területek terepadottságaihoz.

(6)¹⁷ Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás mértéke támfal alkalmazása nélkül, csak rézsúval legfeljebb 1,0 m, támfallal legfeljebb 2,0 m lehet. Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás készítése során figyelemmel kell lenni a szomszédos földrészlet tulajdonosának jogos érdekére.

(7)¹⁸ Hatálytalan.

12 Módosította a 24/2010. (IX.23.) rendelet

13 Módosította a 24/2010. (IX.23.) rendelet

14 Hatályon kívül helyezte a 24/2010. (IX.23.) rendelet

15 Hatályon kívül helyezte a 24/2010. (IX.23.) rendelet

16 Módosította a 24/2010. (IX.23.) rendelet

17 Módosította a 24/2010. (IX.23.) rendelet

18 Hatályon kívül helyezte a 24/2010. (IX.23.) rendelet

(8)¹⁹ Oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazása esetén az elhelyezendő épületek oldalhomlokzatának elsősorban a környezetben kialakult állapothoz igazodva, ennek hiányában az oldalsó telekhatártól mért 0,80 – 2,80 méter távolságon belül kell elhelyezkednie.

(9)²⁰ Hatálytalan.

(10)²¹ Az oldal és hátsókerlek legkisebb méretét az OTÉK 35. § (3) és (4) bekezdésében előírt követelmények szerint kell meghatározni. Az oldalkert legkisebb méretének azonban – a zárt sorú beépítési mód alkalmazásának esetét kivéve – legalább 4,0 m-nek kell lennie.

(11)²² A magas tetőkön hullámpala fedés nem alkalmazható. A helyi védelem alatt álló utcákban lévő épületeken, vagy a helyi védelem alatt álló épületeken szürke betoncserep, cserepes lemez, bitumenes zsindelyfedés sem alkalmazható.

(12) Önálló létesítésű új terepszint alatti építmény jellemzően egyik övezet és építési övezet területén sem létesíthető. Az általános tiltó szabály alól kivételt képeznek az övezetenként meghatározott melléképítmények és a földdel borított pince. Önálló létesítésű terepszint alatti létesítmény a HÉSZ elő-, oldal- és hátsókerthez, vonatkozó szabályainak betartásával helyezhető el.

(13) Antenna oszlopok csak abban az övezetben, építési övezetben helyezhetők el, ahol azt a HÉSZ lehetővé teszi. Önálló antenna oszlop nem telepíthető. Az antennaoszlopokat az egyéb szabályok betartása mellett is csak valamely más elsődleges funkciót szolgáló építménnyel egy építészeti tömeget alkotó módon lehet elhelyezni.

(14)²³ Homlokvonalai kerítés létesítése a HÉSZ egyes övezeti előírásainak figyelembe vételével, a környezetbe való illeszkedés általános szabályának megtartásával és az OTÉK vonatkozó előírásait is betartva – a hézagosan zárt sorú beépítési módú építési övezet kivételével – legfeljebb 2,0 m magasságig lehetséges.

(15) Lakókocsi, üdülőstátor az OTÉK vonatkozó szabályainak megfelelően helyezhető el.

(16)²⁴ Hatálytalan.

(17) Állattartás céljára szolgáló építmény csak a külön önkormányzati állattartási rendelettel összhangban építhető.

(18) Az SZT-n jelölt ún. épület elhelyezését tiltó zónán belül épület nem építhető. Egyéb épületnek nem minősülő építmény az általános szabályok betartásával építhető.

(19)²⁵ Hatálytalan.

Általános közlekedési előírások²⁶

7. §

19 Módosította a 24/2010. (IX.23.) rendelet

20 Hatályon kívül helyezte a 24/2010. (IX.23.) rendelet

21 Módosította a 24/2010. (IX.23.) rendelet

22 Módosította a 24/2010. (IX.23.) rendelet

23 Módosította a 24/2010. (IX.23.) rendelet

24 Hatályon kívül helyezte 24/2010. (IX.23.) rendelet

25 Hatályon kívül helyezte 24/2010. (IX.23.) rendelet

26 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

(1) A területen csak a **közlekedést kiszolgáló**

- közlekedési építmények és azok vízvezetési rendszere, környezetvédelmi létesítményei,
- kiskereskedelmi épületek,
- közművek és a hírközlés létesítményei és berendezései, utcabútorok helyezhetők el,
- valamint intenzíven karbantartott - park jellegű - zöldterület, fasor, zóldsáv telepíthető.

(2) E területeken elhelyezhető építmények **beépítési paramétere**i – az emlékművek, szobrok kivételével – az alábbiak:

- építési mód szabadon álló
- legnagyobb beépítettség 2 %.
- legnagyobb építménymagasság 3,5 m

(3) Szabályozási szélességek, kialakítási előírások (ld. az út minta-keresztmetszelvények c. tervlapokat is):

- A 3102. és a 3103. jelű **országos mellékút** külterületi szabályozási szélessége 30 m, belterületi szabályozási szélessége a meglévő mérettel azonos. A belterületi szakasz kialakítására útburkolat (forgalmi sávok, parkoló területek) és parkosítási terv készítendő a mintakeresztmetszelvény tervlap iránymutatása szerint.

- A kijelölt mentesítő, településrészeket összekötő **gyűjtőutak** szabályozási szélessége: 16 m. kivéve a Szentgyörgypusztai Gip területét, ahol a kiszolgáló utak szabályozási szélessége 14,0 m.²⁷

- A történelmi településrész közterületeinek szabályozási szélessége a kialakult állapotot tükrözően változó. A 10 méternél keskenyebb kiszolgáló utcák területén a **gyalogos forgalmat előnyben** részesítő, vegyes használatú gyalogos, kerékpár és gépjármű burkolat építhető. Ezek a következő utcák:

- Árpád utca,
- Buda utca,
- Petőfi Sándor utca,
- Szent László utca,
- Görgey utca,
- Jászberényi utca,
- Erdő utca,
- Széchenyi utca,
- Csillag utca,
- Vágóhíd utca,
- Rét utca,
- Diófa utca,
- Esze Tamás utca
- Klapka utca,
- Hajnal utca,
- Roham utca,
- Csata utca,
- Jókai Mór utca

- A külterületi helyi **gazdasági közutak** szabályozási szélessége legkevesebb 8 m.

- Az önálló **gyalogút** legkisebb szabályozási szélessége 3 m

- Az önálló **kerékpárút** legkisebb szabályozási szélessége 3 m

- A **szolgalmi utak** legkisebb szélessége 3 m.

27 Megállapította a 13/2006. (IX.20.) ÖK. rendelet

(4) A közlekedési területek **védőterülete** a létesítmény kezelője és a közlekedési hatóság hozzájárulásával használható fel. A védősáv szélességi mérete úttengelytől mérve:
- országos mellékút esetén: 50 - 50 méter
- külterületi helyi gazdasági közutaknál: 15 - 15 méter

(5) A 3102. és a 3103. jelű állami összekötő út belterületi szakaszának **burkolatszintje** tovább nem emelhető. A következő burkolat-felújítás csak kiemelt szegéllyel és zártszelvényű csapadékvíz elvezetéssel történhet. Az út belterületi szakaszának elején a **sávelhúzás** mérete legkevesebb 3 méter legyen.

(6) A **közhasznú parkolókat** fásítva kell kialakítani. Ezek 50 %-a az OTÉK 42. §-nak (11) bekezdésében foglalt feltételekkel az egyes építményekhez szükséges gépjármű elhelyezési kötelezettség teljesítéséhez, ha azt az adott építési övezet előírása lehetővé teszi – az önkormányzat parkolási rendelete, ennek hiányában bérleti szerződés alapján – igénybe vehető.

(7) **A közutak tervezési osztályba sorolása:** (e-UT 03.01.11 Közutak tervezése szerint)

Külterületen:

3102 és 3103 jelű összekötő út: K. V. B.

Kerékpárutak: K. IX.

Gyalogutak: K. X.

Helyi gazdasági kiszolgáló közutak: K. VIII. B. (30)

Belterületen:

3102 és 3103 jelű összekötőút: B. V. c. B.

31302 jelű bekötőút: B. VI. B.

Gyűjtő utak: B. V. c. B.

Kiszolgáló utak a gyalogos közlekedés előnyben részesítésével (Kgy.): B. VI. d. C. (30)

Kiszolgáló utak: B. VI. d. B.

Kerékpárutak: B. IX.

Gyalogutak: . B. X.

(8) A **főtér díszburkolata** hézagosan (vízáteresztő módon) rakott természetes kőből készüljön.

(9) A szabályozási terv szerinti kötelező fásítással érintett útszakaszokon a **fásítást** az utak kiépítésével egyidejűleg kell megvalósítani. A közlekedési területen meglévő fákat az építmények elhelyezése és a telkek megközelítésére szolgáló bejáratok kialakítása során figyelembe kell venni és meg kell őrizni.

(10) Közlekedési területen legfeljebb 50 méterenként 1 m² felületű **hirdetőtábla** helyezhető el.

(11) Tehergépjármű- és autóbusz tároló telephelyet lakott területtől legalább 100 m távolság megtartásával lehet kialakítani.

(12) Az országos közforgalmú vasútvonal mentén az OTÉK előírásainak megfelelő védősávot kell biztosítani, amelyen belül csak a vonatkozó ágazati jogszabályokban előírtaknak megfelelően helyezhető el építmény.

Közművekre vonatkozó előírások

8. §

(1) Közműlétesítmények és közműhálózatok, hírközlési létesítmények és hálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat

figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.

(2) Feleslegessé vált hálózatokat és létesítményeket fel kell bontani, felhagyott vezeték, létesítmény nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.

(3)²⁸ Hatálytalan.

(4)²⁹ Hatálytalan.

(5)³⁰ Hatálytalan.

(6) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a

kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel -a megengedett szennyezettség mértékéig- elő kell tisztítani.

(7) Közvetlen az élő vízfolyásba az ipari-vállalkozási-gazdasági területekről, ipari eredetű szennyvíz csak a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után és vízjogi létesítési engedéllyel -az abban előírtak szigorú betartásával- vezethető be.

(8)³¹ Hatálytalan.

(9)³² Hatálytalan.

(10)³³ A település hosszútávú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:

- zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve beépítésre javasolt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen a meglévő nyílt árkos felszíni vízvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fennmaradhat. A szilárd burkolat építésével egyidejűleg kell a zárt csapadékvíz csatornát kiépíteni.

- nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn, illetve létesíthető beépítésre nem szánt területen, illetve beépítésre szánt területen hosszabb távon is, de csak szilárd burkolat nélküli utcák esetén, kivéve Szentgyörgypuszta Gazdasági Ipari területein az SZT mellékletét képező mintakeresztszelvények szerint.**

(11)³⁴ Hatálytalan.

(12) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól

28 Hatályon kívül helyezte 22./2013. (IX.18.) rendelet

29 Hatályon kívül helyezte 22./2013. (IX.18.) rendelet

30 Hatályon kívül helyezte 22./2013. (IX.18.) rendelet

31 Hatályon kívül helyezte 22./2013. (IX.18.) rendelet

32 Hatályon kívül helyezte 22./2013. (IX.18.) rendelet

33 Módosította a 13/2006.(IX.20.) ÖK rendelet

34 Hatályon kívül helyezte 22./2013. (IX.18.) rendelet

összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatorna hálózatba. "Zöld" parkoló létesítése tilos!

(13)³⁵ Hatálytalan.

(14) Burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia ellátás hálózatainak föld feletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabad vezetéket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(15)³⁶ Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

(16) Villogó fényvel, reklámfényvel egyéb fényjelzéssel káprázást okozni, a közlekedést veszélyeztetni, idegen telek használatát zavarni, korlátozni nem szabad.

(17) Középnymomású földgázellátású területen telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők.

(18)³⁷ Hatálytalan.

(19) Beépítésre nem szánt területeken a vezetékes távközlési hálózatok föld feletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a távközlési szabad vezetéket, légkábelt és a villamosenergia elosztási, a közvilágítási szabad vezetékeket, légkábeleket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(20) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozás betartandó.

(21) Hatálytalan

(22)³⁸ Hatálytalan.

A zöldfelületekre vonatkozó előírások

9. §

(1) A település zöldfelületi rendszerének elsődleges elemei a közparkok, fasorok, erdők, rét-legelő és nádas területek, másodlagos elemei a fennmaradó területek (telkek) növényzettel fedett részei, amelyek együttesen település zöldfelületi hálózatát alkotják.

(2) A beépítésre szánt területek építési övezeteiben, közlekedési és közműövezetekben, illetve vízgazdálkodási övezetekben új zöldfelület létesítését - a területfelhasználás változás jellegétől függően kertépítészeti kiviteli, tájrendezési vagy rekultivációs terv alapján kell elvégezni.

35 Hatályon kívül helyezte 22./2013. (IX.18.) rendelet

36 Hatályon kívül helyezte 22./2013. (IX.18.) rendelet

37 Hatályon kívül helyezte 22./2013. (IX.18.) rendelet

38 Hatályon kívül helyezte 22./2013. (IX.18.) rendelet

(3) Az egyes építési övezetekre, övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál növényzettel fedett területként csak a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyepvel, cserjékkel, fákkal, egyéb növényzettel betelepített, beépítetlen telekrészek vízszintes síkú területe vehető számításba. A zöldfelületi fedettség számításánál az alábbiakat kell figyelembe venni:

- a) Nem termett talajon (tetőkertben, térszín alatti garázs tetején, stb.) létesített zöldfelület esetén, amennyiben a tetőszerkezeten a talajfedés vastagsága
 - aa) 20-50 cm vastagságú, a felület 25%-a;
 - ab) 50-100 cm vastagságú, a felület 50%-a;
 - ac) 1,0 m-t meghaladó talajtakarás esetén, a felület 100 %-a számítható bele a zöldfelületi fedettségbe.
- b) Gyephezagos burkolat, gyepprács (pl.: parkolók, járőfelületek) felületének 20%-a számítható be a zöldfelületi fedettségbe.

(4) Az egyes telken belül kötelezően létesítendő védő zöld sáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. A védő zöld sávok telepítésénél több szintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani. A telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók. A telken belül létesítendő védő zöld sávon belül a védő zöld sáv területének legfeljebb 5%-án helyezhető el építmény és alakítható ki egyéb burkolt felület. Épület e sávban nem építhető.

(5) Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket -a lakóingatlanok kivételével legkésőbb az épületek használatba vételéig ki kell alakítani. Használatbavételi engedély csak az előírt zöldfelületek kialakítása után adható ki.

(6) Belterületen fakivágás csak az Önkormányzat fakivágásról és pótlásról szóló külön rendelete alapján végezhető.

(7) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott magánterületen lévő fasor fenntartását, a hiányzó elemek pótlását -a környezeti hatások figyelembe vételével- kertépítészeti kiviteli, fenntartási terv alapján kell elvégezni.

(8)³⁹ Beépítésre nem szánt területen - kivéve a belterületi közlekedési és közműövezetek területét, valamint az erdőterületek övezetét, ha az erdőszeti üzemterv mást ír elő - az új védelmi célú zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra és a termőhelyre jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.

(9) Erdő- vagy mezőgazdasági területeken tervezett övezetváltás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.

Közterületek

10. §

A közterületek rendeltetésszerű, illetve ettől eltérő használatáról külön önkormányzati rendelet intézkedik.

Hirdető-berendezések és reklámok elhelyezése közterületen vagy közterületről látható módon

11. §

39 Módosította a 13/2006.(IX.20.) ÖK rendelet

(1) A közterületről látható bármely hirdető berendezés létesítése és fenntartása - mind magán- mind közterületen- kizárólag az önkormányzat külön rendeletében meghatározott egyéb feltételek betartásával lehetséges.

(2) A hirdető berendezések nem zavarhatják a köz- és közlekedésbiztonságot.

(3)⁴⁰ A város területén legfeljebb 1 m² (~A0 ívméret) összfelület nagyságú hirdetések, reklámhordozó felületek kialakítása engedélyezhető, kivéve

- a) az építési terület lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítésen;
- b) a közterületen elhelyezett reklámcélú építményeken, utcabútorokon, ha azok elhelyezését rendezési terv kifejezetten tartalmazta;
- c) új épületen, valamit meglévő épületen a rendeltetés részleges vagy teljes megváltoztatása esetén az építési engedély részeként engedélyezett, az épület architektúrájához igazodó olyan homlokzati cégér vagy egyéb hirdetőtábla esetén, amely az épületben lévő rendeltetési egységre, illetőleg annak tevékenységére vonatkozik;

(4) Az országos, vagy helyi művi értékvédelem alatt álló területeken A1-es ívméretet (840x597 mm) meghaladó méretű hirdetés, reklámhordozó az épületek közterületről látható homlokzatain vagy kerítésein, az előkertben, valamint közparkban nem helyezhetők el. Kivételt képeznek ez alól a kulturális rendezvényt, műsort hirdető-berendezések plakátok, az arra állandósított és engedélyezett hirdető-berendezéseken (mozi, színház, múzeum, galéria stb.), valamint a választási kampánnyal kapcsolatos hirdetmények, az arra vonatkozó külön rendelkezés szerint.

(5) Az országos, vagy helyi művi értékvédelem alatt álló területeken a közterületi homlokzatok falfelületein, az előkertek kerítésein, illetve az előkertben kirakatszekrény, hordozható vagy guruló vitrin a külön önkormányzati rendeletben meghatározott módon helyezhető el.

(6) Plakát, falragasz csak az e célból rendszeresített hirdető oszlopokon és az építési terület lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítéseken helyezhető el.

Bányászati tevékenységgel összefüggő általános előírások

12. §

(1) A település területén új bányatelek nem fektethető és új bánya nem nyitható.

(2) Újrahasznosítás és tájrehabilitáció (rekultiváció), csak a településrendezési tervekkel összhangban történhet.

Az építési övezetek és övezetek felosztása

13. §

Az övezeti terv a település közigazgatási területén az építési övezeteknek és övezeteknek az alábbi főbb csoportjait jelöli ki:

- Beépített, illetőleg beépítésre szánt területek építési övezetei.
- Beépítésre nem szánt területek övezetei.

III. Fejezet

40 Módosította a 22./2013. (IX.18.) rendelet

14. §

(1) A település területének beépített, illetőleg beépítésre szánt része az alábbi építési övezetekre tagolódik:

1. Kisvárosias lakó építési övezet (jele Lk)
2. ⁴²Kertvárosias lakó építési övezet (jele Lke)
3. ⁴³Falusias lakó építési övezetek (jelük Lf-1; Lf-2; Lf-2k, Lf-3; Lf-5, Lf-6, Lf-7, Lf-8).
4. ⁴⁴Településközpont vegyes építési övezetek (jelük Vt-1 és Vt-2 Vt-3, Vt-4).
5. ⁴⁵Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet (jele Gksz-1; Gksz-2, Gksz-3 és Gksz-4).
6. ⁴⁶Ipari gazdasági építési övezetek (jelük Gip-1 és Gip-2, Gip-Ev).
7. Hétvégiházazás üdülőterület (jele Üh).
8. ⁴⁷Különleges területek építési övezetei (jelük Ksp, Ksr-1, Ksr-2, Ksr-3, Kt, Kio, Kbt, Kht és Kvh, Ktr-1)

(2)⁴⁸ A település területének beépítésre nem szánt része az alábbi övezetekre tagozódik:

- a) Közlekedési és közmű övezet (jele KÖu, KÖm és KÖk).
- b) Zöldterületi övezet (jele Z).
- c) Erdő övezetek (jelük Ev).
- d) Mezőgazdasági övezetek (jelük Má-á, Má-t1, Má-t2, Má-t3 és Mk).
- e) Vízgazdálkodási övezet (jele V).
- f) ⁴⁹Természetközeli övezet (jele: Tk)

IV. Fejezet
LAKÓ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

Lakóövezetek általános előírásai

15. §

(1) A lakó építési övezetek jellemzően és elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, azonban az építési övezetek építési telkeinek területén, az OTÉK előírásaival összhangban, a HÉSZ övezeti előírásai alapján esetenként más elsődleges funkciójú építmény, épület is elhelyezhető.

(2)⁵⁰ A lakó építési övezetekben (Lf-1, Lf-1k, Lf-2, Lf-2k) egy építési telken legfeljebb egy lakóépület építhető. Két lakás elhelyezése csak 800 m²-es telekterület felett lehetséges, ha az adott övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek. Kivételt képez ez alól a szabály alól az Lk és Lke jelű építési övezetbe tartozó lakótelek, ahol egy telken több lakóépület is létesíthető, amennyiben azt az övezeti előírások megengedik..

41 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

42 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

43 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

44 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

45 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

46 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

47 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

48 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

49 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

50 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

(3)⁵¹ Az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult és lakóépülettel már rendelkező építési telken a régi helyett új lakóépület akkor építhető, ha az összes egyéb előírás betartható.

(4) Ha egy építési telken a minimum 16 m telekszélesség biztosított és az érintett építési telek környezetében is a szabadon álló beépítés alakult ki, akkor a tárgyi építési telken szabadon álló beépítést kell alkalmazni.

(5) Ahol az építési telek környezetben nincs kialakult beépítés és SZT sem rögzít erre vonatkozó megkötést, az előkert mélysége 5 m.

(6) A lakóépületek utca felőli homlokzati hosszának legalább 50%-a az utca felőli építési határvonalra kell kerüljön.

(7) Ha bármely lakóövezetbe sorolt építési telkeknél az OTÉK szerint az utcai telekhatártól mért 40 m-nél távolabb eső telekrészen is építési hely alakulna ki, akkor a 40 m-en túli telekrész (házi kert) nem építhető be, nem tekinthető építési helynek, azaz ez a távolság az építési telek hátsókerti építési határvonalának felel meg. Meglévő nyeles telek esetén ez a távolság a nyélnek a beépíthető telekrészhez való csatlakozásától számítandó.

(8) A lakó építési övezetekben létesített lakóépületeken, ha azok egyidejűleg helyi művi védelem alatt is állnak (egyedi, vagy területi) kizárólag magas tető alkalmazása lehetséges. Ilyen esetben a lakóépületek tetőkialakításánál a tető hajlásszögének meghatározásánál alkalmazkodni kell a környezetben kialakult állapothoz és utcaképhez. A környezetben kialakult állapot, és/vagy az építési övezetre vonatkozó eltérő szabályok hiányában a tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg úgy, hogy a tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:

1. 6 m-nél kisebb tényleges építménymagasság érték esetén a tényleges építménymagasság értéke + 5 m;
2. 6 m vagy ennél nagyobb tényleges építménymagasság érték esetén a tényleges építménymagasság értéke + 6 m.

(9)⁵² Új épület létesítése esetén az oldalhatártól való távolság legkevesebb 0,80 méter.

Az Lk jelű lakóövezet (a meglévő kislakótelep kisvárosias beépítésű lakóterülete)

16. §

(1) Övezeti paraméterek:

Be építési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépített ség tereszinthelett (%)	beépített ség tereszinthealt (%)	bruttó szinterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építménymagasság (m)	építménymagasság (m)	zöld felületi arány (%)
Szabadon álló	Kialakult (K)	Kialakult (K)	Kialakult (K)	Kialakult (K)	-	-	Kialakult (K)	Kialakult (K)	30

51 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

52 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

(2)⁵³ Az építési övezetben lakóépület, kereskedelmi-, szolgáltató- vendéglátó, egyházi, oktatási épület helyezhető el.

(3) A meglévő lakóépületekben új lakás csak a meglévő lakásszám csökkentése mellett (horizontális, vagy vertikális lakásösszevonással) létesíthető.

(4) A tetőtér felé a meglévő lakások csak akkor bővíthetők, ha azzal az érintett épület homlokzati

megjelenése és kubatúrája -a tetőtéri ablakok, kémények és szellőző berendezések elhelyezését nem számítva- nem változik meg. A tetőtéri helyiségek megvilágítására csak a tetősíkban kialakított ablakok alkalmazhatók.

(5)⁵⁴ Az építési övezetben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábon-álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(6) Csak az építési telek határain építhető kerítés, amelynek saját telken kell állnia.

(7) Az építési övezetben a használatartás céljára szolgáló építmény nem építhető.

Az Lke-1 jelű lakóövezet (kertvárosias beépítésű lakóterület-lakópark)

16/A. §⁵⁵

(1) Övezeti paraméterek:

Be- építési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	széles- sége (m)	mélyse- ge (m)	beépített- ség terepszint felett (%)	beépített- ség terepszint alatt (%)	bruttó szintterü- leti mutató (épület m ² , telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelü- leti arány (%)
Szaba- don álló, csoport házas	5000	50	100	20	20	0,6	6,50	4,50	50

(2) Az építési övezetben lakóépület, kereskedelmi-, szolgáltató- vendéglátó, egyházi, oktatási épület helyezhető el, az övezet csak telepszerűen építhető be telektömbönként.

(3) Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, - napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti

53 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

54 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

55 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(4) Az övezetben egy lakóépületben legfeljebb 4 lakás létesíthető.

(5) Csak az építési telek határain építhető kerítés, amelynek saját telken kell állnia, ill. áttört kerítés a telken belül is építhető a használat elválasztására max. 1,50 m-es magassággal.

(6) Az építési övezetben melléképület, ill. haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem építhető.

(7) Az övezet határain telken belüli háromszintes növényállományú védő zöldsáv létesítendő.

(8) Az övezetben lapostető csak zöldtetőként, vagy terasztetőként létesíthető, egy tömbön belül egységes kialakítással.

Az Lke-2 jelű lakóövezet (kertvárosias beépítésű lakóterület-lakókert)

16/B. §⁵⁶

(1) **Övezeti paraméterek:**

Be- építési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb		
	területe (m ²)	széles- sége (m)	mélyse- ge (m)	beépített- ség terepszint felett (%)	beépített- ség terepszint alatt (%)	bruttó szintterü- leti mutató (épület m ² , telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelü- leti arány (%)
Szaba- don álló, csoport házas	1200	20	50	30	30	0,6	6,50	-	40

(2) Az építési övezetben lakóépület, kereskedelmi-, szolgáltató- vendéglátó épület helyezhető el.

(3) Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, - napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(4) Az övezetben egy lakóépület és legfeljebb 2 lakás létesíthető

(5) Az építési övezetben melléképület, ill. haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem építhető.

(6) Az övezetben lapostető csak zöldtetőként, vagy terasztetőként létesíthető.

Lke-3-új kertvárosias lakóterület

16/C. §

⁵⁶ Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

(1) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű és
- e) sportrendeltetést is tartalmazhat.

(2)

Övezeti

paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	terület (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	800	18	35	30	30	1,4	5,0	-	45

(3) Az építési övezetben telkenként egy lakóépület helyezhető el, egy épületben max. két lakás létesíthető.

(4) Az övezetben a melléképítmények közül csak az alábbiak helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály, tároló,
- c) kerti építmény,
- d) komposztáló,
- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászló tartó oszlop

Az Lf-1 jelű lakóövezet (a településmag védendő kertvárosiasodó lakóterületei)

17. §

(1)

Övezeti

paraméterek:

B e- é p í t é s i m ó d	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	leg kisebb			leg nagyobb			leg kisebb		
	terü- lete (m ²)	széles- sége (m)	mély- sége (m)	be- építet- ség terepszin- telett (%)	be- építet- ség terepszin- t alatt (%)	bruttó szint- területi Mutató (épület m ² / telek m ²)	épít- mény magas- ság (m)	Épít- mény ma- gasság (m)	zöld- felületi arány (%)
Ö l dal- határon álló	550	14	35	30	30	0,6	4,5	-	50

(2) A fenti táblázatban rögzített legkisebb telekszélességnél keskenyebb, de legalább 12 m széles kialakult és lakóépülettel már rendelkező építési telken is engedélyezni kell az építést, ha a régi helyett új lakóépület épül és az összes egyéb előírás betartható.

(3) Az építési övezetben telkenként csak egy épület építhető. Új épület az elbontott épület helyén építhető fel. Mérete és elhelyezése csak az építési hely betartása miatt térhet el az elbontott épületétől. 1000 m² telekterület felett egy épületben két lakás is kialakítható.

(4) Az épület legnagyobb utcafronti szélessége 8,0 m.

(5) Az építési övezetben kizárólag jellegében utcára merőleges tetőgerincű, a településrészen hagyományosan kialakult oromfalas és oromdíszes kialakítású épület, építmény létesíthető. Ettől az előírástól csak az adott telek közvetlen szomszédságában kialakult, eltérő beépítési állapot esetén lehet eltekinteni.

(6) A tetőhéjazatként csak piros, vörös vagy barna színű cserép, síkpala vagy zsindele alkalmazható.

(7) Az utcai kerítés anyagaként természetes anyagokat (kő, tégl, fa) kell alkalmazni.

(8)⁵⁷ Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop, továbbá gépjárműtároló, kerti tároló, barkácműhely, állattartó ép helyezhető el.

⁵⁷ Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

(9)⁵⁸ Haszonállattartás céljára szolgáló építmény az építési övezetben nem helyezhető el, ha a telekterület kisebb mint 750 m².

(10)⁵⁹ Hatálytalan.

Az Lf-1k jelű lakóövezet (a településmag védett lakóterületei)

17/A. §⁶⁰

(1) **Övezeti paraméterek:**

Be- építési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb		
	terü- lete (m ²)	széles- sége (m)	mélyés- ge (m)	beépített- ség terepszint felett (%)	beépített- ség terepszint alatt (%)	bruttó szintterü- leti mutató (épület m ² , telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelü- leti arány (%)
Oldal- határon álló	Kialakult	Kialakult	Kialakult	30	30	0,6	K-4,5	-	50

(2) Az építési övezetben lakóépület, kiskereskedelmi szolgáltató és kulturális épület helyezhető el, a főépület építési helye új épület létesítése esetén is megőrizendő. Az övezetben csak egy főépület létesíthető, lakóépület esetén, ha a telekterület nagyobb mint 1000 m², akkor két lakás is létesíthető.

(3) Az épület legnagyobb utcafronti szélessége 8,0 m.

(4) Az építési övezetben kizárólag jellegében utcára merőleges tetőgerincű, a településrészben hagyományosan kialakult oromfalas és oromdíszes kialakítású épület, építmény létesíthető. Ettől az előírástól csak az adott telek közvetlen szomszédságában kialakult, eltérő beépítési állapot esetén lehet eltekinteni.

(5) A tetőhéjazatként csak piros, vörös vagy barna színű cserép, vagy síkpala alkalmazható.

(6) Az utcai kerítés anyagaként természetes anyagokat (kő, tégl, fa) kell alkalmazni, a kerítés engedélyeztetése szükséges.

(7) Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, - napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó, továbbá gépjárműtároló, kerti tároló, barkácműhely, állattartó ép. helyezhető el.

(8) Haszonállattartás céljára szolgáló építmény az építési övezetben a nem helyezhető el, ha a telekterület kisebb mint 750 m².

58 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

59 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

60 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

(9) Az övezetben új telek alakítás csak az érintett tömb alapstruktúrájának változatlansága mellett lehetséges, egy ütemben maximum 2 ingatlan vonható össze.

Az Lf-2 jelű lakóövezet (az általános kertvárosiasodó lakóterületek)

18. §

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb		
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépített-ség terepszint felett (%)	beépített-ség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zoldfelületi arány (%)
Oldalhatáron álló	700	14	40	30	30	0,6	5,0	-	50

(2)⁶¹ Az építési övezetben a lakóépületen kívül mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely szolgáltató épület, kézműipari építmény, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény helyezhetők el. Ipari tevékenységre telephely-engedélyt csak abban az esetben lehet kiadni, ha a szakhatósági hozzájárulások alapján megállapítható, hogy a telep a jogszabályi előírásoknak megfelel, a tevékenység a telep környezetében élők szomszédjogi értelemben vett nyugalmát nem zavarja, a dolgozók, a környezetben élők egészségét és a környezetet nem veszélyezteti.

(3) Az építési övezetben a szabadon álló beépítést is lehet alkalmazni, ha egyidejűleg fennáll, hogy:

- a telek legkisebb szélessége legalább 18 m;
- a telek környezetében kialakult beépítés is megengedi a szabadon álló beépítés alkalmazását.

(4)⁶² Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop, továbbá gépjárműtároló, kerti tároló, barkácműhely, állattartó ép. helyezhetők el.

(5)⁶³ Haszonállattartás céljára szolgáló építmény az építési övezetben nem helyezhető el, ha a telek terület kisebb mint 1000 m².

(6)⁶⁴ Az Alsóerdősor u., Március 15. u. által közrefogott tömbben haszonállat tartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

61 Módosította 20/2006. (XII.22.) rendelet

62 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

63 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

64 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

(7)⁶⁵ A Jegenye u., Szt. László u., Fenyves u., Felsőerdősor u. által határolt tömbben, valamint a Fenyves u., Szt István u., Dózsa Gy. u., Felsőerdősor u. által határolt tömbben a minimális telekméret 550 m²-re csökkenthető, amennyiben átmenő telek megosztása történik.

Az Lf-2k jelű lakóövezet (általános kertvárosiasodó lakóterületek)

18/A. §⁶⁶

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek		A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb		legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	beépített-ség terepszint felett (%)	beépített-ség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Oldalhatáron álló	550	14	30	30	0,6	5,0	-	50

(2) Az építési övezetben csak lakóépület helyezhető el.

(3) Az oldalhatáron álló beépítésnél a telek É-Ny-i határát kell figyelembe venni.

(4)⁶⁷ Az építési övezetben a melléképítmények közül közmű becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékartály tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabba emelkedő, lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence,- napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (terepplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop, továbbá gépjárműtároló, kerti tároló, barkácműhely helyezhető el.

(5)⁶⁸ Haszonállattartás céljára szolgáló építmény az építési övezetben a nem helyezhető el.

Az Lf-3 jelű lakóövezet (az egyéb vegyes beépítésű intenzív falusias lakóterületek)

19. §⁶⁹

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek		A beépítésnél alkalmazható				
	legkisebb		legnagyobb			legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	beépített-ség terepszint felett (%)	beépített-ség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
oldalhatáronálló	700	18	30	30	0,6	5,5	50

(2) Az építési övezetben csak lakóépület helyezhető el.

65 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

66 Módosította 20/2006. (XII.22.) ÖK rendelet

67 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

68 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

69 Módosította 20/2006. (XII.22.) ÖK rendelet

(3) A lakó fő funkciót kiegészítő mellékfunkciók befogadására alkalmas önálló építmény nem építhető. A mellékfunkciókat (pl. tüzelőanyag-, gépjárműtároló) kiszolgáló helyiségeket a főépületben kell elhelyezni.

(4) Az építési övezetben oldalhatáron álló, vagy ikres beépítési mód, csak abban az esetben alkalmazható, ha a közvetlen környezetében kialakult állapot ezt indokoltá teszi.

(5) Oldalhatáron álló beépítési forma alkalmazásánál az épületet az építési telek É-i határától számított 1 méteres távolságra kell elhelyezni.

(6) Az épületek földszinti padlóvonalának legnagyobb magassága az épület körüli járda szintjétől számított 1,35 m.

(7) Tetőtéri térdfal alkalmazása esetén a térdfal legnagyobb magassága (falazat+koszorú) 0,90 m.

(8) Az építési övezetben a melléképítmények közül közmű becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő, lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence,- napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el. Az épületek földszinti padlóvonalának legnagyobb magassága a terepszinttől számított 1,35 m.

(9) Haszonállattartás céljára szolgáló építmény az építési övezetben nem helyezhető el.

Az Lf-4 jelű lakóövezet

20. §⁷⁰

Hatálytalan.

Az Lf-5 jelű lakóövezet (külterületi meglévő falusias lakóterületek)

21. §

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb		
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépített-ség terezsint felett (%)	beépített-ség terezsint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² , telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Oldalhatáron álló	800	14	45	30	30	0,6	5,0	-	40

(2) Az építési övezetben a szabadon álló beépítést is engedélyezni kell, ha az építési telek szélessége legalább 16 m.

(3) Az építési övezetben a lakóépületen kívül mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely szolgáltató épület, kézműipari építmény, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény helyezhető el.

⁷⁰ Hatályon kívül helyezte 24/2010. (IX.23.) rendelet

(4) Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop elhelyezhető.

Az Lf-6 jelű lakóövezet (városképi szempontból kiemelt jelentőségű kertvárosiasodó lakóterület)

21/A. §⁷¹

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb		
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Oldalhatáron álló	700	14	40	30	30	0,8	7,5	4,5	40

(2) Az építési övezetben lakóépület, kereskedelmi, szolgáltató és kulturális épület helyezhető el.

(3) A lakó fő funkciót kiegészítő mellékfunkciók befogadására alkalmas önálló építmény nem építhető. A mellékfunkciókat (pl. tüzelőanyag-, gépjárműtároló) kiszolgáló helyiségeket a főépületben kell elhelyezni.

(4) Az épületek földszinti padlóvonalának legnagyobb magassága az épület körüli járda szintjétől számított 1,35 m.

(5) Az építési övezetben a melléképítmények közül közmű becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő, lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence,- napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop, továbbá gépjárműtároló, kerti tároló, barkácműhely, helyezhető el.

(6) Haszonállattartás céljára szolgáló építmény az építési övezetben nem helyezhető el.

(7) A telken csak egy épület létesíthető.

Az Lf-7 jelű lakóövezet (új kertvárosias lakóterületek)

21/B. §⁷²

71 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

72 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

(1) **Övezeti paraméterek:**

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépített-ség terepszint felett (%)	beépített-ség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
szabdon álló	1000	20	50	30	30	0,6	5,0	-	50

(2) Az építési övezetben csak egy lakásos lakóépület helyezhető el

(3) Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, - napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(4) Haszonállattartás céljára szolgáló építmény az építési övezetben a nem helyezhető el

Az Lf-8 jelű lakóövezet (új kertvárosias lakóterületek)

21/C. §⁷³

(1) **Övezeti paraméterek:**

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépített-ség terepszint felett (%)	beépített-ség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
szabdon álló	2000	20	50	30	30	0,6	5,0	-	50

(2) Az építési övezetben csak lakóépület helyezhető el, egy épületben maximum 2 lakás létesíthető

(3) Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, - napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(4) Haszonállattartás céljára szolgáló építmény az építési övezetben a nem helyezhető el.

V. Fejezet

TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

A településközpont vegyes építési övezetek általános előírásai

22. §

(1) A településközpont vegyes építési övezetekben lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény helyezhető el.

(2) A településközpont vegyes építési övezetek építési telkein a lakó funkció kizárólagossága esetén egy telken legfeljebb egy lakóépület létesíthető. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetésének megváltoztatása esetén is alkalmazni kell.

(3) Az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult és kizárólag lakóépülettel már rendelkező építési telken is engedélyezni kell az építést, ha a régi helyett új, de kizárólag lakóépület épül és az összes egyéb előírás betartható.

(4) A településközpont vegyes építési övezetekben a HÉSZ 6. § (9) bekezdésében rögzített előírás betartásával a zárt sorú beépítési módon kívül kivételesen szabadon álló, oldalhatáron álló, ikres és hézagosan zárt sorú beépítési mód is alkalmazható. Szabadon álló beépítési mód csak akkor engedélyezhető, ha az építési telek szélessége legalább 25 m. Oldalhatáron álló, ikres és hézagosan zárt sorú beépítési mód csak akkor engedélyezhető, ha az építési telek szélessége legalább 18 m.

(5) Ahol a környezetben nincs kialakult beépítés az előkert mélysége 5 m.

(6) Az épületek utca felőli homlokzati hosszának legalább 50%-a az utca felőli építési határvonalra kell kerüljön.

(7) A településközpont vegyes építési övezetekben létesített lakóépületeken, ha azok egyidejűleg helyi művi védelem alatt is állnak (egyedi, vagy területi) kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. Ilyen esetben a lakóépületek tetőkialakításánál a tető hajlásszögének meghatározásánál alkalmazkodni kell a környezetben kialakult állapothoz és utcaképhez.

A környezetben kialakult állapot, és/vagy az építési övezetre vonatkozó eltérő szabályok hiányában a tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg úgy, hogy a tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:

- 6 m-nél kisebb tényleges építménymagasság érték esetén a tényleges építménymagasság értéke + 5 m;

- 6 m vagy ennél nagyobb tényleges építménymagasság érték esetén a tényleges építménymagasság értéke + 6 m.

(8)⁷⁴ Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászló tartó oszlop helyezhető el.

(9) A településközpont vegyes építési övezetek területén haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

74 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

A Vt-1 jelű településközpont vegyes építési övezet (a közintézmények területe)

23. §

(1)⁷⁵ Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Kialakult, szabadonálló	1.000	20	45	35	35	1,4	8,0	5,0	20

(2)⁷⁶ A legnagyobb építménymagasság értéke templom, és **általános**, közép, vagy felsőfokú iskola esetén 15 méter.

A Vt-2 jelű településközpont vegyes építési övezet (az egyéb vegyes funkciójú területek)

24. §

(1)⁷⁷ Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Kialakult, Zárt sorú	700	18	40	50	35	1,4	8,0	5,0	30

(2) Az építési övezetben kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény is elhelyezhető.

(3)⁷⁸ Vízfolyás partételtől számított 20 m-en belül épület nem helyezhető el.

(4)⁷⁹ Az utcáfronttal párhuzamos traktusmélység maximum 12,0 m.

A Vt-3 jelű településközpont vegyes építési övezet (városközpont)

24/A. §⁸⁰

75 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

76 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

77 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

78 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

79 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

80 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

(1) **Övezeti paraméterek:**

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Zárt sorú, kialakult	700	18	40	60	60	1,4	10,0	7,5	20

(2) Az építési övezetben maximum 1 pinceszint alakítható ki, pince szint kialakítása esetén talajvíznyomás elleni szigetelés kötelező

(3) Az utcafront földszintjén csak közösségi, szolgáltató funkció helyezhető el, lakás nem.

(4) Az épületek magastetővel kell épüljenek, ahol minimálisan 30 fok a tető dőlésszöge.

(5) Az utcafronttal párhuzamos traktusmélység maximum 15,0 m

(6) Vízfolyás partételtől számított 20 m-en belül épület nem helyezhető el.

A Vt-4 jelű településközpont vegyes építési övezet (belső-városközpont)

24/B. §⁸¹

(1) **Övezeti paraméterek:**

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
oldalhatáronálló	700	18	40	50	0	1,4	5,5	-	20

(2) Az építési övezetben pinceszint nem alakítható ki.

(3) Ingatlanonként 1 lakóépület építhető, épületenként max. 2 lakás létesíthető

(4) Az épületek magastetővel kell épüljenek, ahol minimálisan 30 fok a tető dőlésszöge.

(5) Vízfolyás partételtől számított 20 m-en belül épület nem helyezhető el.

A Vt-2 jelű településközpont vegyes építési övezete

24/C. §

81 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Kialakult, Zárt sorú, Szabadonálló, Oldalhatáronálló	700	18	40	50	35	1,4	8,0	5,0	30

(2) Az építési övezetben kivételesen nem zavaróhatású egyéb gazdasági építmény is engedélyezhető.

(3) Vízfolyás partjától számított 20m-en belül épület nem helyezhető el.

(4) Az utcafronttal párhuzamos traktusmélység 12,0 m

(5) A legnagyobb építménymagasság értéke, templom és általános, közép, vagy felsőfokú iskola esetén 15,0 méter.

A Vt-2 jelű településközpont vegyes építési övezet

24/D. §

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Kialakult, Zárt sorú, Szabadonálló, Oldalhatáronálló	700	18	40	50	35	1,4	12,5	5,0	30

(2) Az építési övezetben kivételesen nem zavaróhatású egyéb gazdasági építmény is elhelyezhető.

(3) Vízfolyás partjától számított 20 m-en belül épület nem helyezhető el.

(4) Az utcafronttal párhuzamos traktusmélység 12,0 m

Vt-3 jelű településközpont vegyes építési övezete (városközpont)

24/E. §

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb			A beépítésnél alkalmazható legnagyobb					
	terület (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	legkisebb		
							építménymagasság (m)	építménymagasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Kialakult, Zártsorú, Szabadonálló, Oldalhatárnálló	700	18	40	60	60	2,0	12,5	7,5	20

(2) Az építési övezetben kivételesen nem zavaróhatású egyéb gazdasági építmény is elhelyezhető, utcafront földszintjén csak közösségi, szolgáltató funkció helyezhető el, lakás nem.

(3) Vízfolyás partételtől számított 20 m-en belül épület nem helyezhető el.

(4) Az utcafronttal párhuzamos traktusmélység 12,0 m

(5) Az övezetben max. 1 pinceszint alakítható ki, ahol talajvíznyomás elleni szigetelés kötelező.

VI. Fejezet
GAZDASÁGI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

Gazdasági építési övezetek általános előírásai

25. §

(1) A gazdasági területek az OTÉK-nak megfelelő kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) illetve ipari gazdasági (Gip) építési övezetekbe tartoznak. A gazdasági építési övezetekben jellemzően az adott építési övezetre vonatkozó külön előírások figyelembevételével meghatározott építmények helyezhetők el.

(2) Az építési övezetekben meghatározott legnagyobb építménymagasság értékét, egyes alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények (pl. kémények, silótornyok) engedélyezése esetén legfeljebb kétszeres értékkel kell figyelembe venni.

(3) ⁸²Az építési telkek be nem épített részén, a telekhatárok mentén összefüggő, többszintes védő zöldsávot kell kialakítani.

82 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

(4)⁸³ Gazdasági területeken a zöldfelületekkel borított területek 1/3-án három szintű (gyep, cserje és lombkorona szint együttesen) növényzet telepítendő. A telekhatár mentén min. 5,0 m szélességben ki kell alakítani zöldfelületet. A belső feltáró utak mentén kétoldali fasor telepítendő. A zöldfelületek létesítésénél őshonos, táji és természeti adottságoknak megfelelő növényfajok alkalmazandók.

A Gksz-1 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet (nagytelkes kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek)

26. §

(1) **Övezeti paraméterek:**

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	5.000	40	70	35	35	1,4	11,0	-	30

(2) Az építési övezetben mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási, egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő, sportépítmény, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, egyéb közösségi szórakoztató épület elhelyezhető.

(3)⁸⁴ Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, kerti szabadlépcső (tereleplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(4) Az építési övezetben haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

A Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet (kistelkes kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek)

27. §

83 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

84 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

(1) **Övezeti paraméterek:**

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb		
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	1.500	30	40	35	35	1,4	8,0	-	30

(2) Az építési övezetben mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási, egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő, sportépítmény, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, egyéb közösségi szórakoztató épület elhelyezhető.

(3) Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábönálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(4) Az építési övezetben használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

A Gksz-3 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet (sűrű beépítésű, aprótelkes kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek)

28. §

(1) **Övezeti paraméterek:**

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb		
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
K (kialakult)	K (kialakult)	K (kialakult)	K (kialakult)	K (kialakult)	0	K (kialakult)	K (kialakult)	-	K (kialakult)

(2) Az építési övezetben a kialakult építési telkek nem oszthatók meg, de egyesíthetők.

(3) Az építési övezetben az építési munkák közül csak az alapterület- és térfogat-növekedéssel nem járó állagmegóvás, felújítás, helyreállítás, korszerűsítés, lebontás, és rendeltetés megváltoztatás lehetséges.

(4) Az építési övezetben mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület létesíthető.

(5) Az építési övezetben melléképítmény nem helyezhető el.

(6) Az építési övezetben haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el

A Gksz-4 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet (egyéb új kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek)

28/A. §⁸⁵

(1) **Övezeti paraméterek:**

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb		
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	1.500	30	40	35	35	1,4	5,5	-	30

(2) Az építési övezetben mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású kereskedelmi és szolgáltató célú épület és üzemanyagtöltő elhelyezhető.

(3) Az építési övezetben közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, - napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

A Gksz-5 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet (Ilka-major környezetében lévő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek)

28/B. §

(1) **Övezeti paraméterek:**

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb		
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	5.000	40	70	35	35	1,4	7,5	-	35

(2) Az építési övezetben mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási, egyéb irodaépület, sportépítmény, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, egyéb közösségi szórakoztató épület elhelyezhető. Maximum 3 lakás létesíthető ingatlanonként.

(3) Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kerti építmény (hinta,

85 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, gépjármű tároló, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(4) Az előkert mérete legkevesebb 10,0 m, az oldalkert mérete min. 5,0 m, a 0176 hrsz. út felőli hátsókerth min. 25,0 m.

(5) Védő erdő mellett min. 25,0 m széles védő zöldsáv alakítandó ki

(6) A 0175/3 hrsz-ú ingatlan beépítésének feltétele az engedélyezésnél talajmechanikai szakvélemény készítése.

(7) Az övezetben a telkek csak teljes közművesítettség esetén építhetők be. A szennyvízkezelés közműpótló kisberendezéssel is biztosítható.

(8) Az övezet ingatlanjain kialakuló építési hely és a 0176 hrsz-ú út közötti területet beültetési kötelezettség, ill. az ökológiai hálózat pufferzónája zöldfelületének fenntartási kötelezettsége terheli.

(9) Az ingatlanok beépítésének feltétele a terület vízrendezése.

(10) Az építési övezetben használat tartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el, használat nem tartható.

(11) Az épületek közterület felőli megjelenítése illeszkedjen a terület környezetében meglévő épületekhez.

Gksz-4* jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet

28/C. §

(1) **Övezeti paraméterek:**

Beépítési mód	Az építési telkek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építménymagasság (m)	építménymagasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Kialakult, Szabadonálló	K-1500	K-30	K-40	35	35	1,4	5,5	-	30

(2) Az építési övezetben mindenfajta nem jelentős zavaró hatású kereskedelmi és szolgáltató épület és üzemanyagotlító elhelyezhető el.

(3) Az építési övezetben közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábbonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

A Gip-1 jelű ipari gazdasági építési övezet (általános iparterületek)

29. §

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb		
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	2.000	20	40	45	45	1,4	10,0	-	25

(2) Az építési övezetben elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei kivételesen pedig a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások továbbá egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábbonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(4) Az építési övezetben haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

(5)⁸⁶ A 3102. j. országos közút és a 015/2 hrsz-ú, valamint a 013 hrsz-ú utak által határolt területen csak a nem jelentős zavaró hatású ipari és gazdasági építmények helyezhetők el. E területek beépítéséhez elvi építési engedélyt kell beszerezni a telek rendeltetése, az építmény(ek) elhelyezhetősége, településképi követelmények, valamint a szomszédos telekkel való kapcsolatok előzetes tisztázása érdekében.

(6)⁸⁷ Az (5) bekezdésben meghatározott területen az ingatlanok beépítése esetén az engedélyezési tervdokumentációnak tartalmaznia kell vízrendezési tervet, valamint csapadékvíz szikkasztás esetén szikkasztási próbát kell végezni.

A Gip-2 jelű ipari gazdasági építési övezet (a szennyvíztisztító telep területe)

⁸⁶ Módosította a 13/2006. (IX.20.) rendelet

⁸⁷ Módosította a 13/2006. (IX.20.) rendelet

30. §

(1) **Övezeti paraméterek:**

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb		
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	5.000	60	100	45	45	1,4	8,0	-	25

(2) Az építési övezetben kizárólag településgazdálkodási építmények, a jelentős területigénnyel bíró közműtelephelyek, (szennyvíztisztító) és a hírközlés létesítményei és berendezései helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(4) Az építési övezetben haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

VII. Fejezet

ÜDÜLŐTERÜLETI ÉPÍTÉSI ÖVEZET Az Üh jelű üdülőövezet (hétvégiházak üdülőterület)

31. §

(1) Az övezet jellemzően és elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgál azonban az építési övezetek építési telkeinek területén, az OTÉK előírásaival összhangban, az alábbiak alapján esetenként más elsődleges funkciójú építmény, épület is elhelyezhető.

(2) Az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult és üdülő, vagy lakóépülettel már rendelkező építési telken is engedélyezni kell az építést, ha a régi helyett új üdülő, vagy lakóépület épül és az összes egyéb előírás betartható.

(3) **Övezeti paraméterek:**

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb		
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	800	16	40	10	10	0,2	5,0	-	70

(4) Az építési övezetben a legfeljebb két üdülőegység üdülőépületen kívül csak az üdülőterületi alapellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.

(5) Az építési övezetben egy építési telken egy épület létesíthető.

(6) Az üdülő építési övezetekben létesített üdülőépületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. Az üdülőépületek tetőkialakításánál a tető hajlásszögének meghatározásánál alkalmazkodni kell a környezetben kialakult állapothoz és utcaképhez. A környezetben kialakult állapot, és/vagy az építési övezetre vonatkozó eltérő szabályok hiányában a tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg úgy, hogy a tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint a tényleges építménymagasság értéke + 5 m.

(7)⁸⁸ Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(8) Az övezetben az üdülőterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységek nem engedélyezhetők.

(9) Az övezetben használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

VIII. Fejezet KÜLÖNLEGES TERÜLETEK, ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

Különleges területek építési övezeteinek általános előírásai

32. §

A különleges területek építési övezeteiben használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

A Ksp-1 jelű különleges építési övezet (sportpálya területe)

33. §

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb		
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépített-ség terepszint felett (%)	beépített-ség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	15.000	100	150	10	10	0,2	5,0	-	40

(2) Az építési övezetben nagyterjedésű sportolási célú területek és az azt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.

(3) Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti

88 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(4)⁸⁹ A zöldfelületekkel borított területek 1/3-án három szintű (gyep, cserje és lombkorona szint együttesen) növényzet telepítendő. A telekhatár mentén min. 5,0 m szélességben ki kell alakítani zöldfelületet. A belső feltáró utak mentén fasor telepítendő. A zöldfelületek létesítésénél őshonos, táji és természeti adottságoknak megfelelő növényfajok alkalmazandók.

A Ks-1 jelű különleges építési övezet (az agárpálya és egyéb tervezett sport területek)

34. §

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	Legkisebb			legnagyobb			legkisebb		
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	15.000	-	-	10	10	0,2	5,0	-	40

(2) Az építési övezetben a rekreációs funkciók kívül nagyterjedésű sportolási célú terület, valamint az azokat kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.

(3) Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(4) Az övezetben új zöldfelület kialakítása esetén kertépítészeti kiviteli tervet kell készíteni.

(5)⁹⁰ A zöldfelületekkel borított területek 1/3-án három szintű (gyep, cserje és lombkorona szint együttesen) növényzet telepítendő. A telekhatár mentén min. 5,0 m szélességben ki kell alakítani zöldfelületet. A belső feltáró utak mentén fasor telepítendő. A zöldfelületek létesítésénél őshonos, táji és természeti adottságoknak megfelelő növényfajok alkalmazandók.

Ks-2 jelű különleges építési övezet (különleges, közösségi sport terület)

35. §⁹¹

89 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

90 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

91 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

(1) **Övezeti paraméterek:**

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb		
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	5.000	50	-	15	10	0,5	7,5	-	60

(2) Az övezetben sport szolgáltató funkciójú, vendéglátó, rekreációs, kereskedelmi, szállás épületek közösségi céllal létesíthetők.

(3) Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(4) Az övezet zöldfelületeinek kialakítását kertépítészeti kiviteli terv alapján kell végezni. A használatbavételi engedély kiadásának feltétele a zöldfelületek kertépítészeti kiviteli terv alapján történő kialakítása.

(5) A zöldfelületekkel borított területek 1/3-án három szintű (gyep, cserje és lombkorona szint együttesen) növényzet telepítendő. A telekhatár mentén min. 5,0 m szélességben ki kell alakítani zöldfelületet. A belső feltáró utak mentén fasor telepítendő. A zöldfelületek létesítésénél őshonos, táji és természeti adottságoknak megfelelő növényfajok alkalmazandók.

(6) Az előkert minimális mélysége 10 m.

Ks-3 jelű különleges építési övezet (különleges sport terület-alkotótábor)

35/A. §⁹²

(1) **Övezeti paraméterek:**

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb		
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	5.000	50	-	10	10	0,3	6,5	-	60

(2) Az övezetben sport szolgáltató funkciójú, vendéglátó, rekreációs, szállás és kulturális épületek közösségi céllal létesíthetők.

(3) Az építési övezetben a mellék rendeltetésű építmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és

92 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, - napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(4) A zöldfelületekkel borított területek 1/3-án három szintű (gyep, cserje és lombkorona szint együttesen) növényzet telepítendő. A telekhatár mentén min. 5,0 m szélességben ki kell alakítani zöldfelületet. A belső feltáró utak mentén fasor telepítendő. A zöldfelületek létesítésénél őshonos, táji és természeti adottságoknak megfelelő növényfajok alkalmazandók.

Ktr-1 jelű különleges építési övezet (különleges, turisztikai terület)

35/B. §⁹³

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb				legkisebb	
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	5.000	50	-	30	30	0,5	7,5	-	40

(2) Az övezetben turisztikai szolgáltató funkciójú, vendéglátó, sport-rekreációs, kereskedelmi, szállás, lakó épületek létesíthetők.

(3) Az övezetben lakó funkció önállóan nem, de más turisztikai funkcióval együttes beruházásban, telepszerűen megvalósítható.

(4) Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(5) Az övezet zöldfelületeinek kialakítását kertépítészeti kiviteli terv alapján kell végezni. A használatbavételi engedély kiadásának feltétele a zöldfelületek kertépítészeti kiviteli terv alapján történő kialakítása.

(6) A zöldfelületekkel borított területek 1/3-án három szintű (gyep, cserje és lombkorona szint együttesen) növényzet telepítendő. A telekhatár mentén min. 5,0 m szélességben ki kell alakítani zöldfelületet. A belső feltáró utak mentén fasor telepítendő. A zöldfelületek létesítésénél őshonos, táji és természeti adottságoknak megfelelő növényfajok alkalmazandók.

(7) Az előkert minimális mélysége 10 m

93 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

(8) Az építési övezetben közösségi célú épület elhelyezése esetén a legnagyobb építmény magasság értéke 30 m-re növelhető az alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények és építményrészek esetében.

A Kt jelű különleges építési övezet (a temetők területe)

36. §

(1) **Övezeti paraméterek:**

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	Legkisebb			legnagyobb			legkisebb		
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	20.000	-	-	10	-	0,2	5,0	-	40

(2) A legnagyobb építménymagasság értéke templom és temetőkápolna esetén 10 m.

(3) Az építési övezetben temető és az azt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.

(4) Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (szökőkút, pihenés céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti vízmedence, - napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

(5) A temető védőövezetének a temető telkébe eső részén hagyományos temetés nem folytatható.

(6) Az övezetben új zöldfelület kialakítása esetén kertépítészeti kiviteli tervet kell készíteni.

A Kio jelű különleges építési övezet (idősek otthona)

37. §

(1) **Övezeti paraméterek:**

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb		
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	5.000	50	90	15	15	0,5	8,0	-	70

(2) Az építési övezetben egészségügyi területként idősek otthona, valamint az azt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.

(3) Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb

0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

A Kbt jelű különleges építési övezet (belbiztonsági terület)

38. §⁹⁴

A terület polgári védelmi célokat szolgál.

A Kht jelű különleges építési övezet (honvédelmi terület)

39. §⁹⁵

A terület honvédelmi célokat szolgál

A Kvh jelű különleges építési övezet (állati feldolgozásból származó veszélyes hulladék lerakó területe)

40. §

(1)⁹⁶ Az övezetben épületet építményt elhelyezni, telekalakítást végezni nem lehet.

(2)⁹⁷ A területet szakhatósági előírásoknak megfelelően rekultiválni kell.

41. §⁹⁸

Hatálytalan.

IX. Fejezet **KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ ÖVEZETEK**

A KÖu jelű közlekedési övezet (közúti közlekedési területek)

42. §

(1) Az övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közutak a hozzájuk tartozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.

(2) A közlekedési létesítmények szabályozási szélességét a HÉSZ 7. § (4) bekezdésével összhangban SZT szerint kell kialakítani.

94 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

95 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

96 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

97 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

98 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

(3) **Övezeti paraméterek:**

Beépítési mód	A telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb		
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépített-ség terepszint felett (%)	beépített-ség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építménymagasság (m)	építménymagasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	-	-	-	5	-	-	5,0	-	-

(4) Az övezetben 500 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű építmény csak jóváhagyott SZT alapján helyezhető el.

(5) A közutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.

(6) Az övezetben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

A KÖm jelű közmű övezet (vízmű területek)**

42/A. §⁹⁹

(1) **Övezeti paraméterek:**

Beépítési mód	Az építési telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb		
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépített-ség terepszint felett (%)	beépített-ség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építménymagasság (m)	építménymagasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	1.000 (K)	40 (K)	30 (K)	40	40	1,0	5,0	-	40

(2) Az építési övezet vízmű célú terület, a célt szolgáló építmények és épület helyezhető el rajta.

(3) Az építési övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

A KÖk jelű közlekedési övezet (vasúti közlekedési területek)

43. §

(1) Az övezetbe tartoznak a meglévő vasúti területek a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.

⁹⁹ Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

(2) **Övezeti paraméterek:**

Beépítési mód	A telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb		
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépített-ség terepszint felett (%)	beépített-ség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építménymagasság (m)	építménymagasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	-	-	-	5	-	-	10,0	-	-

(3) Az övezetben 500 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű építmény csak jóváhagyott SZT alapján helyezhető el.

(4) A vasutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények helyezhetők el.

(5) Az övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

A Z jelű zöldterületi övezet (a közparkok területe)

44. §

(1) **Övezeti paraméterek:**

Beépítési mód	A telek			A beépítésnél alkalmazható					
	legkisebb			legnagyobb			legkisebb		
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépített-ség terepszint felett (%)	beépített-ség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építménymagasság (m)	építménymagasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	-	-	-	2	0	0,2	5,0	-	-

(2) Az övezetbe tartozó telek nem osztható meg, de azonos övezetbe tartozó telekkel egyesíthető.

(3) Az övezetben a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.), a terület fenntartásához szükséges épület helyezhetők el.

(4) Az övezetben létesíthető épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg.

(5) Az övezet telkeit legalább 50%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.

(6) Közparkot kertészeti kiviteli tervek alapján kell kialakítani.

(7) Az övezetben, különösen a gyermek játszókészletek esetén csak a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

(8) Az övezetben a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es

mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (terephépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

X Fejezet
ERDŐ ÖVEZETEK

Az erdő övezetek általános előírásai

45. §

(1)¹⁰⁰ Az erdő övezetek ingatlanai elsősorban a rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek.

(2) Az erdő övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖu jelű közlekedési övezetekre vonatkozó előírásai vonatkoznak.

(3)¹⁰¹ Erdő területet csak az erdészeti hatóság előzetes engedélyével lehet igénybe venni.

Az Ev jelű erdő övezet (védelmi erdőterületek)

46. §

(1) Az övezet telkei nem építhetők be.

(2)¹⁰² Erdő területet csak az erdészeti hatóság előzetes engedélyével lehet igénybe venni.

XI. Fejezet
MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK

A mezőgazdasági övezetek általános előírásai

47. §

(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 is építhető.

(2) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeper (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) A mezőgazdasági övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖu jelű közlekedési övezetek előírásai vonatkoznak.

100 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

101 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

102 Módosította 24/2010. (IX.23.) rendelet

(4) Az övezetben a teleknek csak a kivett művelési ágú része keríthető le, természetes hatású anyag használatával. A beépítetlen telek, vagy telekrész nem keríthető le.

(5) Az övezetek területén épület, építmény (kivétel a kerítés) csak szabadon állóan helyezhető el. Az épületek elhelyezésénél legalább 10 m mélységű előkert és a szomszédos telekhatártól minimum 4 méter széles oldalkertet és 10 m mélységű hátsókeretet kell biztosítani.

(6) Az építményeken kívülről látható burkolatként csak természetes hatású anyag alkalmazható. Az épületek földszinti padlósintje legfeljebb az eredeti terepszinthez képest 50 cm-rel nagyobb magasságban alakítható ki.

(7) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.

Az Má-á jelű általános mezőgazdasági övezet (beépítést meg nem engedő általános mezőgazdasági területek)

48. §

A övezet telkei nem építhetők be.

Az Má-t1 jelű általános mezőgazdasági övezet (agrárturizmust szolgáló építmények elhelyezését megengedő, farmgazdasági területek)

49. §

(1) **Övezeti paraméterek:**

Beépítési mód	A legkisebb			A beépítésnél alkalmazható					
	beépíthető birtoktest			legnagyobb			legkisebb		
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építménymagasság (m)	építménymagasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	100.000	-	-	1.0	1.0	0.2	5.5	-	-

(2) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.

(3) Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközpontoz tartozó birtoktest legalább 80%-a a település közigazgatási területén található.

(4)¹⁰³ A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 500m-re kell lennie a meglévő, illetve szerkezeti terven ábrázolt tervezett beépítésre szánt terület határtól.

(5)¹⁰⁴ *Hatálytalan.*

(6)¹⁰⁵ *Hatálytalan.*

103 Módosította a 24/2010. (IX.23.) rendelet

104 Hatályon kívül helyezte a 24/2010. (IX.23.) rendelet

105 Hatályon kívül helyezte a 24/2010. (IX.23.) rendelet

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

(8)¹⁰⁶ Birtoktest (és birtokközpont) részét nem képező telken, ha területe legalább 10.000 m², a beépítés 3%, lakóépület esetén 1,5%.

(9) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

(10)¹⁰⁷ Az övezetben elsősorban az agrárturizmus és a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el, azonban az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további egy szolgálati lakás létesíthető.

(11)¹⁰⁸ Ha a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete a 1000 m²-t meghaladja, akkor a beépítés feltétele a területre készített SZT jóváhagyása.

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

1. a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
2. ¹⁰⁹a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül és azzal egyidejűleg kap építési és használatbavételi engedélyt.

(13) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 20-50 fok között választható meg.

(14) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop elhelyezhető.

(15)¹¹⁰ A 100.000 m²-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein, vagy a 10.000 m²-nél kisebb területű önálló telken, a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés nem végezhető.

Az Má-t2 jelű általános mezőgazdasági övezet (agrárturizmust szolgáló építmények elhelyezését megengedő, farmgazdasági területek)

50. §

106 Módosította a 24/2010. (IX.23.) rendelet

107 Módosította a 24/2010. (IX.23.) rendelet

108 Módosította a 24/2010. (IX.23.) rendelet

109 Módosította a 24/2010. (IX.23.) rendelet

110 Módosította a 24/2010. (IX.23.) rendelet

(1) **Övezeti paraméterek:**

Beépítési mód	A legkisebb			A beépítésnél alkalmazható					
	beépíthető birtoktest			legnagyobb			legkisebb		
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építménymagasság (m)	építménymagasság (m)	zoldfelületi arány (%)
Szabadon álló	100.000	-	-	1,0	1,0	0,2	5,5	-	-

(2) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.

(3) Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközponthoz tartozó birtoktest legalább 80%-a a település közigazgatási területén található.

(4)¹¹¹ A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 500m-re kell lennie a meglévő, illetve szerkezeti terven ábrázolt, tervezett beépítésre szánt terület határtól.

(5)¹¹² *Hatálytalan.*

(6)¹¹³ *Hatálytalan.*

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

(8)¹¹⁴ Birtoktest (és birtokközpont) részét nem képező telken, ha területe legalább 25.000 m², a beépítés mértéke legfeljebb 3% lehet.

(9) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

(10)¹¹⁵ Az övezetben elsősorban az agrárturizmus és a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el, azonban az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további egy szolgálati lakás létesíthető.

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

1. a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
2. ¹¹⁶a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül és azzal egyidejűleg kap építési és használatbavételi engedélyt.

(12) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 20-50 fok között választható meg.

111 Módosította a 24/2010. (IX.23.) rendelet

112 Hatályon kívül helyezte a 24/2010. (IX.23.) rendelet

113 Hatályon kívül helyezte a 24/2010. (IX.23.) rendelet

114 Módosította a 24/2010. (IX.23.) rendelet

115 Módosította a 24/2010. (IX.23.) rendelet

116 Módosította a 24/2010. (IX.23.) rendelet

(13) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékertály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop elhelyezhető.

(14)¹¹⁷ Az 100.000 m²-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein, vagy a 25.000 m²-nél kisebb területű önálló telken, a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés nem végezhető.

Az Má-t3 jelű általános mezőgazdasági övezet (agrárturizmust szolgáló építmények elhelyezését megengedő, farmgazdasági területek)

51. §

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	A legkisebb			A beépítésnél alkalmazható					
	beépíthető birtoktest			legnagyobb			legkisebb		
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építménymagasság (m)	építménymagasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	100.000	-	-	1,0	1,0	0,2	5,5	-	-

(2) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.

(3) Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközpontoz tartozó birtoktest legalább 80%-a a település közigazgatási területén található.

(4)¹¹⁸ A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 500m-re kell lennie a meglévő, illetve szerkezeti terven ábrázolt tervezett beépítésre szánt terület határtól.

(5)¹¹⁹ *Hatálytalan.*

(6)¹²⁰ *Hatálytalan.*

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

(8)¹²¹ Birtoktest (és birtokközpont) részét nem képező telken, ha területe legalább 100.000 m², a beépítés legfeljebb 1,5% lehet.

117 Módosította a 24/2010. (IX.23.) rendelet

118 Módosította a 24/2010. (IX.23.) rendelet

119 Hatályon kívül helyezte a 24/2010. (IX.23.) rendelet

120 Hatályon kívül helyezte a 24/2010. (IX.23.) rendelet

121 Módosította a 24/2010. (IX.23.) rendelet

(9) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

(10)¹²² Az övezetben elsősorban az agrárturizmus és a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el, azonban az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további egy szolgálati lakás létesíthető.

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

1. mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
2. ¹²³mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül és azzal egyidejűleg kap építési és használatbavételi engedélyt.

(12) Lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 20-50 fok között választható meg.

(13) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlopelhelyezhető.

(14)¹²⁴ Az 100.000 m²-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein, vagy a 50.000 m²-nél kisebb területű önálló telken, a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés nem végezhető.

Az Mk jelű mezőgazdasági övezet (kisparcellás mezőgazdasági területek, mezőgazdasági termelést szolgáló építmények elhelyezését megengedő korábbi „zártkerti” területek)

52. §

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	A telek			A beépítésnél alkalmazható					
	Legkisebb			legnagyobb			legkisebb		
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	építménymagasság (m)	építménymagasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	720	14	-	1,5	1,5	0,3	3,5	-	-

(2) Az övezetben csak a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el.

122 Módosította a 24/2010. (IX.23.) rendelet

123 Módosította a 24/2010. (IX.23.) rendelet

124 Módosította a 24/2010. (IX.23.) rendelet

(3) Ha a telken felépítmény van a telekmegosztás feltétele, hogy a felépítményes telken a beépítettség mértéke a 1,5%-ot ne haladja meg.

(4) A 720 m²-nél kisebb területű telkeken felépítmény nem építhető.

(5) A 720 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem engedélyezhető.

(6) 720m² – 1500m² alapterületű telken maximum 15m² alapterületű tájba illő egyszintes szerszámkamra építhető legfeljebb 3,5 m építménymagassággal.

(7) 1500m² -t meghaladó nagyságú telken maximum 30m² alapterületű tájba illő egyszintes szerszámkamra építhető legfeljebb 3,5 m építménymagassággal.

(8) 2000m²-t meghaladó nagyságú telken a beépítési százalék maximum 1,5% és tájba illő gazdasági épület építhető legfeljebb 3,5 m építménymagassággal.

(9)¹²⁵ Az övezetben csak magastetős kialakítású építmény létesíthető. A tető tetőhajlásszöge 35 és 45 fok között választható meg.

(10) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop elhelyezhető.

XII. Fejezet

VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZET A V jelű vízgazdálkodási övezet (a vízfolyások meder és part területe)

53. §

(1) Az övezetbe a kisvízfolyások meder és part területei tartoznak. Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.

(2) A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.

(3) A vízgazdálkodási övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖu jelű közlekedési övezetek előírásai vonatkoznak.

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

XIII. Fejezet

125 Módosította a 24/2010. (IX.23.) rendelet.

53/A. §

- (1) Az övezetbe nádas, lápos, vízjárta területek tartoznak. Az övezetben épületek nem helyezhetők el.
- (2) Az övezet ingatlanai művelési águknak megfelelően fenntartandók.
- (3) Az övezetbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖu jelű közlekedési övezetek előírásai vonatkoznak.
- (4) Az övezetben minden tevékenység kezelési terv alapján végezhető.

XIV. Fejezet

TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELEM SZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEI ÉS ELŐÍRÁSAI

A művi értékek védelmének általános előírásai

54. §

- (1) A művi értékvédelem vonatkozásában az adott telek (építmény) tulajdonosának, illetve kezelőjének a régészeti, az építészeti, a történeti vagy településképi jelentőségű értékek védelmét, fenntartását és szakszerű fejlesztését biztosítani kell.
- (2) Művi értékvédelem alatt álló területeken építési munka végzése csak a vonatkozó jogszabályokkal összhangban lévő értékvédelmi szakági alátámasztó munkarész alapján lehetséges.
- (3) Az ÖT a település közigazgatási területét az alábbi művi értékvédelmi szabályozási övezetekre osztja föl:
 - Országos védelem alatt álló művi értékek övezete.
 - Országos védelem alatt álló művi értékek környezetének övezete.
 - Helyi védelem alatt álló művi értékek övezete.
 - Településkép védelmi övezet.

A régészeti örökségvédelem előírásai

55. §

- (1) A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince- és mélygarázs építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés), illetve telekalakítás engedélyezési eljárása során a területileg illetékes örökségvédelmi hatóságot szakhatóságként meg kell keresni.
- (2) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során régészeti lelet, vagy emlék kerül elő, haladéktalanul értesíteni kell a területileg illetékes múzeumot.

126 Módosította a 24/2010. (IX.23.) rendelet

(3) Mivel régészeti örökség elemei a régészeti érdekű területekről is csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el, e területeken a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell készíteni, amelynek módszere a próbaásatás. Ennek hiányában bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető. E régészeti szakfeladatok elvégzésére – a beruházó költségére – a Pest Megyei Múzeumok Igazgatósága jogosult. A beruházónak a régészeti megfigyelés biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt 8 munkanappal fel kell vennie a kapcsolatot a múzeummal.

Az országos védelem alatt álló művi értékek övezetének előírásai

56. §

(1) A település területén a következő építmények állnak országos műemléki védelem alatt.

(2)¹²⁷ Hatálytalan.

Az országos védelem alatt álló művi értékek környezete övezetének előírásai¹²⁸

57. §

(1) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetét az ÖT jelöli.

(2)¹²⁹ Hatálytalan.

A településkép védelmi övezet előírásai

59. §

(1) A településképi jelentőségű területek közé tartozik minden telek és építési telek, amely közvetlenül határos a Kossuth, az Ady, a Rákóczi utcákkal, a 31.02 és a 31.03 jelű összekötő utakkal, a 31.302 j. bekötő úttal, a Budapest-Hatvan vasútvonallal és a tavakkal, vagy az azokkal közvetlenül határos párhuzamos közterületekkel, illetve amelyek az Lf-1 jelű építési övezetbe tartoznak.

(2) A településképi jelentőségű területek védelmét a HÉSZ szabályainak betartásával kell biztosítani.

A természeti értékvédelem általános előírásai

60. §

(1) Természeti területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját, (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) az engedélyezési eljárás során egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez is igazodjon.

(2)¹³⁰ A szabályozási terv a település közigazgatási területén az alábbi természeti értékvédelmi szabályozási övezeteket mutatja be:

127 Hatályon kívül helyezte a 24/2010. (IX.23.) rendelet

128 Módosította a 24/2010. (IX.23.) rendelet

129 Hatályon kívül helyezte a 24/2010. (IX.23.) rendelet

130 Módosította a 24/2010. (IX.23.) rendelet

- Országos jelentőségű védett természeti terület övezete.
- Helyi jelentőségű védett természeti terület övezete.
- Országos ökológiai hálózat övezete.
- Natura 2000 területek övezete.

Az országos jelentőségű védett természeti terület övezete előírásai

61. §

(1) Az övezetbe a tájvédelmi körzet, valamint az országos jelentőségű védett természeti területnek minősülő lápos területek és nedves rétek tartoznak.

(2)¹³¹ Az övezetbe eső területeken bármilyen tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak a természetvédelmi hatóság engedélyével végezhető.

(3) Az övezeten belül bármely tevékenység csak az országos védettségű területre vonatkozó előírások, valamint a védett terület kezelési és fenntartási terve alapján végezhető.

A helyi jelentőségű védett természeti terület övezete előírásai

62. §

(1) Az övezetbe a helyi jelentőségű természetvédelmi területek tartoznak.

(2)¹³² Az övezetbe eső területeken bármilyen tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak a természetvédelmi hatóság véleményének figyelembevételével végezhető.

(3) Az övezeten belül bármely tevékenység csak az Önkormányzat védetté nyilvánító határozatával összhangban, a helyi védettségű terület kezelési és fenntartási terve alapján végezhető.

Nem védett természeti és természetközeli állapotú területek övezeteire vonatkozó előírások

63. §

(1) A nem védett természeti és természetközeli állapotú területek övezetei a következők:

- Természeti területek,
- Natura 2000 európai ökológiai hálózat területei,
- Országos ökológiai hálózat területei.

(2)¹³³ Nem védett természeti és természetközeli állapotú területek övezeteibe eső területeken művelési ág megváltoztatásához a természetvédelmi hatóság engedélye szükséges, egyéb tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak a természetvédelmi hatóság véleményének figyelembevételével lehetséges.

XV. Fejezet

KÖRNYEZETVÉDELME SZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEI ÉS ELŐÍRÁSAI

131 Módosította a 24/2010. (IX.23.) rendelet

132 Módosította a 24/2010. (IX.23.) rendelet

133 Módosította a 22./2013. (IX.18.) rendelet

A környezet védelmének általános előírásai

64. §

(1) A környezetvédelem vonatkozásában az érvényes környezetvédelmi jogszabályban előírtakat kell figyelembe venni.

(2) Új funkció létesítése esetén, ha az a létesítmény az érvényes jogszabályok szerint hatásvizsgálat köteles akkor a hatásvizsgálatot el kell végezni, legkésőbb az építési engedély iránti kérelem beadásáig.

(3) Új területhasználat, beruházás esetén az engedélyezés feltétele a környezeti adottságok, továbbá a változással várható környezeti hatások vizsgálatának elvégzése és e vizsgálatok és értékelésük csatolása az engedély kérelemhez.

A föld védelmének általános előírásai

65. §

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

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

A föld védelmének mezőgazdasági övezetekre vonatkozó előírásai

66. §

A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó, a termesztés technológia és talajvédelmi beavatkozások összehangolásán alapuló talajvédő gazdálkodást kell folytatni.

A vizek védelmének általános előírásai

67. §

(1)¹³⁴ Külterületen, ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.

(2) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.

(3) A 33/2000. (III. 17.) Korm. rendelet szerint a település szennyeződés érzékenységi besorolása „B”, vagyis „érzékeny”.

A vizek védelmének vízgazdálkodási övezethez kapcsolódó előírásai

¹³⁴ Módosította a 22./2013. (IX.18.) rendelet

68. §

(1) Vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok és tavak folyamatos karbantartásáról, tisztításáról a kezelő, üzemeltető köteles gondoskodni.

(2) A vízfolyások és tavak természetes és természet közeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni.

Levegőtisztaság-védelem általános előírásai

69. §

Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyag kezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által megállapított kibocsátási határértéket

Zaj- és rezgés elleni védelem általános előírásai

70. §

Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés a létesítményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértéket ne haladja meg.

Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai

71. §

(1) A településnek a szervezett gyűjtésbe és szállításba bevont területein az Önkormányzat által megbízott szervezetnek, vállalkozásnak kell végezni a kommunális hulladékelszállítást az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletének megfelelően.

(2) Azokon a területeken, amelyek a szervezett gyűjtésbe nincsenek bevonva, a lakosságnak kell végezni a kommunális hulladékelszállítást.

(3) A kommunális és építési hulladék elhelyezése csak az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletében meghatározott települési, vagy kistérségi lerakón történhet.

(4) Veszélyes hulladék a kommunális hulladéklerakó telepre nem kerülhet.

(5) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, üzemi gyűjtőben történő biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni. A telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos.

(6) Állati hullák (tetemek) elhelyezése csak az erre a célra kijelölt döngútban történhet. A tetemek elszállítását és megsemmisítését csak az erre a célra szakosodott és engedéllyel rendelkező vállalkozás végezheti.

XVIII. Fejezet

TILALMAK, KORLÁTOZÁSOK SZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEI ÉS AZOK ELŐÍRÁSAI

Tilalmak és korlátozások általános előírásai

72. §¹³⁵

(1) A HÉSZ és az ÖT az alábbi tilalmi és korlátozási szabályozási övezeteket jelöli ki illetve teszi lehetővé alkalmazását:

- a) ¹³⁶Településrendezési feladatok megvalósítását elősegítő sajátos jogintézmények:
 - helyi közút céljára történő lejegyzés;
- b) Táj- és környezetvédelmi védőövezetek:
 - temető védőtávolsága
 - szennyvíztisztító telep védőtávolsága
 - vizes élőhelyek partvédelmi övezete
 - vizes élőhelyek állapotvédelmi övezete.
 - tájvédelmi körzet külső védőövezete
- c) Nyomvonalas létesítményekhez kapcsolódó védősávok
 - közutak
 - vasutak
 - közművek

(2) A településrendezést elősegítő sajátos jogintézményekkel érintett építési telkek, telkek építéshatósági ügyeiben a jogintézmény sajátosságainak és az alkalmazás céljának megfelelően kell eljárni.

(3) Az ÖT által lehatárolt és/vagy az ágazati szabványokban előírt közegészségügyi, környezet és természetvédelmi, közlekedési és közmű védőterületeken belül építési és/vagy területhasználati korlátozások állnak fenn.

(4) Bármely védőterület által érintett telken, építési telken az adott védőtávolság által előírt építési és/vagy használati korlátozások csak a teleknek a védőtávolság által érintett részére vonatkoznak.

A temető védőtávolságának övezeti előírásai

73. §

(1)¹³⁷ Meglévő temető védőtávolsága 50 m, mely az ÖT-n ábrázoltaknak megfelelően a telekhatártól számítandó.

(2) Tervezett, újonnan létesítendő temető, vagy temető bővítési terület védőtávolsága 30 m, melyet telken belül, védő zöldsávként kell kialakítani.

A szennyvíztisztító védőtávolságának övezeti előírásai

74. §

A szennyvíztisztító védőtávolsága telekhatártól számítandó, a védőtávolság min. 150,0 m.

A vizes élőhelyek partvédelmi övezeti előírásai

75. §

135 Módosította a 24/2010. (IX.23.) rendelet

136 Módosította a 24/2010. (IX.23.) rendelet

137 Módosította a 24/2010. (IX.23.) rendelet

(1) Az övezetbe a vízfolyások, vizes élőhelyek, tavak természetes és természet közeli állapotú (part)szakaszai melletti - vízfolyások, vizes élőhelyek esetén a parttól számított 50 méteren, tavak esetében a parttól számított 100 méteren belüli - területek tartoznak.

(2) Az övezeten belül új építmények elhelyezése - amennyiben arról külön jogszabály nem rendelkezik - tilos.

A vizes élőhelyek állapotvédelmi övezeti előírásai

76. §

(1) Az övezetbe a vízfolyások, vizes élőhelyek, tavak természetes és természet közeli állapotú (part) szakaszai melletti, a parttól számított 100 méteren belüli területek tartoznak.

(2) Az övezeten belül a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok (növényvédő szer, hulladék) kijuttatása, elhelyezése tilos.

Tájvédelmi körzet külső védőövezete

77. §

(1) A tájvédelmi körzet külső védőövezete a Tájvédelmi Körzet határa mentén a nem védett területek 50 m széles sávjára terjed ki.

(2) A külső védőövezetbe eső területeken, a beépítésre szánt területek építési övezeteire, illetve a beépítést megengedő mezőgazdasági övezetekre a következő kiegészítő szabályok vonatkoznak:

1. A külső védőövezet 50 m széles zónáján belül épület nem építhető.
2. Építési övezetek esetén az 50 m széles sáv tájvédelmi körzettel határos 25 m széles részén védőzöld sávot kell létesíteni, ahol építmény - az ingatlan határán létesített kerítést kivéve – nem létesíthető.
3. A beépítést megengedő mezőgazdasági övezetek esetén, a tájvédelmi körzettel határos 25 m széles részén építmény - az ingatlan határán létesített kerítést kivéve - nem létesíthető.
4. A külső védőövezet fennmaradó 25 m széles sávjaiban az építmények közül csak belső használatú közlekedési felület, közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop létesíthető.

78. §¹³⁸

Hatálytalan.

A közművek védősávjainak védelmi övezeti előírásai

79. §

138 Hatályon kívül helyezte a 24/2010. (IX.23.) rendelet

(1) A település igazgatási területén lévő közműlétesítmények és a közműhálózatok nyomvonalai mentén az ÖT-n rögzített illetőleg az egyes ágazati előírásokban meghatározott mértékű védősávokat kell biztosítani.

(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.

XIX. Fejezet
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

80. §

(1)¹³⁹ Ez a rendelet 2004. 11. 08.-án lép hatályba. Ezzel egyidejűleg a 22/1994. (XI. 30.) ÖK. rendelet hatályát veszti. A módosítás szabályai a kihirdetését követő 60. napon lépnek hatályba.

(2) E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

¹⁴⁰

¹³⁹ Módosította a 24/2010. (IX.23.) rendelet

¹⁴⁰ Módosította a 24/2010. (IX.23.) rendelet

Művi értékvédelem¹⁴¹

1a. Egyedi művi értékek:

Ady Endre utca: 26. (2505 hrsz.) sz.
Arany János utca: 7.(2393 hrsz.) 9.(2392 hrsz.) 11.(2391 hrsz.) 22.(2379 hrsz.)
Buda utca 38.(90 hrsz.) 44. (93 hrsz.)
Erdő utca 23. sz.(2963 hrsz.)
Görgey utca 4.(2755 hrsz.) 6.(2754 hrsz.) 8.(2793 hrsz.) 24.(2800 hrsz.) 26.(2801/1 hrsz.)
Klapka utca 10.(2870 hrsz.)¹⁴² 12.(2869 hrsz.) 14.(2868 hrsz.) 16.(2867 hrsz.)sz.
Kossuth L. utca 71. sz. (1579 hrsz.)
Madách utca .sz. 1. sz. (2490/1 hrsz.) 11.(2523 hrsz.) 62.(2289/1 hrsz.) sz.
Móricz Zs. utca 10.(683 hrsz.) 12. sz.(683 hrsz.)
Rákóczi út 45. sz. (484/1 hrsz.), Szt. István római kat. Templom (453 hrsz.)
Roham utca 1.sz.(2791 hrsz.)
Sápi utca 12.sz.(2705 hrsz.)
Templom utca 47.(391 hrsz.) 56.(2946 hrsz.) 58.(2947 hrsz.) 60.(2948 hrsz.) 72.sz.(6 hrsz.)
Szentgyörgypusztá: Magtár (012/11 hrsz.)

1b. Területi védelem, védett utcaképek:

1.Az öregtemplom műemléki környezete:

A következő területek és utcák tartoznak ide: katolikus temető, katolikus plébánia, Marcsányi utca, Templom utca (ide tartozó szakasza), Széchényi utca (egy szakasza) Helyrajzi szám szerint: 1-23/1,30,31,34,36,40,41,42,43,46,47,48

Templom utcai utcakép(Öregtemplom és Jászberényi, Magyar utca közötti szakaszon):

Az új templomot az Öregtemplommal összekötő utca megőrizte az eredeti beépítési formáját. Mint a régi falu egyik legfőbb utcája, utcaképileg védelemre javasolható az Öregtemplom és Jászberényi, Magyar utca közötti szakaszon, az egyes külön megjelölt épületekkel együtt.

Klapka utca felső szakaszának utcaképe:

Az utca felső szakasza még jól mutatja a hagyományos beépítési formát, bár az épületek homlokzati kialakítása már sok esetben átalakult.

Arany János utcai utcakép:

Az eredeti fésűs jellegű, beépítési formát szépen mutató, zsákutca. Az egyes épületek szegényesek, nagyon avult állapotban vannak, de a falusias hangulatot megőrizték.

Az 1849. április 6-i csata emlékére emelt Honvédszobrot a hozzá tartozó a 043/4 hrsz. alatt felvett területből a rendelet 1. sz. mellékletét képező megosztási rajzon megjelölt 1059 m² területtel.

Az 1. és a II. világháború áldozatainak az emlékművét a hozzá tartozó a 101/3 hrsz. alatt felvett területből a rendelet 2. sz. mellékletét képező megosztási rajzon megjelölt 803 m² területtel.

A Szentgyörgypusztán található kőkeresztet a hozzá tartozó a 012/19 hrsz. alatt felvett, területből a rendelet 3. sz. mellékletét képező megosztási rajzon megjelölt 25 m² területtel.

Az 1849. április 6-i csata honvéd-sírhelyeit a hozzá tartozó a 036/9 hrsz. alatt felvett területből a rendelet 4. számú mellékletét képező megosztási rajzon megjelölt 1. 520 m² és II. 920 m² területtel. A 2 hrsz. alatti temetőben található a II. világháború magyar áldozatainak síremlékét és a II. világháború román áldozatainak síremlékét.

141 Elfogadta a 18/2011. (IV.27.) Önk. rendelet

142 Módosította a 20/2006. (XII.22.) rendelet

Az Ezeréves kert a 0192 hrsz. alatt felvett területből a rendelet 5. sz. mellékletét képező megosztási rajzon megjelölt 400 m² területtel.

A Bikastó emlékhelyet a hozzá tartozó a 0130/1 hrsz. alatt felvett területből a rendelet 6. sz. mellékletét képező, megosztási rajzon megjelölt 1. és II. alatti összesen 20000 m² területtel.

Egy gesztenyefát a hozzá tartozó a 313 hrsz. alatt felvett területből a rendelet 7. sz. mellékletét képező megosztási rajzon megjelölt 64 m² területtel.

A Képesfát a hozzá tartozó a 0130/1 hrsz. alatt felvett területből a rendelet 8. sz. mellékletét képező megosztási rajzon megjelölt 67 m² területtel.

Természeti értékek

Az Isaszeg 0141/10, 0145/64 hrsz.-ú volt tőzegbánya területéből az Isaszeg 5336 hrsz.-ú területtől Pécel felé eső területrészt, valamint a 0145/4 hrsz.-ú területet.

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

(A melléklet szövegét a(z) Isaszeg_14_09_01 SZT_1A.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) Isaszeg_14_09_01 SZT_1B.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) Isaszeg_14_09_01 SZT_2A.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) Isaszeg_14_09_01 SZT_2B.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) Isaszeg_14_09_01 SZT_2C.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) Isaszeg_14_09_01 SZT_3.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) ÖT-2M.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

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

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

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

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

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

(A melléklet szövegét a(z) SZT-6.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

A Szabályozási Terv a 80. számú vasútvonal(Budapest) Rákos-Hatvan közötti szakasz által érintett települési területre vonatkozó módosítások.

(A melléklet szövegét a(z) 1.sz.melléklet Isaszeg_SZT_M módosítás_2018_09.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) 1.sz.melléklet Isaszeg_SZT_módosítás_1tervlap_2018_09.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) 1.sz.melléklet Isaszeg_SZT_módosítás_2tervlap_2018_09.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) SZT-7 181109.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) SZT8-20200205.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) öt-1M-2019.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) SZT-9-210811.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)