

# DABAS ÚJ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ és TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

---

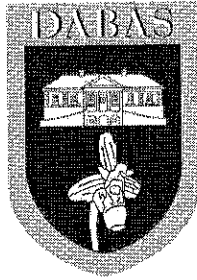
IV. KÖTET

DABAS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (DÉSZ)

*véleményezési szakaszban történő véleményezésre*

2021. október

## MEGBÍZÓ



### Dabas Város Önkormányzata

Cím: 2370 Dabas, Szent István tér 1.

Tel.: (+36-29) 561-200

Fax: (+36-29) 561-291

E-mail: [dabas@dabas.hu](mailto:dabas@dabas.hu)

Honlap: <http://www.dabas.hu/>

## GENERÁLTERVEZŐ

Z.É. Műhely Területfejlesztési és urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft.

Cím: 3123 Cered, Vörösmarty út 4.

Tel.: (+36-1) 20-397-0610

Fax: (+36-1) 70-943-6246

E-mail: [ze.muhelymail.com](mailto:ze.muhelymail.com)

kapcsolattartó: Czene Éva ügyvezető

szakmai kapcsolattartó: Kovács Beáta irányító tervező

# ALÁÍRÓLAP

MEGREDELŐ  
DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

---

---

|                          |              |                  |
|--------------------------|--------------|------------------|
| Kőszegi Zoltán           | polgármester | Dabas Város Önk. |
| Rigóné dr. Rocsik Renáta | jegyző       | Dabas Város Önk. |

GENERÁLTERVEZŐ  
Z.É. Műhely Területfejlesztési és urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft.

---


---


|           |           |                  |
|-----------|-----------|------------------|
| Czene Éva | ügyvezető | Z.É. Műhely Kft. |
|-----------|-----------|------------------|

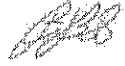
TERVEZŐ


---

---

|                                      |  |  |
|--------------------------------------|--|--|
| Kovács Beáta<br>okl. településmérnök |  | vezető településtervező<br>TT/1, SZTT 10-0231 kovacs.beata.urb@gmail.com<br>TR 01-8941 |
|--------------------------------------|--|--|

|   |   |  |
|---|---|--|
| Szrakity Marianna<br>okl. településmérnök |  | tervező gyakornok<br>Pro Régió Nonprofit Kft.<br>szrakity.marianna@proregio.hu |
|---|---|--|

|   |   |   |
|---|---|---|
| Bóta-Bachraty Zsófi<br>okl. építészmérnök |  | tervező gyakornok<br>Pro Régió Nonprofit Kft.<br>bota-bachraty.zsofia@proregio.hu |
|---|---|---|

|  |   |  |
|--|---|--|
| Fábián Sára<br>okl. tájépítész mérnök, városépítési-<br>városgazdálkodási szakmérnök |  | tájtervezés, zöldfelület,<br>környezetvédelem<br>TK 01-5251<br>Pro Régió Nonprofit Kft.<br>fabian.sara@proregio.hu |
|--|---|--|

|  |  |                             |
|--|--|-----------------------------|
| TÁJÉPÍTÉSZ KONZULTÁNS<br>Kormos Eleonóra<br>okl. tájépítész mérnök | K 12-0154, TK 12-<br>0154,<br>TT 12-0154 | BEREK Tájépítész Iroda Kft. |
|--|--|-----------------------------|

|               |  |                  |
|---------------|--|------------------|
| Fehérvári Éva |  | Dabas Város Önk. |
|---------------|--|------------------|

**Dabas Város Önkormányzat képviselő-testületének**  
**.... önkormányzati rendelete**  
**Dabas Város Helyi Építési Szabályzatáról**

*hatályos: 2021. ....*

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) a) pontja és 32. cikk (2) bekezdés szerinti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában rögzített felhatalmazás alapján, az Étv. a 13.§ (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 45.§ (2) bekezdés bb) pont, a 32.§ és 36.§-ban foglaltakra figyelemmel, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, az érintett területi és települési önkormányzatok véleményének kikérésével az építési helyi rendjének biztosítása érdekében megállapítja Dabas Város Önkormányzatának Helyi Építési Szabályzatát.

**ELSŐ RÉSZ**  
**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**I. Fejezet**  
**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**I. A helyi építési szabályzat és mellékleteinek alkalmazása és hatálya**

**1. § (1) Jelen helyi építési szabályzat (a továbbiakban: DÉSZ) és melléklete a Szabályozási Terv területi hatálya Dabas város közigazgatási területére terjed ki.**

(2) A DÉSZ az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 60. § (10) bekezdés szerint készül és alkalmazható.

(3) A DÉSZ a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) 78. § (1) bekezdés a) pontjában foglalt átmeneti rendelkezések alapján készült. A DÉSZ alkalmazása során a Tr. előírásait a DÉSZ-ben foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

(4) A DÉSZ az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) 121. § (2) bekezdésében foglalt átmeneti rendelkezések alapján készült. A DÉSZ az OTÉK 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, III. fejezete valamint 1. és 2. számú melléklete, figyelembevételével készült és alkalmazható, a DÉSZ-ben foglalt eltérésekkel.

2. § (1) A DÉSΖ mellékletei:

- a) *1. melléklet:* a Szabályozási Terv SZT-1 – SZT-35 jelű és sorszámú, M= 1:4000 méretarányú szelvényekben
- b) *2. melléklet:* a Szabályozási Terv SZT-J jelű jelmagyarázata
- c) *3. melléklet:* a DÉSΖ-ben alkalmazott építési övezetek, övezetek és paramétereik
- d) *4. melléklet:* a DÉSΖ-ben alkalmazott építési övezetek, övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények, épület és rendeltetési egység számok
  - da) 4.1. táblázat: Jelmagyarázat, rövidítések magyarázata
  - db) 4.2. táblázat: Az építési övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények
  - dc) 4.3. táblázat: Az ipari park, ipari területek területére vonatkozó egyedi rendeltetési követelmények
  - dd) 4.4. táblázat: Az övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények
  - de) 4.5. táblázat: Épület, önálló rendeltetési egység és lakásszám építési övezetenként történő meghatározása
    - de1) 4.5.1. Alkalmazási előírások
    - de2) 4.5.2. Jelmagyarázat, rövidítések magyarázata
    - de3) 4.5.3. Épület, önálló rendeltetési egység és lakásszám építési övezetenként
- e) *5. melléklet:* az állattartó építmény, építményrész elhelyezésének szabályai
- f) *6. melléklet:* a közművesítési zónák területei

(2) A DÉSΖ függelékeket tartalmazó mellékletei:

- a) *1.sz. függelék:* a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény erejénél fogva általános védelem alatt álló - szabályozási terven jelölt - nyilvántartott régészeti lelőhelyek jegyzéke
- b) *2.sz. függelék:* az országosan védett műemlékek jegyzéke
- c) *3.sz. függelék:* a helyi védelem alatt álló építészeti örökség jegyzéke
- d) *4.sz. függelék:* országos védelem alatt álló táj- és természeti elemek jegyzéke
- e) *5. sz. függelék:* a közutak tervezési osztályba sorolása
- f) *6. sz. függelék:* mintakeresztszelvények
- g) *7. sz. függelék:* az 1. melléklet szerinti szabályozási terv a teljes közigazgatási területre pdf formátumban (a módosításokkal egybeszerkesztve)
- h) *7.1. függelék:* az 1. melléklet szerinti szabályozási terv a Városcsözpont területre pdf formátumban (a módosításokkal egybeszerkesztve)
- i) *7.2. függelék:* az 1. melléklet szerinti szabályozási terv a Sári Ipari Park területre pdf formátumban (a módosításokkal egybeszerkesztve)
- j) *7.3. függelék:* az 1. melléklet szerinti szabályozási terv a Bartók Béla út és a Kulturális Negyed területre pdf formátumban (a módosításokkal egybeszerkesztve)
- k) *7.4. függelék:* az 1. melléklet szerinti szabályozási terv a Vasút út, Vacsi út és a Luther Negyed területre pdf formátumban (a módosításokkal egybeszerkesztve)

## 2. A DÉSZ értelmező rendelkezései

### 3. § A DÉSZ alkalmazásában:

1. **állattartó, állattartás célját szolgáló építmény:** olyan tevékenységet szolgáló épület és minden más épületnek nem minősülő építmény, amely kedvtelésből történő állattartásra, állati eredetű termék előállítására (hús, tej, gyapjú, tojás stb.), sportcélok elérésére, és állatokkal kapcsolatos egyéb hasznosítás megvalósítására épül (ól, akol, istálló, ketrec, karám, stb.);
3. **épület telepítési helye:** az épület telepítését meghatározó hely, jellemzően az építési helyen belül, a meghatározása során a településképi rendelet vonatkozó követelményeit is figyelembe kell venni;
4. **épületnek nem minősülő építmény legmagasabb pontja:** az épületnek nem minősülő építmény a terepcsatlakozáshoz, lejtős terepen a lejtőoldali alacsonyabb terepcsatlakozáshoz, viszonyított legfelső pontja;
5. **erdészeti létesítmény:** az erdőgazdálkodási tevékenységet, így különösen az erdők védelmét, illetve az erdei hasznvételek gyakorlását, az erdő rendeltetését szolgáló műtárgy, kerítés továbbá az erdészeti magánút, erdei vasút;
6. **fekvő telek:** a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek;
7. **gazdasági rendeltetés:** gazdasági tevékenységi célú rendeltetés, amely nem ipari;
8. **infrastruktúrafejlesztési tanulmányterv:** egy adott terület fejlesztését megalapozó, az önkormányzati főépítész által meghatározott tartalmú, a vonatkozó közlekedési és infrastruktúra fejlesztéseket bemutató műszaki dokumentum;
9. **intézményi rendeltetés:** minden közhasználat céljára szolgáló önálló rendeltetési egység (pl.: arborétum, temető, strand, sporttelep) kivéve a közüzemi, az ipari, a mezőgazdasági és az egyéb rendeltetésű (nem közhasználat céljára szolgáló) telepeket;
10. **ipari rendeltetés:** a TEÁOR alapján ipari termelő tevékenység céljára szolgáló létesítmény;
11. **két-utcás telek:** két szemben lévő telekhatáron közlekedési célú közterülethez csatlakozó telek.;
12. **kialakult, kialakult állapot:** jelen rendelet hatálybalépésekor meglévő építmény, telek vagy telekszerkezet, és az ezek vonatkozásában meghatározható beépítési paraméterek;
13. **kialakult telektömb:** közterületekkel vagy igazgatási határral határolt telkek alkotta telekcsoport;
14. **kiszolgáló épület:** kiszolgáló épületnek minősül a jármű (gépkocsi, motorkerékpár, csónak, munkagép stb.) tároló, a háztartással kapcsolatos nyárikonyha, mosókonyha, szárító, a tárolóépítmények (tüzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szén, fészter, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló), az állattartás céljára szolgáló épületek, a kisipari vagy barkácműhely, az árusítópavilon, a kazánház, továbbá a fő rendeltetés rendeltetésszerű használatát biztosító rendeltetésű épület;
15. **kiszolgáló rendeltetésű építmény:** az építési övezet, övezet fő rendeltetésének megfelelő építmény kiszolgáló épülete, műtárgya;
16. **kiszolgáló rendeltetés:** az építési övezet, övezetben elhelyezhető rendeltetés (fő rendeltetés) rendeltetésszerű használatát biztosító a fő rendeltetésétől eltérő (más) rendeltetés...
17. **magánút:** magántulajdonban lévő közlekedési célú és akként lejegyzett telek;
18. **magasraktár:** olyan raktár rendeltetésű építmény, amelyben a legfelső építményszint szintmagassága a 30 m-t meghaladja;
19. **major:** külterületen, mezőgazdasági övezetben fekvő, 1 hektárnál nagyobb olyan telek vagy telek alrészlete, amelyhez a föld mellett növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás céljára létesített lakó- és gazdasági épület, illetve ilyen épületcsoport is tartozik, vagy az olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban majorként szerepel;

- 20. meglévő épület:** a DÉSZ hatálybalépésekor az ingatlannyilvántartásban szereplő, vagy az ingatlannyilvántartásban nem szereplő, de legalább tíz éve fennálló épület, függetlenül attól, hogy ideiglenes vagy végleges, továbbá engedély alapján vagy engedély nélkül épült;
- 21. mező- és erdőgazdasági rendeltetés:** a mező- és erdőgazdasági tevékenységgel termeléssel kapcsolatos feldolgozó, tároló, gazdasági, gépjavitó létesítmény;
- 22. mezőgazdasági tevékenység:** a TEÁOR szerinti a mezőgazdasági termelés (növénytermesztés, állattartás, erdőgazdaság, vadgazdaság, halászat);
- 23. mezőgazdasági üzem:** a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos terményfeldolgozó, tároló, mezőgazdasági gépjavitó létesítmény építményei;
- 24. nagy szállítási forgalmú létesítmény:** ahol a napi tehergépkocsi-forgalom meghaladja a létesítményre előírt parkolók számának 5%-át;
- 25. pavilon:** szilárd térelemekkel körülhatárolt, talajhoz rögzített, illetve azon álló, huzamos emberi tartózkodásra alkalmas, 2 m<sup>2</sup>-t meghaladó alapterületű építmény (a 2 m<sup>2</sup>-nél kisebb alapterületű építmény a fülke);
- 26. pergola:** nem fedett, függőleges tartóoszlopokra vagy pillérekre helyezett keresztgerendákkal áthidalt – jellemzően növények felfuttatására szolgáló - szabadtéri vagy épülethez kötött árnyékoló építmény, nem kerti tető;
- 27. saroktelek:** legalább két szomszédos telekhatárán közterülettel érintkező telek;
- 28. szálláshely szolgáltató épület:** a külön jogszabály szerinti szállás jellegű rendeltetést illetve kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazó épület (pl. szálloda, gyógyszálloda, motel, panzió, vendégház, munkásszálló);
- 29. tanyás telek:** tanya és a település külterületén, mezőgazdasági vagy erdő övezetben fekvő, legfeljebb 1 hektár nagyságú olyan telek vagy telek alrészlete, amelyhez a föld mellett növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás céljára létesített lakó- és gazdasági épület, illetve ilyen épületcsoport is tartozik, vagy az olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként szerepel;
- 30. telek be nem építhető része:** a telek azon része, amely nem építési hely, ahol épület/építmény nem helyezhető el;
- 31. technológiai építmény:** a fő rendeltetés kiszolgálását illetve rendeltetésszerű használatát biztosító sajátos gyártásmenetet, munkafolyamatot biztosító, egyedi kialakítású, építmény, építményrész;
- 32. telepítési távolság:** az OTÉK 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott távolság;
- 33. tömbbelső feltárás:** a meglévő közterület mentén már túlnyomó részben beépült telkek – újabb telkek kialakítására alkalmas – beépítetlen részének építési telkekké alakítása új közterület(ek) kialakításával;
- 34. üzemi jellegű:** a szabályzat szempontjából üzemi jellegűnek minősül a rendszeresen folytatott és a saját (családi) szükségletek kielégítését meghaladó mértékű tevékenység;

### 3. A szabályozási terv és szabályozási elemeinek alkalmazása

#### 4. § (1) A Szabályozási Terv kötelező érvényű elemei:

- a) közigazgatási határ,
- b) meglévő és tervezett kül-, és belterületi határvonal,
- c) meglévő kül-, és belterületi határvonal megszüntetés,
- d) tervezett szabályozási vonal és szabályozási szélesség,
- e) építési övezet és övezet határa,
- f) építési övezet és övezet jele,
- g) felületi szabályozóval is jelölt egyes övezetek területe és határa

## véleményezési szakaszban történő véleményezésre

- ga) zöldterületek övezetei,
  - gb) vízgazdálkodási terület övezetei,
  - gc) közlekedési területek övezetei,
  - gd) kötöttpályás közlekedési terület övezete,
  - h) szabályozási elemekre vonatkozó méretek,
  - i) a telepítés meghatározásának szabályozói:
    - ia) építési hely,
    - ib) telepítési vonal,
    - ic) magasraktár elhelyezésére meghatározott terület,
    - id) telek be nem építhető része,
  - j) helyi védett épület korlátozással,
  - k) javasolt helyi védett épület korlátozással,
  - l) zöldfelületek szabályozói:
    - la) telken belüli zöldfelület,
    - lb) többszintes növényállomány,
    - lc) kötelező fásítás,
    - ld) természetközeli állapotban megtartandó terület,
    - le) nem közlekedési célú közterület (zöldfelület, fasor).
  - m) fejlesztési területek területe és határa
    - ma) gazdasági terület,
    - mb) lakóterület,
    - mc) településközponti vegyes terület,
    - md) városközpont.
  - n) a NATURA 2000 területekhez kapcsolódó elemek:
    - na) épület elhelyezésére meghatározott terület,
    - nb) épületnek nem minősülő építmény elhelyezésére meghatározott terület,
    - nc) építmény elhelyezésére tiltott telekrész,
    - nd) favizsgálat alapján megtartandó fák,
- (2) A Szabályozási Terven jelölt **egyes sajátos jogintézmények**
- a) telekalakítás:
    - ba) telekfelosztási korlátozás,
    - bb) telektömböt érintő telekalakítás (tömbfeltárás, telekcsoport újraosztás),
    - bc) telket érintő telekalakítás
    - bd) közlekedési célú telek kialakítására fenntartott terület (feltáró szabályozó),
  - b) beültetési kötelezettség.
- (3) A Szabályozási Terv **más jogszabállyal illetve hatósági döntéssel megállapított** elemei:
- a) örökségvédelem
    - aa) műemlék,
    - ab) műemléki környezet,
    - ac) nyilvántartott régészeti lelőhely területe és határa,
    - ad) helyi védett épület,
  - b) táj- és természetvédelem
    - ba) országos jelentőségű természetvédelmi terület - ex lege védett láp,
    - bb) országos jelentőségű természetvédelmi terület,
    - bc) tájvédelmi körzet,
    - bd) tájképvédelmi terület övezete,
    - be) NATURA 2000 terület,
    - bf) országos ökológiai hálózat magterület,

## véleményezési szakaszban történő véleményezésre

- bg) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó,
- bh) országos ökológiai hálózat puffertérület,
- bi) gyümölcs termőhelyi kataszterbe sorolt terület,
- bj) borszőlő termőhelyi kataszteri I-II. osztályú terület,
- bk) Országos Erdőállomány Adattári erdőterület,

### c) védelem, korlátozás

- ca) vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezet határa,
- cb) vízgazdálkodási terület mederkarbantartási sávja,
- cc) belvízzel közepesen veszélyeztetett terület,
- cd) ásványi nyersanyag vagyon megkutatott területe,
- ce) bányatelek határa,

### d) védőtávolság, egyéb korlátozó sáv

- da) közúti védőtávolság határa,
- db) közműlétesítmények védőtávolsága,

### e) közmű, hírközlés

- ea) nagyközép-nyomású földgázvezeték, 7-7 m biztonsági területtel,
- eb) 400 kV-os villamosenergia légvezeték 35,5 – 35,5 m-es biztonsági területtel,
- ec) 132 kV-os villamosenergia légvezeték 19-19 m-es biztonsági övezettel,
- ed) DN 300-as és DN 150-es termékvezeték szomszédos vezetékkel közös 18-18 m-es biztonsági területtel,
- ee) DN 300-as kőolajvezeték szomszédos vezetékkel közös 18-18 m-es biztonsági területtel,
- ef) szennyvíztisztító telep,
- eg) kommunális szilárdhulladék – kezelő

## (4) A Szabályozási Terv egyéb tájékoztató és javasolt szabályozási elemei:

- a) javasolt szervízút tengelye,
- b) kerékpárút tervezett nyomvonala,
- c) javasolt telekhatár,
- d) javasolt úttengely- burkolatszegély,
- e) meglévő magánút területe,
- f) javasolt közlekedés céljára fenntartott terület,
- g) főutcai, főtéri rehabilitáció területe,
- h) kiemelt jelentőségű városrészek területe és határa
  - ha) Jubileumi park,
  - hb) Kulturális negyed,
  - hc) Luther negyed
  - hd) Városközpont,
  - he) Sári Ipari park,
- i) meglévő tanya, tanyás telek,
- j) meglévő partvonal, geodézia alapján pontosítható övezethatár,
- k) fenntartásra javasolt vízfelület,
- l) felszíni parkoló férőhelyszámmal,
- m) országos jelentőségű csatorna,
- n) települési jelentőségű csatorna,
- o) megóvandó gyepek,
- p) megszüntető jel.

## (5) A Szabályozási Terv a DÉSZ-szel együtt alkalmazható, amely során

- a) **a kötelező érvényűként meghatározott szabályozási elemet – a DÉSZ eltérő rendelkezésének hiányában – kell kötelezően figyelembe venni, az elem változtatása csak a DÉSZ módosításával történhet;**

- b) a **más jogszabállyal megállapított** elemet a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell kötelezően figyelembe venni, amennyiben a vonatkozó jogszabályi előírás – a DÉSZ hatályba lépését követően – megváltozik, és a változással a jogi követelmény a szabályozási terven feltüntetett elemtől eltér, annyiban a szabályozási elemet a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell figyelembe venni a DÉSZ módosítása nélkül;
- c) a **tájékoztató és javasolt** szabályozási elemet nem kell kötelezően figyelembe venni, azzal, hogy a szabályozási elem eltérő tartalmú figyelembevétele a DÉSZ módosítása nélkül, de a DÉSZ egyéb előírásainak a figyelembevételével történhet;
- d) az **egyes sajátos jogintézmény** szabályozási elem a vonatkozó jogszabályi előírások szerint alkalmazható és válik kötelezővé.

#### 4. Az egyes szabályozási elemekhez kapcsolódó egyedi előírások

5. § (1) Az „**épület elhelyezésére, épületnek nem minősülő építmény elhelyezésére meghatározott terület**” szabályozóval érintett telken – eltérő övezeti rendelkezés hiányában – építési hely ezen területen belül jelölhető ki, az építési helyre vonatkozó szabályok szerint.

(2) A „**telek be nem építhető része**” és „**építmény elhelyezésére tiltott telekrész**” szabályozóval érintett területen építmény, közműbekötési műtárgy és szerelvénye nem helyezhető el.

(3) A „**közlekedési célú telek kialakítására fenntartott terület**” szabályozó a kialakult telektömbök feltárásának megvalósítását biztosító **helyi sajátos jogintézmény (a továbbiakban: feltáró szabályozó)**. A feltáró szabályozó alkalmazási szabályai:

- a) a feltáró szabályozó a tömbbelső feltárását biztosítja;
- b) a feltáró szabályozóval érintett terület közlekedési kapcsolattal nem rendelkező területrésze a vonatkozó telekalakításig nem beépíthető;
- c) a tömbfeltárás megvalósításáig az elő-, oldal és hátsókert meghatározása során a terület lehatárolását úgy kell figyelembe venni mintha az szabályozási vonal lenne;
- d) a feltáró szabályozóval érintett területen közlekedési célú telek alakítható ki, magánútként vagy közterületként, a szabályozási terv szerinti területen és szélességben;
- e) a d) pont szerint kialakított telekre a Köu-3 övezet előírásai érvényesek;
- f) a feltáró szabályozóval érintett be nem épített telek, a szabályozó megvalósulásáig csak abban az esetben építhető be, ha az egyébként meglévő közterülethez vagy magánúthoz közvetlenül kapcsolódik;
- g) a tömbfeltáráshoz kapcsolódó közlekedési és közműfejlesztést, a szabályozóval érintett területen kell megvalósítani;
- h) a tömbfeltárás telekalakítása a DÉSZ-ben meghatározott tömbönként egységes telekalakítás alapján történhet.

(4) A Szabályozási Tervben „**nem közlekedési célú közterület (zöldfelület, fasor)**” szabályozási elemmel érintett területen a kialakult zöldfelület, fasor megtartandó.

(5) A Szabályozási Tervben a „**belvízzel közepesen veszélyeztetett terület**” továbbá a „**mélyfekvésű, természetes vízgyűjtő terület**” szabályozási elemmel érintett területeken az építés geotechnikai jelentés alapján történhet.

(6) A Szabályozási Tervben „**városközpont terület**”, „**ipari park terület**”, illetve „**telektömböt érintő telekalakítással**” meghatározott területek vonatkozó övezeteiben a területekre egyedi előírások érvényesíthetők.

(7) A Szabályozási Tervben „**fejlesztési terület**”-ként meghatározott területen a településrendezési szerződés sajátos jogintézményt a 17.§ és 18.§-ban követelmények szerint kell alkalmazni.

véleményezési szakaszban történő véleményezésre

(8) A Szabályozási Tervben az erdőövezetbe nem tartozó „Országos Erdőállomány Adattári erdők” szabályozási elemmel érintett területen építési tevékenység az erdőkre vonatkozó hatályos jogszabályok szerint történhet, az erdő művelési ág megszűnését követően.

(9) A Szabályozási Tervben „bányatelek” szabályozási elemmel érintett terület a bánya bejegyzés törlését követően építhető be.

(10) A Szabályozási Tervben „meglévő tanya, tanyás telek” szabályozási elemmel érintett területre az övezetben meghatározott szabályoktól eltérő, ezen szabályozóra meghatározott egyedi előírások érvényesek.

## 5. Bel- és külterület, belterületbe vonás helyi szabályai

6. § (1) A Szabályozási Terv tartalmazza a – termőföld védelméről szóló törvény szerint – belterületbe vonható területeket, a belterületi határ változtatása ezzel összhangban történhet.

(2) Belterületbe vonás a 18. §-ban foglaltak szerint, településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával történhet.

(3) A belterületbe-vonásra tervezett területen

- a) a termőföld a belterületbe vonásig a fennálló művelési ágnak megfelelően hasznosítható,
- b) telekalakítás a belterületbe vonást megelőzően a DÉSZ-ben szereplő övezeti besorolásnak megfelelően végezhető.

(4) A Szabályozási Tervlapon meghatározott belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható, a szabályzat előírásainak megfelelően kialakított teleksoportonként vagy telkenként.

## II. FEJEZET A KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

### 6. Az épített környezet védelme, értékvédelem

7. § (1) A Szabályozási Terv tartalmazza:

- a) az országos védelemmel érintett műemlékeket,
- b) a műemléki környezet területét és lehatárolását,
- c) a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket,
- d) a helyi védett épületeket.

(2) Az (1) bekezdés a)-c) pontokban szereplő szabályozási elemekkel érintett területeken építési tevékenység során a vonatkozó magasabb szintű örökségvédelmet biztosító jogszabályokban rögzített követelményeket is figyelembe kell venni.

(3) Országos védeltség alatt álló műemléket, objektumot, nyilvántartott műemléki értéket, és a nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő építési tevékenység, beavatkozás, beruházás során a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló kormányrendeletben foglaltak az irányadók.

### 7. Védelem alatt álló táji- és természeti elemek

8. § (1) A települést érintő magasabb szintű jogszabályokkal megállapított természetvédelemmel érintett területeket a szabályozási terv tartalmazza, ezek

- a) országos jelentőségű természetvédelmi terület - ex lege védett láp,
- b) országos jelentőségű természetvédelmi terület,
- c) tájvédelmi körzet,

- d) tájképvédelmi terület övezete,
- e) NATURA 2000 terület,
- f) országos ökológiai hálózat magterület,
- g) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó,
- h) országos ökológiai hálózat puffertérület.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területek felhasználása, a területen építési tevékenység a DÉSZ előírásaival együtt alkalmazott vonatkozó magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelmények alapján történhet.

(3) A Szabályozási tervben jelölt NATURA 2000 területen, az országos ökológiai hálózat magterületével érintett területen – amennyiben az építési övezeti, övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – épület nem helyezhető el.

(4) Tájképvédelmi körzettel és tájképvédelmi terület övezetével érintett területen új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedést a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel kell igazolni.

## 8. Általános környezetvédelmi előírások és az állattartásra alkalmas építmények elhelyezésének szabályai

9. § (1) A település igazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat

- a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
- b) kizárja a környezetkárosítást,
- c) az övezetre vonatkozó környezetvédelmi határértékeket nem lépi túl,
- d) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

(2) **Állattartó építmény** létesítése a vonatkozó ágazati jogszabályok betartásával lehetséges

- a) az elő-, oldal- és hátsókertről előírt legkisebb méretének figyelembevételével és
- b) az adott építési övezetben, övezetben meghatározott állattartó építmény elhelyezésére vonatkozó védőtávolság megtartásával.

(3) Állattartó építmény, építményrész és azok kifutója a (4)-(7) bekezdésekben foglalt előírások és az 5. sz. *melléklet* szerint telepíthető, amennyiben az a használata során a szomszédos telkek sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.

(4) A 4. *melléklet* rendeltetési szabályainak figyelembevételével

- a) haszonállattartó építmény az Lk, Lke, Vt, K-t, K-h, K-tü, K-szv, K-b építési övezetek, és a Zkp, Zkk övezetek területén nem helyezhető el;
- b) az Lf építési övezetekben a **haszonállattartó építmény** összes alapterülete legfeljebb a beépíthetőség mértékének 20 %-a lehet;
- c) nagy létszámú állattartó telep a Gipe-8, Gip-1, Gip-3, K-sp-1, K-pek-2 építési övezetekben, és Má-f1, Má-mü, Má-N-1, Má-N-2 és Má-N-3 övezetekben létesíthető;
- d) kisállat-kereskedés azon övezetben, építési övezetben létesíthető, amelyben a kereskedelmi rendeltetés megengedett,
- e) állatmenhely, állatkórház, állatpanzió a Gksz és Gip építési övezetek és a Má övezetek azon területein, ami legalább 300 m távolságra van a lakóterületek övezetében lévő építési telek határától – településrendezési szerződés alapján – helyezhető el.

(5) Az (4) bekezdés b) és c) pont szerinti övezetekben haszonállatállattartó, állattartás célját szolgáló rendeltetés fő rendeltetést kiszolgáló funkciójú épületben, melléképítményben építési helyen belül, kizárólag

a fő rendeltetésű épület és a hátsókerti építési határvonal közötti szakaszon, de a telekhatároktól legalább 3,0 méteres távolságra helyezhető el, kivéve, ha az építményrész a hátsókertben a szomszédos telkek irányába zárt homlokzattal vagy tömör kerítéssel kapcsolódik, és az elhelyezés a szomszédos telkek használatát nem korlátozza.

(6) A (4) bekezdés c)-e) pont szerinti rendeltetés kizárólag állattartó építményben, építési helyen belül helyezhető el.

(7) A (4) bekezdés c)-e) pontba nem tartozó rendeltetésű állattartó, állattartás célját szolgáló építmény, építményrész oldal- és hátsókertben és építési helyen belül helyezhető el.

## 9. A termőföld védelme

10. § (1) Építési tevékenység a környezetében lévő mezőgazdasági terület rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja, a termőföld minőségét negatívan nem befolyásolhatja.

(2) A **borszőlő termőhelyi katasztere I-II. területeken** – csemegeszőlő telepítését kivéve – gyümölcsös, erdő telepítése, fásítás, halastó és nádas létesítése, valamint a termőföld más célú hasznosítása vonatkozó jogszabályi követelmények alapján történhet, az alábbiak figyelembevételével

- a) az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény rendelkezéseitől eltérően erdő telepítéséhez, fásításhoz 0,5 ha-nál nagyobb területen, az ingatlan határától legalább 10 méteres védősáv megtartásával;
- b) gyümölcsös telepítése 0,5 ha-nál nagyobb területen, az ingatlan határától legalább 5 méteres védősáv megtartásával.

(3) **Gyümölcs termőhelyi kataszterbe sorolt területen** a kataszteri osztály módosítása, valamint a kataszterből való törlése a vonatkozó jogszabályi követelmények alapján történhet.

(4) A **borszőlő és gyümölcs termőhelyi kataszterbe sorolt területeken** külszíni bánya, anyagnyerőhely nem létesíthető.

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

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

(6) Az építési kivitelezési munkákhoz szükséges ásványi nyersanyagokat (homok, kavics, agyag, stb.) érvényes hatósági engedéllyel rendelkező kitermelőhelyről kell beszerezni.

(7) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a nitrát érzékeny települési területre is tekintettel a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó, a természetes technológia és talajvédelmi beavatkozások összehangolásán alapuló talajvédő gazdálkodást kell folytatni.

## 10. Talaj-, felszíni és felszín alatti vizek védelme

11. § (1) **Tereprendezés, területfeltöltés** során szennyezett talaj, hulladéknak minősülő anyag nem használható.

(2) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése és a **mederkarbantartási parti sáv** természetközeli ökoszisztémáinak (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) védelme érdekében, a parti sávban lévő növényzet kizárólag a vízfolyás revitalizációja, továbbá a fenntartás és a balesetveszély elkerülése érdekében szüntethető meg.

(3) **Élővízfolyás rendezése** során környezet- és természetbarát mérnökbiológiai módszer alkalmazható.

(4) A település a felszín alatti víz szempontjából **fokozottan érzékeny** kategóriába sorolt, valamint **kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület**.

(5) A vízbázis védelme érdekében a vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezettel érintett területen

- a) olyan földmunkával járó beavatkozás, építési tevékenység, vagy területhasználat, mely a vízbázisok védőterületét a **talaj szennyeződése** szempontjából veszélyeztetné, nem folytatható;
- b) a **korábban kialakult szennyeződések**et vagy a vízbázist érintő veszélyeztető tevékenységet a telek tulajdonosának meg kell szüntetnie;
- c) hatóság **korlátozhatja** a DÉSZ-ben megengedett tevékenységet.

## 11. A levegő tisztaságának védelme

12. § (1) **Légszennyezést okozó**, helyhez kötött, működő, illetve új **létesítménynél** olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által meghatározott határértéket.

(2) A levegő védelme szempontjából **védelmi övezetet igénylő építmény** (légszennyező forrás) úgy alakítható ki, hogy a szomszédos telkek, övezetek, építési övezetek beépítési lehetőségét, terület felhasználását ne korlátozzák. A lakosságot zavaró bűzt kibocsájtó létesítmény nem helyezhető el, bűzt okozó tevékenység nem folytatható.

(3) **Bűzös, fertőzés-veszélyes telephely védőterületén** belül szállásjellegű, pihenési célú, intézményi, továbbá élelmiszer-feldolgozás és élelmiszer-raktározás céljait szolgáló építmény, valamint üzemi méretű állattartó telep nem létesíthető.

(4) Lakóterület építési övezeteiben – a vegyszeres pára terjedésének megakadályozása érdekében - autómósó kizárólag épületen belül helyezhető el, nyitott szerkezetben nem telepíthető.

## 12. Zaj- és rezgésvédelem

13. § (1) A zaj és rezgésvédelmi határértékeket külön jogszabályok tartalmazzák.

(2) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében

- a) **zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó építmény vagy létesítmény** akkor építhető, működtethető, ilyen tevékenység akkor folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke a környezetében a *környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendeletben* meghatározott zaj- és rezgésterhelési határértékeket nem haladja meg;
- b) **zajra és rezgésre érzékeny építmény vagy létesítmény** akkor valósítható meg, működtethető, ilyen tevékenység akkor folytatható, ha az általa túrhető zaj vagy rezgés mértéke a környezetében érvényes zaj- és rezgésterhelési határértékeket nem korlátozza.

(3) Zaj- és rezgésvédelmi szempontból **érzékeny terület, illetve rendeltetés**

- a) a rekreációs terület, K-rek-1, K-rek-2, K-st, Kb-rek és Kb-arb övezetei,
- b) a védett természeti terület,
- c) a közjóléti rendeltetésű erdők Ek övezete,
- d) az egészségügyi, szociális intézmény, óvoda, bölcsőde területe,
- e) a közpark, közkert,
- f) a temető terület, valamint
- g) a lakóterületek építési övezetei.

(4) Klíma kültéri egysége zajvédelmi szempontból nem helyezhető el

a) nem oldalkerti építési határvonalhoz kapcsolódó homlokzaton,

b) több lakást tartalmazó épületben, a szomszédos lakás huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségének homlokzati nyílászárójától 2 méter távolságon belül.

### 13. Hulladékkezelés

14. § (1) A település igazgatási területén hulladékgazdálkodási tevékenység a K-h, G, Gksz, Gipe és Gip övezetben folytatható.

(2) **Hulladékudvar** az (1) bekezdésben meghatározott övezet kivételével település közigazgatási területén nem létesíthető.

(3) **A szelektív hulladékgyűjtés lehetőségét** a legalább 300 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű új kereskedelmi létesítmények elhelyezése esetén biztosítani kell.

(4) **Szelektív hulladékgyűjtő sziget** közterületen közterület alakítási tervben meghatározottak szerint helyezhető el, de nem helyezhető el

a) a védett építészeti örökség telekhatárától számított 50 m-es távolságon belül,

b) felszíni vizek partvonalától számított 100 m-es távolságon belül.

(5) **Veszélyes hulladék** a K-h övezet területére, a kommunális hulladéklerakó telepre nem kerülhet.

### 14. Védelmek és korlátozások

15. § (1) A 3.§-ban megnevezett és Szabályozási Tervlapon jelölt ágazati jogszabályok, műszaki szabványok által megállapított **védelmi és korlátozó elemek** figyelembe vétele kötelező, azok kiterjedése és határa, valamint az azok területén folytatható építési tevékenység szabályai a mindenkor hatályos jogszabályok, illetve az egyes hatósági eljárásokban elrendeltek szerint alkalmazandók.

(2) A Szabályozási Tervben a „**belvízzel közepesen veszélyeztetett területen**” építési tevékenység geotechnikai jelentés alapján végezhető.

(3) A **természetközeli állapotú** ökológiai hálózat elemei – ökológiai folyosó, puffer terület és magterület – szabályozóval jelölt **területeken**

a) építési tevékenység a természetvédelemről szóló törvény előírásai szerint, a természetvédelmi kérdésekben eljáró hatóság hozzájárulásával végezhető;

b) a tájban honos, a helyi alkalmazási hagyományokhoz illeszkedő, a termőhelyi adottságoknak megfelelő fák és cserjék telepíthetők a *településképi rendeletben foglalt követelmények* figyelembevételével.

(4) Országos **természetvédelmi területen**, illetve Natura 2000 területen építési tevékenység – amennyiben rendelkezésre áll - a vonatkozó kezelési terv előírásaival összhangban, a NATURA 2000 területen Natura 2000 Hatásvizsgálat alapján végezhető.

(5) **Szennyvíztisztító telep** védőtávolság igénye a telekhatártól számított 300 m, a meglévő műtárgy 300 méteres körzetében intenzív szaghatás várható.

(6) A **szennyvíztisztító telep** 300 m-es védőtávolságán belül építési övezetben építeni a telep áthelyezése után lehet. A 300 m-es védőtávolságon belül, a védőtávolság fennállásáig a Gksz-v, a Gksz-4, a Gksz-6 és a Vt-v-sz építési övezet területén nem zavaró hatású gazdasági, ipari és kisipari rendeltetés, időszakos használatú sport rendeltetés és parkoló alakítható ki, az érintett szakterületek hozzájárulása esetén.

(7) A szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye

- a) hatóság által egyedileg megállapított és rögzített méret, vagy
- b) előzetes megállapítás nélkül
  - ba) bűzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,
  - bb) bűzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.

(8) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül

- a) új épületként csak a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági és különleges szennyvíz-, szemétkézelést szolgáló épület építhető;
- b) a már beépített lakó-, vegyes, különleges, gazdasági építési övezetbe sorolt telken új engedélyhez, vagy bejelentéshez kötött lakás illetve üdülő rendeltetési egységet létrehozó építési tevékenységet végezni csak a műtárgy védőtávolság okozta terhelésének a megszüntetését követően lehet a c) bekezdésben leírtak figyelembe vételével
  - ba) vagy az építési hely határáig kell csökkenteni a műtárgy védőtávolság igényét (a műtárgy zajvédetté és bűzzáróvá tételével, szükség esetén távvezérlésének megoldásával),
  - bb) vagy a műtárgy kiváltását kell megoldani.
- c) már beépített, lakó-, vegyes, különleges, gazdasági építési övezetbe sorolt telken a b) bekezdésben leírtak megvalósításáig a már meglévő lakás illetve üdülő rendeltetésű épület karbantartása, rekonstrukciója, belső átalakítása a kialakult épület-kubaturán belül lehetséges, ezen rendeltetéseket bővítő további tevékenység nem végezhető.
- d) nem beépített, építési övezetbe sorolt telken a b) bekezdésben leírtak megvalósításáig építési tevékenység a teleknek a védőtávolsággal nem érintett részén végezhető.

(9) A felszíni vizek (vízfolyások, patakok, vízfelületek, tavak) **mederkarbantartó parti sávban** a karbantartás lehetősége – amennyiben az műszakilag lehetséges, és aránytalan korlátozással nem jár – biztosítandó, ennek érdekében a mederkarbantartó parti sáv

- a) **közterület**, amennyiben a szabályozási terv úgy határozza meg, vagy
- b) szolgalmi jogi bejegyzéssel biztosított **közhasználatra átadott terület lehet**.

(10) A mederkarbantartó parti sáv **legkisebb szélessége**, a (11) bekezdés szerinti határtól számított

- a) az állami kezelésű vízfolyások mentén **6 m-es sáv**,
- b) önkormányzati, társulati kezelésű vízfolyások, árkok mentén **4 m-es sáv**.

(11) A **mederkarbantartó parti sávot** a patak, vízfolyás partvonalától lehet kijelölni, ha a partvonal nem meghatározható, akkor a földhivatali térképen rögzített meder telkének határától kell kijelölni, abban az esetben is, ha a valóságban a vízfolyás földhivatali térképen rögzített telkén kívül halad.

(12) A mederkarbantartó parti sáv területét közhasználat céljára megnyitott területként kell fenntartani, területén belül kerítés a vízgazdálkodási célú építményen kívül egyéb építmény nem építhető.

### III. FEJEZET EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

#### 15. Elővásárlási jog

16. § Az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg jelen szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében külön rendeletben meghatározottak szerint.

#### 16. Telekalakítás

17. § (1) A település területén nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki. Kialakult nyúlványos telek tovább nem osztható, a nyúlvány magánútként nem alakítható ki.

(2) Telek csak egyszerű kontúrral alakítható indokolatlanul sokszögű nem lehet, a telek kialakításának a vonatkozó övezetnek megfelelő beépíthetőségre alkalmasnak kell lennie.

(3) A tervezett szabályozási vonallal érintett telken építési tevékenység a szabályozást megvalósító telekalakítást követően végezhető.

(4) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak, illetve magánutak számára, az építési övezet, övezetre meghatározott "a kialakítható telek legkisebb területe, és legkisebb telekszélessége, mélysége" előírásoktól eltérő műszakilag szükséges méretű telek kialakítható.

(5) A telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen

- a) tömbfeltárás a sajátos jogintézménnyel érintett teljes terület egységes telekalakítása szerint valósítható meg;
- b) telekfelosztás a feltáró szabályozó szerinti telekalakítás megvalósulásával egy időben, vagy azt követően történhet;
- c) közvetlen közterület kapcsolattal rendelkező, de tömbfeltáró szabályozóval is érintett telek a jelölt szabályozók figyelembevételével beépíthető, de tömbfeltárás esetén csak a közlekedési célú telek kialakulása után osztható meg;
- d) közvetlen közterületi kapcsolattal nem rendelkező telek, a feltáró szabályozó megvalósulását követően válik rendezett építési telekké.

(6) A folyó, patak, vízfolyás, árok telkének módosítása (szűkítése, bővítése, meder keresztmetszetbe, a vízlevezetésbe való beavatkozás -záportároló kialakítás-, híd-építés) földhivatali térképen rögzített hely és a valóságban igénybevett terület összehangolása az illetékes hatóság engedélye alapján történhet.

(7) A beépített telektömbben kialakult építési telket érintő telekegyesítés, telekhatár-rendezés során a 3. mellékletben meghatározott „legkisebb kialakítható telekméret” szabályozótól – K jel alkalmazása esetén is – 10%-os mértékben el lehet térni, de – amennyiben meghatározásra került – a legkisebb telekszélesség és legkisebb telekmélység szabályozót figyelembe kell venni.

(8) Az övezethatárral vagy tervezett szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás során nem kell figyelembe venni az adott építési övezetben meghatározott „a telek megengedett legkisebb kialakítható területe” szabályozót.

(9) Fekvőtelek – amennyiben az építési övezeti, övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – legkisebb szélessége 20,0 méter, legkisebb mélysége 16,0 méter. Fekvőtelek az Lke-1, az Lf-1, a Vt-12 és a Vt-14 építési övezetekben alakítható.

(10) A feltáró szabályozóval érintett területen

- a) a **tömbfeltárás ütemezetten is** megvalósítható, az ütemezés feltétele, hogy az újonnan megvalósítandó közlekedési célú területnek meglévő és kiépített közlekedési célú közterülethez kell közvetlenül, és a természetben is kapcsolódnia;
- b) az érintett tömbön belül a feltáró szabályozóval érintett terület – a racionális tömbfeltárás érdekében – **áthelyezhető**, a tervezett nyomvonal módosítható, de a tömbfeltárást biztosító közlekedési terület szélessége nem csökkenthető;
- c) lévő telek **keresztirányú telekfelosztása** a feltáró szabályozót is megvalósító telekalakítással együtt vagy azt követően történhet;
- d) a tömb további feltárása a telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett **tömb teljes területére készített telekcsoport-újraosztás** alapján valósítható meg;
- e) a **tömb feltárására magánút alakítható**.

(11) A 3. mellékletben a kialakítható építési telek szabályozó esetén **kialakult (K)** érintett telek esetében telekalakítás – a szabályozási vonal megvalósításának kivételével – nem történhet.

(12) A szabályozási tervben **telekfelosztási korlátozással** érintett telek homlokvonalában telekmosztás a közterületi telekhatárra merőlegesen nem történhet.

(13) Telket alakítani, telekhatárt rendezni az általános szabályoknak megfelelően csak úgy szabad, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és beépíthetősége ne korlátozza a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését, illetve a telkek közterületi vagy magánúti csatlakozása és közművel történő ellátása biztosított vagy biztosítható legyen.

(14) A szabályozási vonallal érintett telek esetében

- a) az Étv. 27. § (11) bekezdése településrendezési szerződésben rögzített megállapodással együtt alkalmazható,
- b) a szabályozási vonal végrehajtása során a közmű műtárgyak áthelyezése a közműellátással érintett telektulajdonost terheli.

## 17. Településrendezési szerződés

18. § (1) A DÉSZ-ben foglaltak szerint a területek felhasználásának, és az ingatlanok építési telekké alakításának megvalósulása és az építési feltételek megteremtése érdekében a települési önkormányzat az érintett ingatlanok tulajdonosával, illetve az ingatlanon beruházni szándékozóval településrendezési szerződést köthet a mindenkor hatályos vonatkozó magasabb szintű jogszabályok szerint.

(2) Az Étv.-ben foglalt felhatalmazás és az (1) bekezdés alapján a DÉSZ-ben meghatározott településfejlesztési és településrendezési feladatok, ezen belül kiemelten

- a) a szabályozási terven **tervezett szabályozással** vagy **feltáró szabályozóval érintett** területek tömbfeltárására;
- b) **„telekalakítás sajátos jogintézménnyel”** érintett területek telekalakítására;
- c) a négynél több telket érintő vagy négynél több telek kialakítására illetve magánút kialakítására irányuló telekalakítás előkészítésére, megvalósítására,
- d) telkenként kettőnél több önálló rendeltetési egység és lakás megépítésével összefüggő közlekedési,- közmű- és humán infrastruktúra fejlesztésre illetve az egyéb kapcsolódó önkormányzati feladatok átvállalásának megvalósítására.
- e) a szabályozási tervben **„fejlesztési területként”** meghatározott területen, a telekalakításhoz, a közlekedési és közműinfrastruktúra fejlesztés megvalósításához illetve a tervezett beépítés telepítésének a meghatározásához,

- f) a DÉSZ-ben nem, vagy nem egyértelműen szabályozott rendeltetés elhelyezésére,
- g) a területek belterületbe vonásához

az önkormányzat az Étv. 30/A. § szerinti **településrendezési szerződést** köt az érintett telkek tulajdonosaival, illetve a telkeken beruházni szándékozójával.

(3) A szabályozási terven tervezett szabályozási vonallal érintett telek esetében az önkormányzat az Étv. 27. § (11) bekezdés figyelembevételével **településrendezési szerződést** köt az érintett telkek tulajdonosaival, illetve a telkeken beruházni szándékozójával a kötelező telekhatár megvalósítása érdekében.

(4) A (2) bekezdés e) pont szerinti **fejlesztési területként** meghatározott terület tekintetében, az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapján, a településrendezési szerződés megalapozására a telepítési tanulmányterv részeként, a településképi rendeletben foglalt követelmények szerint

- a) közlekedési-, illetve egyéb infrastruktúra fejlesztésre vonatkozó **egységes infrastruktúrafejlesztési tanulmányterv**
- b) az építészeti kialakításra egységes **beépítési terv**

készül.

## 18. Beültetési kötelezettség

19. § (1) A beültetési kötelezettséget – a vonatkozó magasabb szintű jogszabályban foglalt követelmények szerint – a jelen rendeletben meghatározottak és a szabályozási tervben jelöltek figyelembevételével a **polgármester önkormányzati hatósági döntésben** írhatja elő.

(2) A Szabályozási Tervlapon **beültetési kötelezettséggel** - amely sajátos jogintézmény az Étv.-ben foglaltak alapján válik kötelezővé - **érintett telkeken a zöldfelületek** az alábbiak szerint alakítandók ki:

- a) A **Gksz-1, Gksz-3 és a Gip-3** építési övezeten belül a beültetési kötelezettséggel érintett területen a Szabályozási Terven jelölt 10 méter szélességben két sor, kötésben elhelyezett fasort, és azt két oldalról szegélyező cserjesávot kell telepíteni.
- b) Az a) bekezdés szerint ültetendő dupla fasor tőtávolsága minimum 8 méter, melyet két oldalról minimum 1,5 méter tőtávolságú középmagas, magas fajokból álló cserjetelepítéssel kell kialakítani. A fás növényzetet az ökológiai igényeknek megfelelő, előiskolázott sorfa egyedekből, valamint cserje fajokból kell kialakítani.

## 19. Közterület alakításra vonatkozó előírások

20. § (1) Közterület alakítási terv készítendő az önkormányzat **képviselő-testületének egyedi döntése alapján** mindazon közterületekre ahol

- a) az műszaki, forgalomtechnikai, egyéb közlekedési, kertépítészeti, közművesítési vagy biztonsági szempontból **szükséges**;
- b) az övezeti **előírás alapján** építési tevékenység közterület alakítási terv alapján végezhető;
- c) a **településképi rendelet** azt kötelezővé teszi;
- d) a közterület, a **városközpont fejlesztési területen** található,
- e) **közlekedési célú telek kialakítására fenntartott területen** településrendezési szerződés alapján közterület kerül kialakításra, vagy fenntartásra.

(2) Közterület kialakítása, újjáépítése – amennyiben az műszakilag lehetséges – **akadálymentes** módon valósítandó meg.

(3) A közterületen tervezett építés (gépkocsibehajtó, járda, árok létesítése, kialakítása) – a 24. § (7) bekezdéssel összhangban – a **műtárgy műszaki paramétereire és a csapadékvíz elvezetés műszaki megoldására** is vonatkozó tervdokumentáció alapján kiadott közútkezelői és tulajdonosi hozzájárulás alapján valósítható meg.

#### IV. FEJEZET

### KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS ELŐÍRÁSAI

#### 20. Közműellátásra és elektronikus hírközlésre vonatkozó általános előírások

21. § (1) A meglévő és a tervezett közüzemű

- a) vízellátás,
- b) vízvezetés (szenny- és csapadékvíz),
- c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),

hálózatai és létesítményei, építményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára **közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani.** Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét az ágazati előírások szerint kell biztosítani.

(2) A közművesítésre kerülő területen **épületenként illetve önálló rendeltetési egységenként** kell

- a) vízellátás, villamosenergia ellátás és földgázellátás vonatkozásában a közterületen haladó közüzemű hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
- b) csapadékvíz elvezetés, gravitációs vagy vákuumos szennyvízelvezetés vonatkozásában akár közterületen, akár magánterületen haladó közüzemű hálózathoz önálló bekötéssel csatlakozni.

(3) A közművek műtárgyainak és létesítményeinek **elhelyezésekor** figyelemmel kell lenni

- a) a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag), továbbá
- b) a hálózatokhoz való hozzáférhetőségre.

(4) **Új út építése, út rekonstrukciója** esetén (közút és magánút esetén egyaránt) gondoskodni kell

- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
- b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
- c) a csapadékvizek elvezetéséről,
- d) közút esetén belterületen és külterület beépítésre szánt területén a közvilágítás kiépítéséről,
- e) magánút (közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott) esetén kül- és belterület beépítésre szánt területén a térvilágítás megépítéséről.

(5) A meglévő **közművek** egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló **kiváltásakor**

- a) a feleslegessé vált hálózatot és létesítményt, építményt el kell bontani,
- b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
- c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.

(6) A **közművezetékek átépítésekor** és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében

- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,

b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy

ba) 12,0 m szabályozási szélességet meghaladó utcákban legalább egyoldali,

bb) 14,0 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

(7) Szabályozási vonallal érintett telken közműcsatlakozás műtárgya a szabályozás végrehajtásának eredményeképpen kialakuló telekhatártól legalább 1 m távolságban helyezhető el.

(8) Az építési övezetekre és egyes övezetekre vonatkozó közműellátási mértéket a 3. melléklet állapítja meg.

(9) A közműveket szolgálmi jog bejegyzéssel sem külterületen, sem belterületen nem lehet vezetni, elhelyezni.

## 21. Vízellátás

**22. § (1) Teljes közműellátásra javasolt övezetben új közüzemű vízelosztó hálózat csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető.**

(2) Külterületen lévő beépítésre szánt és belterületen, illetve külterületen lévő beépítésre nem szánt terület vízellátása – amennyiben azt az övezeti előírás nem tiltja – **helyi vízbeszerzésről** is biztosítható, amennyiben az érintett hatóság az így kinyert vizet ivóvízként elfogadja, és a víznyerésre alkalmas kút létesítéséhez és üzemeltetéséhez előzetesen a 101/2007. (XII.23.) KvVM rendeletben meghatározott jegyzői engedély rendelkezésre áll.

(3) Amennyiben a közhálózatról **a tűzvíz igény nem biztosítható**, akkor helyi tűzvíz tározó létesítése, vagy az épület megfelelő tűzszakaszolásával a tűzvíz igény csökkentése szükséges.

## 22. Szennyvízelvezetés

**23. § (1) Szennyvízelvezető hálózat csak elválasztott rendszerrel építhető.**

(2) A teljes közigazgatási területen **tilos** - a település hidrogeológiai és geológiai adottsága miatt, valamint a vízbázis védelme érdekében - **a szennyvíz és a tisztított szennyvíz közvetlen, vagy drénhálózattal történő talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése.**

(3) Beépítésre szánt területen **építési tevékenység**

a) teljes közműellátásra javasolt területen és már csatornázott területen a közcsatorna hálózatra történő csatlakozással, a (4) bekezdés figyelembevételével;

b) részleges, hiányos közművesítésre javasolt csatornázatlan területen a **DÉSZ** szennyvízelvezetésre, és elhelyezésre vonatkozó előírásai szerint

történhet.

(4) A *6. mellékletben* jelölt

a) távlati zónában az (5) bekezdés alkalmazható,

b) átmeneti zónában az önkormányzat hozzájárulásával az (5) bekezdés alkalmazható,

c) közművesített zónában szennyvíz elhelyezést és tisztítást szolgáló közműpótló berendezés nem alkalmazható.

(5) **Részleges, hiányos közművesítést megengedő csatornázatlan** beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen keletkező szennyvizeket ha

a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t:

aa) **egyedi házi közműpótlóként** vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, azzal, hogy

aa1) a közműpótló medence használata csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére megfelelő útkapcsolat biztosított,

aa2) az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni (számlával igazolt szennyvízelhelyezés a talajterhelési díjat csökkenti),

ab) a külterületen keletkező szennyvizek (napi 5 m<sup>3</sup>-t el nem érő esetben is) **tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható**, amennyiben

ab1) az övezeti és egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak, és

ab2) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható és arra az élővíz kezelője befogadó nyilatkozatot ad, ennek hiányában a szikkasztás sekélyárkos szikkasztómező vagy szivárogtató alagút alkalmazásával történhet az önkormányzat előzetes hozzájárulásával;

ab3) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,

ab4) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási határfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup>-t helyben létesített szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható a keletkező szennyvizek tisztítására, amennyiben az (5) bekezdésben foglalt követelmények teljesülnek.

(6) Amennyiben a (5) bekezdés a) és b) pontja szerinti helyi szennyvíz tárolás, kezelés bármelyik feltétele nem biztosítható, építési tevékenységet végezni a közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

(7) Egyedi házi közműpótló, és egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése és üzemeltetése jegyzői engedély alapján történhet.

## 23. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

24. § (1) Vízelvezető árok a hordalék biztonságos megfogásával építhető, újítható fel, csapadékvizek élővízbe vezetése **hordalékfogó műtárggyal** történhet.

(2) A csapadékvíz elvezetésére zárt illetve nyílt csapadékvíz-elvezető rendszert kell építeni. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen burkolt út csak a vízelvezetés megoldásával együtt építhető.

(3) Csapadékvíz-elvezető műtárgy **elválasztott rendszerrel** építhető, azzal hogy szennyvízhálózatba csapadékvíz nem vezethető.

(4) A keletkező **felszíni vizek telken belül szikkasztandók**, amennyiben az műszaki, illetve természeti adottságok miatt nem lehetséges, akkor az összegyűlt víz a csapadékvíz elvezető rendszerbe (zárt csapadékcatornába, nyílt vízelvezető árokba, élővízbe) **befogadói nyilatkozat alapján** bevezethető

a) **közvetlen csatlakozás kiépítésével**, vagy, ha azt a topográfiai elhelyezkedés indokolja,

b) **a szomszédos telken átvezetéssel** szolgalmi jog megváltásával.

(5) Amennyiben a (4) bekezdésben rögzített **befogadás lehetősége korlátozott**, akkor bármely engedély-, vagy bejelentés köteles építéssel, vagy burkolt felület növelésével járó építési tevékenységgel egy időben a burkolt és tetőfelület minden megkezdett 1 m<sup>2</sup>-re után 0,05 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> fajlagos tározó térfogatú **zárt tárolóba** a telken belül kell **összegyűjteni** a vizeket és késleltetve, fékezetten lehet a felszíni vízelvezető hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvezető rendszerbe vezetni.

(6) **Nyílt árkos** felszíni vízelvezetésű területen

a) az árok telkenkénti 3,5 m-nél, gazdasági és különleges hasznosítású teleknél 6 m-nél hosszabb szakaszon **nem fedhető le**,

b) zárt csatornás elvezetés nem alakítható sem parkolási, sem közlekedés fejlesztési cél érdekében.

(7) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti **gépkocsi behajtók** az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az **áteresz** kialakítása során

- a) a kocsi behajtó 3,5 m-nél, gazdasági és különleges építési övezetbe sorolt területeken lévő telek esetén **6 m-nél szélesebb nem lehet,**
- b) **telkenként egy** kocsi behajtó létesíthető kivéve saroktelek, és egyedi rendeltetés esetén;
- c) a **vízszállítást akadálymentesen** kell biztosítani, víz-visszaduzzasztást nem okozhat,
- d) a kocsi behajtó **kerékfogó szegélye** 10 cm-nél jobban nem emelkedhet ki a kocsi-behajtó felszínéről.

(8) A (7) bekezdés szerinti gépkocsibehajtó kialakítása a műtárgy műszaki paramétereire is vonatkozó közútkezelői és tulajdonosi hozzájárulás alapján valósítható meg.

## 24. Villamosenergia ellátás

25. § (1) Belterületen és külterület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója során hálózatépítés földalatti elhelyezéssel kivitelezhető, az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényének figyelembe vételével

- a) műemléki környezetben,
- b) helyi építészeti örökségvédelemmel érintett területen,
- c) helyi természeti védelemmel érintett területen,
- d) tájképvédelmi körzetben,
- e) településképi szempontból meghatározó területen.

(2) Külterületi beépítésre nem szánt területen – erdőterület kivételével – egy oldali **oszlopsoron kell a** vezetékes **hálózatokat** elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén; a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(3) Új villamos-energia ingatlan-bekötést földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

## 25. Földgázellátás

26. § (1) Földgázvezeték csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

- (2) Középnymású földgázzal ellátott területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni.

## 26. Megújuló energiatermelő létesítmények

27. § (1) A település közigazgatási területén nem helyezhető el közcélú energiatermelést szolgáló szélerőmű (szélturbina, szélkerék, szélgenerátor), kivéve ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik.

(2) A település közigazgatási területén a Kb-Me övezetben – illetve az OTÉK 115.§ (2) bekezdésében foglalt átmeneti rendelkezés alkalmazása esetén az Má-sz1, Má-sz2, Má-sz3 és Má-sz4 jelű övezetekben helyezhető el 50 kVA-nál nagyobb, de 0,5 MW-nál kisebb névleges teljesítőképességű, villamos energiát termelő – szélerőműnek, szélerőmű parknak nem minősülő – erőmű.

(3) **Hőszivattyú** bármely övezetben, építési övezetben **a következő feltételekkel** helyezhető el:

- a) építményben elhelyezve biztosítandó a működése,

- b) a zajvédelme úgy biztosított, hogy a működésből eredő zaj a saját telekhatárhoz érve nem haladhatja meg a 20 dB-t.

## 27. Elektronikus hírközlés

28. § (1) Amennyiben a településképi rendeletben foglalt településképi követelmény kötelezővé teszi a villamos-energia ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezését, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) **Vezeték nélküli szolgáltatás építménye** és azt kiszolgáló földfelszíni berendezés elhelyezhető

- a) erdőterület és mezőgazdasági terület övezetében önálló építményként, amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik;

- b) az a) bekezdésben nem szereplő övezetben és építési övezetben amennyiben a vonatkozó övezeti illetve építési előírás azt lehetővé teszi

ba) **önálló építményként, vagy**

bb) **meglévő építményen** olyan módon, hogy annak legfelső pontját legfeljebb **6,0** méterrel haladhatja meg a hírközlési építmény (beleértve az antennát és az antenntartó szerkezetet) legmagasabb pontja.

## V. FEJEZET AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

### 28. Az építési övezetek, övezetek beépítésének alapvető szabályai

29. § (1) Építési övezetben új épület elhelyezésének feltételei

- a) az építési telek megközelítését biztosító közlekedési célú közterület, vagy a magánút megléte vagy kialakítása és ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzése;
- b) az a) bekezdés szerinti közút, vagy magánút az övezeti előírásoknak megfelelően, a közúti közlekedésre alkalmas módon kiépült a vonatkozó ágazati jogszabályokban foglalt követelmények figyelembe vételével;
- c) az építéssel érintett építési telek
  - ca) az övezeti előírásoknak és a 3. mellékletnek megfelelően közművesített, vagy a telek közműellátásának feltétele biztosított,
  - cb) közcsatorna hiányában a zárt rendszerű szennyvíztároló, vagy egyéb közműpótló alkalmazását a vonatkozó övezeti és általános érvényű előírás nem zárja ki.

(2) Az (1) bekezdés c) pontjában meghatározott követelményt lakó rendeltetés esetében elegendő a használatba vételi engedély vagy a lakóépület elkészültét igazoló hatósági bizonyítvány megkéréséig teljesíteni.

(3) A szabályozási tervben „fejlesztési terület” szabályozóval érintett területek tekintetében az (1) bekezdésben meghatározott feltételek településrendezési szerződésben ütemezetten is meghatározhatók.

(4) A méretétől függetlenül beépíthető az a kialakult telek, építési telek is, amely a 3. mellékletben meghatározott kialakítható telekméret szabályoknak nem megfelelő méretű, ha a beépítés megfelel a jelen rendeletben foglalt egyéb követelményeknek.

(5) A 9,0 méternél keskenyebb építési telken csak melléképítmény és kiszolgáló építmény helyezhető el.

(6) Eltérő övezeti előírás hiányában az Lk, Lf lakóterületek építési övezeteiben és a Vt építési övezetekben – a 31. § (6) bekezdés e) pont szerinti esetben és a Vt-1 jelű építési övezetben lévő 6000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telek kivételével – ha a telek mélységi mérete meghaladja az 50 m-t, a fő rendeltetésű épület építési helyen, a közterületi telekhatártól számított 40 méteren belül helyezhető el.

### 29. Az építési hely és beépítési mód meghatározásának szabályai

#### *Építési hely*

30. § (1) Épületet elhelyezni a Szabályozási Tervben feltüntetett építési helyen belül, továbbá a szabályzat alapján a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével meghatározott építési helyen szabad.

(2) Amennyiben a településképi rendelet azt kötelezővé teszi, az épület telepítési helye – az épület településkaraktert befolyásoló építészeti kialakításával összefüggésben – a településképi rendelet alapján kerül meghatározásra a DÉSZ-ben meghatározott követelmények figyelembevételével.

*Előkert*

- (3) Amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik az **előkert** meghatározása során,
- a) **beépült telektömbben** az előkert meghatározásakor a **kialakult állapothoz kell illeszkedni** úgy, hogy az előkerti határvonal az adott építési telek mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telek kialakult előkertjei által meghatározott sávba kerüljön, de
    - aa) az előkert nagysága legfeljebb 10,0 méter lehet, kivéve ha az övezeti, építési övezeti előírás vagy a szabályozási terv másképpen nem szabályoz;
    - ab) az előkert nagyságát úgy kell meghatározni, hogy az épület legalább az út tengelyétől számított 11 méterre legyen.
  - b) amennyiben az a) pont nem kerül alkalmazásra, és a telekhez kapcsolódó közterület vagy magánút telkének szélessége
    - ba) legalább 12,0 m vagy annál nagyobb **az előkert nagysága 5,0 méter,**
    - bb) 12,0 méternél kisebb **az előkert nagysága 8,0 méter,**
  - c) az a) és b) pont alkalmazása során fekvőtelek esetében az előkert nagysága indokolt és műszakilag alátámasztható esetben 3,0 méterig csökkenthető,
  - d) a **magánút felőli** építési határvonal és a telek homlokvonalja közötti területsáv előkertnek minősül, melyet az a) – c) pontok szerint kell meghatározni,
  - e) **saroktelken** az előkerti építési határvonalat úgy kell meghatározni, hogy az a csatlakozó előkerti határvonalakhoz igazodjon,

*Oldalkert*

(4) **Az oldalhatáros beépítési mód esetén**

- a) az építési hely **nem oldalkerti határvonal**a építési vonal, amely a telek északhoz közelebbi oldalsó telekhatártól mért
  - aa) 14,0 m vagy 14,0 méternél keskenyebb telek esetében 0,5 m,
  - ab) 14,1 m vagy annál szélesebb telek esetén 1,0 mtávolságban lévő párhuzamos.
- b) **az oldalkert** az övezetre vonatkozó telepítési távolság fele, de minimum 4,0 méter, kivéve a d) - e) pontok szerinti esetet;
- d) az oldalkert **3,0 méterre** csökkenthető a 12,0 méter és 12,0 méternél kisebb szélességű építési telken;
- e) amennyiben a telek legalább 16,0 méter szélességű és jelen §-ban foglaltak szerint az épület **szabadonálló** módon is elhelyezhető az **oldalkert** – a nem oldalkerti határvonalon is – a **telepítési távolság fele**, de legalább 3,0 méter. Ebben az esetben a szabadonálló épület hosszában a szomszédos telekhatár mentén, tömör kerítést kell építeni.

(5) **A szabadonálló beépítési mód esetén**, amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, az oldalkert a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 méter, illetve amennyiben a telek oldalhatáros beépítési móddal beépített vagy beépíthető építési telekkel szomszédos legalább 4,0 méter.

*Hátsókert*

- (6) A hátsókert mérete a tényleges épületmagasság fele, de legalább 6,0 méter, kivéve ha

## véleményezési szakaszban történő véleményezésre

- a) az övezeti előírás másképpen rendelkezik;
- b) a telek zártudvaros módon beépített, vagy
- c) a telek fekvőtelek.

(7) A (6) bekezdés b) és c) pontok esetében, amennyiben azt a beépítés kialakult állapota indokolja a hátsókert 1,0 méterig csökkenthető, ha a telek csak így válik beépíthetővé és ez a hátsókert felőli telek építési lehetőségeit nem korlátozza.

(8) A hátsókertben kiszolgáló épület, kiszolgáló rendeltetésű építmény elhelyezhető.

### *Épület, építmény telepítésének módja*

(9) Kialakult beépítésű telektömbben az épület telepítési helyét (az épület építési helyen belüli elhelyezésének módját) a vonatkozó előírások és a településképi rendeletben foglalt követelmények szerint kell meghatározni.

(10) Azon építési övezetben, ahol a telektömb beépítése jellemzően kialakult és a 3. melléklet oldalhatáron álló beépítési módot ír elő, a 16,0 méternél szélesebb építési telken új épület szabadonálló beépítési módnak megfelelően is telepíthető. Ebben az esetben a (4) bekezdés e) pontja szerint kell eljárni.

(11) Azon építési övezetben, ahol a telektömb beépítése jellemzően kialakult és a 3. melléklet szabadonálló beépítési módot ír elő, de a kialakult állapot miatt a szabadonálló beépítés nem alakítható ki, a 16,0 méternél kisebb szélességű építési telken új épület oldalhatáros beépítési módnak megfelelően is telepíthető a 30. § (4) bekezdése szerint, amennyiben az a szomszédos telek építési jogait nem korlátozza.

(12) Egy építési telken több fő rendeltetésű lakó, iroda, szálláshely, kereskedelmi – szolgáltató, szálláshely- szolgáltató épület elhelyezése esetén a telepítési távolságot telken belül is érvényesíteni kell.

(13) Kialakult beépítésű telektömbben az oldalhatáron álló épületek között a legkisebb telepítési távolságot a tűzvédelmi szakhatóság állapíthatja meg.

(14) A külterületi önkormányzati közutak, mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 12-12 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.

(15) Nem minősülnek egy épületnek a pergolával, fedett és egy-három oldalon zárt kerti építménnyel összekötött önálló rendeltetési egységet vagy egységeket tartalmazó önálló épületszerkezetek.

### **30. Egyéb építési előírások, rendelkezésekkel kapcsolatos szabályok**

**31. § (1)** Amennyiben a szabályozási terv alapján egy építési telek, **telek több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt**, úgy az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek vonatkozó övezeti, építési övezeti részére számítandók.

(2) Az építési övezetekben

- a) terepszint alatti beépítés építési helyen belül történhet,
- b) melléképítmények építési helyen belül – hátsókert tekintetében a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint – helyezhetők el, kivéve a közműbe csatlakozási műtárgy és a hulladék-tartály tároló kerti építmény.

(3) A **terezsint alatt építhető** megengedett legnagyobb beépítettség aránya (%) az építési övezetre, övezetre megállapított beépítettség megengedett legnagyobb mértékének 1,5-szerese lehet 60%-os megengedett legnagyobb beépítettség mértékig, melynek 50%-a helyezhető el az épület kontúrján kívül, de építési helyen belül. Amennyiben az építési övezetre megállapított beépítettség megengedett legnagyobb mértéke túllépi a 60%-ot, a terepszint alatt építhető megengedett legnagyobb beépítettség megegyezik az

építési övezetre meghatározott beépítettség maximummal, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(4) A sajátos építmény és technológiai építmény kivételével **épületnek nem minősülő építmény legmagasabb pontja** az övezetben meghatározott épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét nem haladhatja meg, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(5) Építési övezetben előírt épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét új épület utcai és oldalhatáros beépítés esetén az oldalhatáron lévő homlokzat homlokzatmagassága nem haladhatja meg, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik.

(6) Terepszint alatti létesítmény (pl.: gépkocsitároló) külső megközelítést szolgáló bejárata az utcai telekhatártól legalább 10 méter távolságban lévő homlokzaton létesíthető.

(7) A **rendeltetési egységek** meghatározása során a *4.5. mellékletet* az alábbi szabályokkal együtt kell alkalmazni:

- a) az építési tevékenység vagy rendeltetés módosítása során megengedett mérték minden esetben a táblázatban szereplő osztásból adódó lefelé kerekített egész szám;
- b) az Lk-1, Lke-1, Lke-2 építési övezetek kivételével az Lk, Lke és Lf építési övezetekben egy építési telken telkenként legalább egy lakás rendeltetési egység mellett helyezhető el további nem lakás rendeltetési egység.
- c) egy építési telken belül **lakás** rendeltetésnél több megvalósítása esetén az érintett telek tulajdonosa, illetve a telken beruházni szándékozó településrendezési szerződést köt az önkormányzattal a településfejlesztési célok megvalósítására, telepítési tanulmányterv részét képező beépítési terv alapján;
- d) a c) pont szerinti beépítési terv meghatározza legalább a telken az építési helyet, az épület(ek) pontos telepítési helyét, a közműingényeket és azok teljesítésének tervezett műszaki megoldásait;
- e) „*helyi védett épület*” és „*javasolt helyi védett épület korlátozással*” szabályozóval érintett épület telkén, a kialakult rendeltetési egység szám – a helyi védett épület fenntartását, jókarbantartását biztosító – településrendezési szerződésben foglaltak alapján változtatható vagy növelhető.

### 31. A kialakult és új beépítéseknek az épületek, építmények kialakításának általános szabályai

32. § (1) Amennyiben az építési telek kialakult beépítésének jellemzői nem felelnek meg az övezetre vonatkozó paramétereknek, határértékeknek, építés az alábbiak szerint történhet, ha **meglévő épület**

- a) **épületmagassága meghaladja** az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, az épület bővíthető a vonatkozó egyéb előírások betartásával;
- b) **tekintetében a beépítettség meghaladja** az övezetben megengedett legnagyobb beépítettség értékét, és a tervezett bővítés az épületmagasság értékeinek is megfelel, az épület a tetőtér beépítésével bővíthető a vonatkozó egyéb előírások keretei között;
- c) az építési övezetben foglalt paraméterek szerinti **építési helyen kívül** helyezkedik el, vagy túllóg, az épület kubatúrán belül jó karban tartható, felújítható, és jelen rendelet szerint megállapított építési helyen belül bővíthető.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott engedmények a jelen rendelet hatályba lépését megelőzően – nem az egyszerű bejelentés hatálya alá tartozóan – épült épületek esetében érvényesíthetők, amennyiben a kialakult beépítés, a meglévő épület a szomszédos telkek, építési telkek építési jogait nem korlátozza.

(3) Építési övezetben, övezetben – eltérő építési övezeti, övezeti rendelkezés hiányában – elhelyezett **sajátos építmény, technológiai építmény illetve műtárgy** legnagyobb magassága az övezetben meghatározott épületmagasság megengedett legnagyobb mértékének másfélszerese, de maximum 15,0 m lehet.

## 32. Kerítések

33. § (1) Közterületi telekhatáron a **kerítés legnagyobb magassága**, a jogszabályban meghatározott biztonsági, technológiai és sport célú kerítések kivételével

- a) 2,0 m ,
- b) gazdasági területek övezeteinek területén 2,2 m,
- c) tömör kerítés 1,8 m,
- d) a lábazat magassága 0,3-0,6 m lehet.

(2) Saroktelek esetében – a közlekedésbiztonság fenntarthatósága érdekében – a kerítéseket a saroktól 5-5 m-en belül min. 50%-ban áttörten kell kialakítani.

(3) Lakó- és vegyes területen lévő **telkeken belül** az egyes külön használatú telekrészeket legfeljebb 1,5 méter magas lábazat nélküli kerítéssel vagy sövényel szabad elválasztani.

(4) A közterület határán álló kerítésvonaltól a telek irányába beljebb épített kapubehajtó, kerítésszakasz miatt a telek kerítésén kívül eső része esetében a közterületre vonatkozó szabályok alkalmazandók.

(5) A kerítés az út tengelyétől legalább 6 méterre helyezhető el, amennyiben a 6 méter – a közlekedési célú telek kis szélessége miatt – nem a telek közterülettel vagy magánúttal közös telekhatárra esik, a kerítést ezen telekhatárral határral párhuzamosan, telken belül kell kialakítani.

(6) Nem a telek homlokvonalán lévő telekhatáron a **kerítés magassága** – a jogszabályban meghatározott biztonsági, technológiai és sport célú kerítések kivételével - legfeljebb 2,5 m lehet.

## 33. Építés lejtős terepen, támfal, rézsű, támfalgarázs

34. § (1) Telek természetes terepszintje építési helyen kívül nem, építési helyen belül legfeljebb 1,5 méterrel változtatható meg, kivéve a telek biztonságos megközelítését szolgáló tereprendezést, és a támfalgarázs létesítését.

(2) Amennyiben a terep eredeti lejtése **támfal kialakítását** szükségessé teszi, a rendezett terep és az épület kapcsolatát biztosító tereplépcső vagy támfal magassága sehol nem haladhatja meg a csatlakozó rendezett terephez képest a 2,0 métert. A telken belüli magasságkülönbségeket teraszos terep és támfal kialakítással kell áthidalni. Teraszos kialakításánál a támfalak közötti minimális távolság legalább 1,2 méter oldalirányban.

(3) Amennyiben a telek homlokvonala mentén a közlekedési terület bevágásban van, és a telek rendezett terepszintjének csatlakozásánál a magassági különbség nagyobb 2,0 méternél, akkor a közterület felőli támfal járdaszinttől mért magassága nem lehet nagyobb 3,0 méternél. A további magasságkülönbségeket teraszos terepidomokkal kell biztosítani.

(4) **Támfalon épített tömör kerítés** legfeljebb 1,0 méterrel lehet a támfal felső terepcsatlakozási szintjénél magasabb.

(5) 10%-nál nagyobb lejtésű terepen

- a) a terepszint alatti építmény a csatlakozó terepszintből legfeljebb 1,5 méter magasságban emelkedhet ki, kivéve az épület bejáratot, és a bejáratához csatlakozó tereplépcsőt, rámpát;
  - b) az épület lejtő felőli homlokzatának magassága túllépheti az építési övezetben, övezetben meghatározott épületmagasságot
- ba) a telek 10-15% közötti lejtése esetén legfeljebb 15%-kal,

- bb) a telek 15% feletti lejtése esetén legfeljebb 20%-kal, de az - épületre számított - épületmagasság nem haladhatja meg az övezetre meghatározott értéket.

(6) Támfalgarázs létesíthető, amennyiben:

- a) a terep lejtése a telek homlokvonalának irányába meghatározott előkert és a telek homlokvonalá között legalább 20%-os, vagy
- b) az előkert természetes terepszintje legalább 1,5 méterrel magasabban van a kapcsolódó közterület csatlakozó terepszintjénél.

(7) Támfalgarázs

- a) önálló építményként, vagy a főépülettel egy építményként létesíthető;
- b) építésénél az előkerti építési határvonala 0,0 méterként vehető figyelembe, amennyiben a csatlakozó közlekedési célú telek szélessége legalább 12 méter, vagy az építési határvonal legalább az út tengelyétől számított 6 méterre esik.

(8) Telek homlokvonalán lévő támfalgarázs

- a) az utca csatlakozó terepszintjétől számított legfeljebb 3,0 méter magasságú lehet,
- b) magassága a szomszédos telek felé való csatlakozásnál legfeljebb 1,0 méter, a ráépített kerítés magassága legfeljebb további 1,0 méter.

### 34. Közterületekre vonatkozó rendelkezések

35. § (1) A közterületek rendeltetése különösen a közlekedés biztosítása és a közművek elhelyezése. Közterületen építmények akkor elhelyezhetők, ha

- a) az építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel,
  - b) elhelyezkedésével, használatából eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát.
- (2) A település közterületein, közhasználat céljára átadott területein az alábbi építmények, köztárgyak helyezhetők el:
- a) árusítópavilon, mozgó árusítóhely,
  - b) közúti-, tömegközlekedéssel kapcsolatos várakozóhely,
  - c) köztisztasággal kapcsolatos tárgyak, építmények,
  - d) művészeti, kegyeleti szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút, utcabútor,
  - e) építési munkával kapcsolatos állvány ideiglenesen,
  - f) építőanyag és törmelék ideiglenes jelleggel,
  - g) távbeszélő fülke,
  - h) közvilágítási, közlekedésirányítási műtárgy,
  - i) szabadtéri sport épületnek nem minősülő építményei, tárgyai.

(3) Közterületen az (1) bekezdés szerinti építmények, köztárgyak, illetve berendezések, korlátok a gyalogossáv és az úttest felőli biztonsági sáv közötti berendezési sávban létesíthetők, ha rendeltetésszerű használatuk a közbiztonságot, a közlekedést, közművek elhelyezését, üzemeltetését és karbantartását nem zavarja, illetve nem veszélyezteti.

(4) Árusítópavilon abban az esetben építhető amennyiben az OTÉK alapján meghatározott szükséges parkolók 100 méteres körzetben – a parkoló műtárgy műszaki paramétereire is vonatkozó közútkezelői és tulajdonosi hozzájárulás alapján – kialakíthatók.

(5) Árusítópavilon legfeljebb 6,00 m<sup>2</sup> bruttó alapterülettel, legfeljebb 3,0 méteres épületmagassággal, magastető kialakítással létesíthető úgy, hogy

- a) a gyalogos forgalmat ne zavarja,
- b) épület, épület bejárata előtt 6,0 méter távolságon belül nem állhat,
- c) épülettől, egyéb építménytől – tűzrendészeti előírásokkal összhangban – legalább 1,20 méter távolságra legyen elhelyezve.

### 35. Zöldfelületek általános előírásai

**36. §** (1) Az építési övezetekre meghatározott telken belüli minimális zöldfelületi arány szerinti zöldfelület megléte az épület rendeltetésszerű használatát biztosítja.

(2) Az Lke, Lf, és K-Rek jelű építési övezetben lévő építési telken az építési övezetre meghatározott legkisebb zöldfelületi mérték szerinti telekterület 50%-ának minden 100 m<sup>2</sup>-e után a telken 1 nagy lombkoronát növelő fa ültetendő.

(3) A szabályozási terven jelölt, **nem közlekedési célú közterületen**, zöldfelületen a Z-kk és a Z-kp övezetekben megengedett rendeltetési célú köztárgyak, épületnek nem minősülő építmények helyezhetők el.

(4) Külterületen – védettségtől függetlenül – a fasorok telepítésekor, meglévő fasor pótlásakor tájhonos, a területre jellemző, lombhullató fafaj telepíthető.

### 36. Gépjárművek, egyéb ideiglenes építmények és rendeltetési egységek elhelyezése

**37. §** (1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek építése, meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében a rendeltetésszerű használatához az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén a rakodóhelyet telken belül kell biztosítani, kivéve a (2) bekezdésben meghatározott eseteket, és ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik.

(2) A Vt és Lk jelű építési övezetekben oktatási, nevelési, intézményi, sport és kereskedelmi rendeltetés és közintézmények esetén – amennyiben a telek adottságai nem teszik lehetővé a parkolóhelyek telken belüli elhelyezését – az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezés és rakodóhely számának az 50 %-a közterületen is biztosítható, településrendezési szerződés alapján a közterület kezelőjének és tulajdonosának hozzájárulásával.

(3) A már meglévő közintézmények parkolása csak abban az esetben történhet közterületi parkolóval, ha a meglévő parkolóigény is közterületen biztosított részben vagy egészben.

(4) Az újonnan létrehozott felszíni parkolóhelyet fásítani kell. A fásítást a fa életben maradásához szükséges, de legalább 1m<sup>2</sup> termőhely biztosításával, minden megkezdett 4 db parkolóhely után 1 db nagy lombkoronát növelő, az élőhely adottságainak megfelelő igényű, legalább kétszer iskolázott fa telepítésével kell megvalósítani.

(5) 20 gépkocsinál több gépkocsi számára parkoló kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal - a közútkezelő hozzájárulásával – létesíthető. Szénhidrogén szennyezettségnek kitett út, illetve parkoló felületről összegyűlő csapadékvizek benzín és olajfogyó műtárgyon keresztül vezethető szabad közcsatornába vagy élőfolyásba.

(6) Amennyiben a 4. melléklet lehetővé teszi lakókocsi ideiglenes jelleggel legfeljebb 180 napig helyezhető el.

(7) Konténer, mobilház a 4. mellékletben meghatározott építési övezetben, övezetben telepíthető. Konténer telkenként legfeljebb egy darabszámmal, legfeljebb egy rendeltetési egység kialakításával, építési helyen belül helyezhető el.

MÁSODIK RÉSZ  
RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

VI. FEJEZET  
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

37. A beépítésre szánt építési övezetek általános előírásai, rendeltetések

38. § (1) A Szabályozási Terv a település igazgatási területén a beépítésre szánt területeket sajátos használatuk szerint, a felhasználási ütemezést és a területek adottságait figyelembe véve sorolja építési övezetekbe. A Szabályozási Tervben az egyes építési övezetek jele kerül ábrázolása a DÉSZ-ben rögzítettek szerint.

(2) Az építési övezeteket, és a **telekalakításra és építési övezetekre** vonatkozó előírásokat a 3. melléklet, az építési övezetekben elhelyezhető rendeltetéseket és melléképítményeket a 4. melléklet tartalmazza.

(3) Az építési övezetek területén **nem helyezhető el**

- a) a környezetet zavaró hatású rendeltetés a lakóterületek, a településközponti vegyes területek, a Ksp és a K-rek építési övezeteiben, illetve a K-st építési övezetben;
- b) nagy szállítási forgalmú létesítmény az Lk, az Lke, az Lf, a Vt-int, a K-sp és K-rek építési övezeteiben és a Vt-2\* és K-st építési övezetekben abban az esetben sem, ha egyébként a létesítmény az övezeti előírásoknak megfelelően elhelyezhető lenne, kivéve ha a lakó-, vagy vegyes övezetben lévő telek gyűjtőút vagy annál magasabb rendű út telkéhez közvetlenül csatlakozik;
- c) az Lf építési övezetekben kerthelyiséggel üzemelő új közösségi szórakoztató építmény, autós étterem, gyorsétterem, zenés vendéglátó létesítmény, kivéve ha az építési övezetben lévő telek gyűjtőút vagy annál magasabb rendű út telkéhez közvetlenül csatlakozik
- d) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek, és az ilyeneket szállító járművek számára lakóterület övezeteiben (Lk, Lke, Lf), településközponti vegyes terület (Vt) övezeteiben.

(4) Az egyes építési övezetekben lévő építési telken

- a) az adott építési övezet használati céljával összefüggő, és az ezen kívül elhelyezhető egyéb rendeltetéseket, valamint azokat a rendeltetéseket, amelyek az építési övezetekben nem helyezhetők el, a 4. melléklet (4.1., 4.2. és 4.3. táblázatok) tartalmazza;
- b) **épület, önálló rendeltetési egység és lakás** rendeltetés, melléképítmény a 4. mellékletben (4.5. táblázatban) foglalt követelmények szerint helyezhető el,
- c) a 4. mellékletben meghatározottak szerint **feltétellel** elhelyezhető rendeltetés településrendezési szerződés jogintézmény alkalmazásával helyezhető el,
- d) a DÉSZ-ben szabályozott rendeltetés olyan módon valósítható meg, hogy az a használat során a terület adott építési övezetnek megfelelő sajátos használatát ne korlátozza, vagy attól ne igényeljen védelmet, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelelően;
- e) a DÉSZ-ben nem, vagy nem egyértelműen szabályozott rendeltetés
  - ba) abban az esetben valósítható meg, ha az a 18. § (2) bekezdés d) pontja szerinti településrendezési szerződés azt lehetővé teszi, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel;
  - bb) olyan módon valósítható meg, hogy az a használat során a terület adott építési övezetnek megfelelő sajátos használatát ne korlátozza, vagy attól ne igényeljen védelmet.

## véleményezési szakaszban történő véleményezésre

(5) Az építési övezetekben az előírások szerinti gépjárművek elhelyezését biztosító építmény, építményrész az adott építési övezeti előírás szerinti módon helyezhető el.

(6) Új lakó rendeltetésű önálló rendeltetési egység legalább 6 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű tárolót kell, hogy tartalmazzon, amennyiben a telken belül önálló tároló kiszolgáló épület nem áll rendelkezésre.

(7) Két-utcás telken a 4. mellékletben meghatározott szabályok figyelembevételével két fő rendeltetésű épület is telepíthető.

## 38. A kisvárosias lakóterületek építési övezetének előírásai

39. § (1) A kisvárosias lakóterület (Lk) építési övezete a sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó alacsony intenzitású lakótelepek, lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lk területek **építési övezetei az Lk-1, Lk-2, Lk-3** jelű építési övezetek.

(3) Az Lk építési övezetben lakóépület és kiszolgáló rendeltetésű építmény helyezhető el. A lakóépületben a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések vegyesen helyezhetők el. A kiszolgáló rendeltetésű építmény az övezeti előírás szerinti rendeltetésű lehet.

(4) Az Lk-1, Lk-2 és Lk-3 jelű építési övezetekben a telkenként megengedett, legnagyobb épületszámot, rendeltetési egység számot és lakásszámot a 4. melléklet 4.5.3. táblázata tartalmazza.

(5) Az Lk építési övezetben lévő építési telken

- az építés feltétele a **teljes közművesíttetés** rendelkezésre állása, azzal, hogy a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett az egyéb rendelkezések figyelembevételével;
- az **építési hely** a 29. §-ban foglaltak szerint határozható meg, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik;
- egy épületben lévő, kettő vagy annál több lakás rendeltetéséhez tartozó az OTÉK 42. § - a szerint előírt egy gépjárműtárolót – az Lk-3 építési övezet kivételével – a lakóépületben kell elhelyezni.

## Az Lk-1 jelű építési övezetek egyes előírásai

40. § (1) Az Lk-1 építési övezetben kiszolgáló épületként meglévő járműtároló fenntartható, felújítható, korszerűsíthető, de új különálló kiszolgáló épület nem helyezhető el.

(2) Az Lk-2 építési övezetben az új építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét telken belül kell biztosítani. Ezek közül a lakás rendeltetéséhez tartozó – OTÉK 42.§-a szerint előírt – legalább egy gépjárműtárolót a lakóépületen belül kell elhelyezni. Amennyiben a telek adottságai nem teszik lehetővé az épületen belüli gépjárműtárolást, az OTÉK-ban előírt mennyiségű, lakás rendeltetéséhez tartozó gépjármű számának 50 %-a másfélszeres szorzó figyelembe vételével saját telken is biztosítható.

(3) Az Lk-2 építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 40 %-ra csökkenthető, amennyiben a lakáshoz tartozó – az OTÉK 42.§-ban meghatározott – parkolatszámot meghaladó többlet felszíni parkoló a telken belül kerül kialakításra. Ebben az esetben lakásonként legfeljebb 2 parkoló területe vehető figyelembe.

(4) Az Lk-3 építési övezetben kiszolgáló épületként járműtároló elhelyezése esetén a hátsókert 1,0 méterre csökkenthető.

(5) Az Lk-1, Lk-3 építési övezetben meglévő lakóépületben új önálló rendeltetési egység sem új építéssel, sem rendeltetésmódosítással nem valósítható meg.

39. A kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek előírásai

41. §(1) A kertvárosias lakóterület (Lke) laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően 6,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lke területek építési övezetei az **Lke-1, Lke-2, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5** jelű építési övezetek.

(3) Az **Lke építési övezetben a 4. mellékletben** meghatározott rendeltetések helyezhetők el. A kiszolgáló rendeltetésű építmény az övezeti előírás szerinti rendeltetésű lehet.

(4) Az Lke építési övezetekben a telkenként megengedett, legnagyobb épületszámot, rendeltetési egység számot és lakásszámot a **4. melléklet 4.5.3. táblázata** tartalmazza.

(5) Az Lke építési övezetben lévő építési telken

- a) az építés feltétele a **teljes közművesíttetés** rendelkezésre állása, azzal, hogy a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett az egyéb rendelkezések figyelembevételével;
- b) az **építési hely** a 29. §-ban foglaltak szerint határozható meg, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik. Az Lke övezetben telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen a tömb feltárásának megvalósulásáig az **építési hely mélysége** a kialakult előkerti építési határvonaltól számított legfeljebb 30,0 méter;
- c) két vagy több lakás rendeltetés kialakítása 22,0 méter vagy annál szélesebb telek esetén lehetséges, kivéve ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik;
- d) a lakás rendeltetéséhez tartozó gépjárműtárolót az épületben vagy – amennyiben az övezeti előírás azt megengedi – telken belül járműtárolót kiszolgáló épületben kell elhelyezni;
- e) nem lakás rendeltetéshez tartozó gépjárműtárolót telken belül kell elhelyezni;
- f) a 4. mellékletben megengedett kereskedelmi szolgáltatói rendeltetés, kizárólag a helyi ellátást szolgáló léptékű létesítmény lehet;
- g) a 4. melléklet szerint megengedett gazdasági, ipari vagy kisipari rendeltetés az építési telek hátsó traktusában helyezhető el;
- h) a fejlesztési területként is jelölt területen új gépjárműtároló a fő rendeltetésű szerinti épülettel egy tömegben helyezhető el.

Az Lke jelű építési övezetek egyedi előírásai

42. § (1) Az Lke-1 építési övezetben kialakult ikres beépítési mód esetén

- a) az oldalkert – az építési határvonal és a fő rendeltetésű épülettel nem beépített telekhatár közötti távolság - 4,0 méter, a hátsókert 10,0 m, ebben az esetben épületbővítés új épület építési helyen belül építhető;
- b) amennyiben az ikres beépítésű épület egy telken álló része bontásra kerül a telek az Lke-1 övezet előírásai szerint oldalhatárosan építhető be.

(2) Önálló járműtároló kiszolgáló építmény az Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5 jelű építési övezetben nem helyezhető el.

(3) Az Lke-4 és Lke-5 építési övezetben

- a) új gépjárműtároló a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben helyezhető el,
- b) kerti víz- és fürdőmedence az előkertben nem létesíthető,

- c) amennyiben a szabályozási tervben a telek be nem építhető része kijelölésre került, a hátsókert határa a telek be nem építhető részének határától számítandó. Az így kialakuló hátsókert legkisebb méretén belül melléképítmény nem helyezhető el,
- d) a tereprendezés az építési helyen kívül kizárólag az előkertben az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása érdekében lehetséges,
- e) építési tevékenység a fejlesztési területekre vonatkozó követelmények alapján végezhető.

#### 40. A falusias lakóterületek építési övezeteinek előírásai

43. § (1) A falusias lakóterület (Lf) legfeljebb 7,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lf területek építési övezetei az **Lf-1, Lf-2, Lf-3** jelű építési övezetek.

(3) Az Lf építési övezetben a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések helyezhetők el. A kiszolgáló rendeltetésű építmény az övezeti előírás szerinti rendeltetésű lehet.

(4) Az Lf építési övezetekben a telkenként megengedett, legnagyobb épületszámot, rendeltetési egység számot és lakásszámot a 4. melléklet 4.5.3. táblázata tartalmazza.

(5) Az Lf építési övezetben lévő építési telken

- a) az építés feltétele a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása azzal, hogy
  - aa) a keletkező szennyvíz elhelyezése – a közcsatorna megépítéséig – zárt szennyvíztároló alkalmazásával is megoldható a DÉSZ szennyvízelvezetésre vonatkozó előírásai szerint,
  - ab) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett az egyéb rendelkezések figyelembevételével.
- b) az **építési hely** a 29. §-ban foglaltak szerint határozható meg, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik;
- c) két vagy több lakás rendeltetés kialakítása 22,0 méter vagy annál szélesebb telek esetén lehetséges kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik,
- d) a 4. mellékletben megengedett kereskedelmi szolgáltatói rendeltetés, kizárólag a helyi ellátást szolgáló léptékű létesítmény lehet,
- e) a 4. melléklet szerint megengedett gazdasági, ipari vagy kisipari rendeltetés az építési telek hátsó traktusában helyezhető el.

#### Az Lf-1 jelű építési övezetek egyedi előírásai

44. § (1) Az Lf-1 és Lf-2 építési övezetben

- a) a fejlesztési területként is jelölt területen új gépjárműtároló a fő rendeltetési szerinti épülettel egy tömegben helyezhető el;
- b) kerti víz- és fürdőmedence az előkertben nem létesíthető;
- c) állattartó épület az 50,0 méternél hosszabb telekmélységű telken helyezhető el;
- d) állattartási és állattenyésztési, mezőgazdasági termék feldolgozási rendeltetés a szomszédos lakóépületek rendeltetészerű használatát nem zavarhatja;
- e) trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló melléképítményeket szag – és bűzhatás mentesen úgy kell elhelyezni, hogy azok a szomszédos lakóépületek rendeltetészerű használatát nem zavarhatják;

- f) tereprendezés az építési helyen kívül kizárólag az előkertben az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása érdekében lehetséges.

(2) Az Lf-3 építési övezetben két vagy több lakás rendeltetés kialakítása 20,0 méter vagy annál szélesebb telek esetén is lehetséges.

#### 41. A településközpont vegyes területek építési övezeteinek előírásai

45. § (1) A településközpont terület (Vt) elsősorban lakóépületek, illetve olyan települési szintű intézmények elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A Vt területek építési övezetei

- a) az általánosan vegyes rendeltetésű területekhez a **Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4, Vt-5, Vt-6, Vt-7, Vt-8, Vt-9, Vt-10, Vt-11, Vt-12, Vt-13, Vt-14, Vt-15,**
- b) kizárólag intézményi rendeltetésekhöz a **Vt-int-1, Vt-int-2,**
- c) az új városközpont területére a **Vt-v-t, Vt-v-g, Vt-v-l, Vt-v-i, Vt-v-s, Vt-v-sz, Vt-v-k** jelű építési övezetek.

(3) A Vt építési övezetekben a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések helyezhetők el. A kiszolgáló rendeltetésű építmény az övezeti előírás szerinti rendeltetésű lehet.

(4) A Vt építési övezetekben a telkenként megengedett, legnagyobb épületszámot, rendeltetési egység számot és lakásszámot a 4. melléklet 4.5.3. táblázata tartalmazza.

(5) A Vt építési övezetben lévő építési telken

- a) az építés feltétele a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása,
- b) **építési hely** a 29. §-ban foglaltak szerint határozható meg, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik.
- c) egy épületben lévő kettő, vagy annál több lakás rendeltetéséhez tartozó gépjárműtárolót az épületben kell elhelyezni,
- d) önálló kiszolgáló épületben lévő járműtároló, új ipari üzemi jellegű gazdasági telephely, és a 4. mellékletben meghatározott rendeltetéseken kívül egyéb gazdasági rendeltetésű építmény nem helyezhető el.

#### A Vt jelű építési övezetek egyedi előírásai

46. § (1) A Vt-1, Vt-2, Vt-2\*, Vt-3 és Vt-9, építési övezetek tekintetében a „Fő utcai-főtéri rehabilitáció terület” szabályozóval érintett területen

a) az előkert mérete – a Vt-3 jelű építési övezetben lévő telkek kivételével – nem lehet kisebb 5,0 m-nél, az épület építési helyen belüli telepítési helyét és az előkerti építési határvonalat, építési vonalat a környező beépítés és a várható átépítési ütem figyelembevételével szakmai konzultáción kell megállapítani;

b) az előkert mélységében oldalsó telekhatáron kerítés nem létesíthető;

c) amennyiben településrendezési szerződésben foglaltak alapján a kialakuló előkert közforgalom számára időkorlátozás nélkül megnyitott területként kerül kialakításra, az 4. mellékletben meghatározott legnagyobb beépítettség, legnagyobb bruttó szintterületi mutató, legkisebb zöldfelületi mutató építési övezeti paraméterek 10%-os eltéréssel, engedményes értékekkel vehető figyelembe, illetve a Vt-3 jelű építési övezetben a legnagyobb bruttó szintterületi mutató 2,0 engedményes értékkel vehető figyelembe.

## véleményezési szakaszban történő véleményezésre

- (2) A **Vt-1** építési övezetben lévő 6000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telek esetében az építési hely lehet hosszabb mint 40 m.
- (3) Az 5. sz. főút melletti, **Vt-2** építési övezet területén lévő új épület fő homlokzatát a szabályozási terven jelölt telepítési vonal irányába kell szervezni, a főút környezetére vonatkozó településképi követelmények figyelembevételével.
- (4) A **Vt-2\*** építési övezet
- elsősorban intézményi építmények elhelyezésére szolgál,
  - építési telken új épületben történő nevelési, oktatási rendeltetés elhelyezése esetén a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 20%.
- (5) A **Vt-3** építési övezetben
- zárt sorú beépítési mód településképi szakmai konzultáción rögzített módon alkalmazható, amennyiben azt különleges településrendezési ok vagy a kialakult helyzet, vagy a szomszédos építési telken kialakult beépítés településképi szempontból indokoltá teszi,
  - meglévő lakóépületben új önálló rendeltetési egység rendeltetismódosítással nem valósítható meg,
  - önálló helyrajzi számmal rendelkező – építési telken úszó – épülethez önálló telek alakítható, ebben az esetben nem kell figyelembe venni a 3. mellékletben a telekalakításra meghatározott szabályozókat.
- (6) A **Vt-4** építési övezet jelentős belterületi közlekedési területek mentén található, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató, intézményi rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A **Vt-4** építési övezetben
- az épület építési helyen belül történő települési helye és módja szakmai konzultáción rögzített módon határozható meg,
  - a szabályozási vonallal érintett építési telek esetében a szabályozási vonal megvalósítása tekintetében településrendezési szerződés sajátos jogintézményt kell alkalmazni,
  - üzemanyagtöltő újonnan nem helyezhető el.
- (7) A **Vt-5** építési övezetben
- az előkertben kerti víz- és fürdőmedence nem létesíthető.
  - tereprendezés az építési helyen kívül kizárólag az előkertben az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása érdekében lehetséges.
- (8) A **Vt-6** építési övezetben
- az előkertben kerti víz- és fürdőmedence nem létesíthető,
  - a két építési övezetbe eső építési telek övezethatáron történő megosztásáig az építési telek **Vt-6** építési övezetre eső telekrész esetében a **Vt-7** építési övezet előírásait kell figyelembe venni, ebben az esetben a szóban forgó építési telek hátsókerti határvonala az övezeti határ,
  - két építési övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően a **Vt-6** építési övezetbe eső kialakuló telkek nagysága az építési övezetben meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb is lehet,
  - oktatási vagy nevelési illetve óvoda, bölcsőde rendeltetésű épület építése esetén a beépítési mód szabadonálló is lehet, ebben az esetben az előkert, oldalkert és a hátsókert mérete 3,0 m, de legalább a szomszédos telken meglévő épületektől számított telepítési távolság,
  - legalább 200 m<sup>2</sup> területű telekrész közhasználat céljára – településrendezési szerződés szerint – történő átadása esetén, az építési övezetben meghatározott legnagyobb szintterületi mutató 1,0 értékkel számítható.
- (9) A **Vt-7** építési övezetben
- az előkertben kerti víz- és fürdőmedence nem létesíthető;

## véleményezési szakaszban történő véleményezésre

- b) két építési övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően a Vt-7 építési övezetbe eső kialakuló építési telkek esetén a 6 méteres hátsókertbe eső meglévő épületek megtarthatók, felújíthatók, tetőterük beépíthető;
- c) új épület előkertje építési vonalának a szomszédos építési telkeken kialakult állapothoz kell igazodnia, kivéve saroktelek.

### (10) A Vt-8 építési övezetben

- a) a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések vegyesen helyezhetők el többszintes épületben úgy, hogy a földszinten lakó rendeltetés nem helyezhető el,
- b) építési telken amennyiben a tervezett szabályozás megvalósítását követően kialakuló építési telek területének legalább 40%-a településrendezési szerződés alapján közhasználat céljára átadásra kerül, az építési telken a 3. mellékletben meghatározott engedményes beépítési paraméterek érvényesíthetők,
- c) telkenként legfeljebb 1 épület, épületenként legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység helyezhető el, kivéve ha – a (2) bekezdésben foglaltak szerint – a tervezett szabályozás megvalósítását követően létrejövő építési telek területének legalább 40%-a közhasználat céljára átadásra kerül. Ebben az esetben az építési telken elhelyezhető legnagyobb önálló rendeltetési egység szám településrendezési szerződésben kerül rögzítésre, a 4. mellékletben meghatározott keretek figyelembevételével.
- d) az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét telken belül kell biztosítani, a lakó rendeltetéshez szükséges parkolókat épületen belül,
- e) gépjárműtároló kiszolgáló épület önállóan nem helyezhető el,
- f) a b) pont szerinti közhasználat céljára átadásra kerülő terület közterületként kialakítható, ebben az esetben a telekalakítás során nem kell figyelembe venni a 3. mellékletben a telekalakításra meghatározott szabályokat, az építési telekként fennmaradó telekrészen a teljes telekre meghatározható bruttó szinterület településrendezési szerződés alapján érvényesíthető.

### (11) A Vt-9 építési övezetben

- a) amennyiben a szabályozási tervben jelölt *közlekedési célú telek kialakítására fenntartott terület* kijelölt helyen magánút vagy közút kerül kialakításra, a fennmaradó telekrész a szomszédos Vt-2\* jelű építési övezethez kapcsolható, a helyi építési szabályzat módosítása nélkül.
- b) az a) pont szerinti telekalakítás során a Vt-9 övezetben a 3. mellékletben meghatározott engedményes beépítési paraméterek érvényesíthetők.

### (12) A Vt-10 építési övezetben

- a) a több lépcsőházzal rendelkező, többlakásos lakóépület emeletráépítése esetén az újonnan kialakításra kerülő építményszinten kialakított lakásszám nem haladhatja meg az adott lépcsőházban meglévő legnagyobb lakásszámú építményszinten meglévő lakásszámot,
- b) meglévő önálló lakó rendeltetési egység nem osztható meg, meglévő nem lakó rendeltetési egység lakó rendeltetéssé nem módosítható,
- c) az új lakáshoz szükséges parkoló telken belül felszíni parkoló kialakításával biztosítandó, amennyiben ez műszakilag nem valósítható meg, a parkolókat településrendezési szerződésben rögzített módon és helyen kell kialakítani, a lakáshoz tartozó gépjárműtárolót a földhivatalnál be kell jegyezni,
- d) a közterületre nyúló épületen építési tevékenység végezhető a Vt-10 építési övezeti előírásainak a figyelembevételével, a tervezett szabályozási vonal megvalósulásáig is,
- e) kiszolgáló épület nem helyezhető el.

### (13) A Vt-11 építési övezetben

- a) az építési helyet a szabályozási terv tartalmazza,
- b) az építési hely az OTÉK 36.§ - ban foglalt követelménnyel együtt alkalmazható,
- c) telkenként legfeljebb 1 épület, az épületben legfeljebb 8 önálló rendeltetési egység helyezhető el, kivéve ha az építési telek területének legalább 15%-a településrendezési szerződés alapján

## véleményezési szakaszban történő véleményezésre

közhasználat céljára átadásra kerül. Ebben az esetben az építési telken elhelyezhető legnagyobb önálló rendeltetési egység szám legfeljebb 14 lehet, amely településrendezési szerződésben kerül rögzítésre, a 4. mellékletben meghatározott keretek figyelembevételével.

- d) a c) pont szerinti közhasználat céljára történő átadás esetén a 3. mellékletben meghatározott engedményes beépítési paraméterek alkalmazhatók,
- e) az engedményes beépítettség mérték kizárólag az épület földszintjén használható ki, az épület emeleti szintjein a bruttó beépített terület nem lehet nagyobb a telek területének 50 % - ánál,
- f) az épületben a legnagyobb lakásszám az összes önálló rendeltetési egység legfeljebb 50%-a lehet,
- g) a parkolók épületen belül helyezhetők el.

### (14) A Vt-12 építési övezetben

- a) telekfelosztás településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával történhet,
- b) fekvő telek esetében, ha az a szomszédos telek beépítését és a közterület használatát nem korlátozza, a hátsókert 0,0 méter, az előkert 1,0 méter lehet,
- c) tároló és gépjárműtároló kiszolgáló épület elhelyezhető.

### (15) A Vt-13 építési övezetben

- a) a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések vegyesen telepítendők úgy, hogy a földszinten lakó rendeltetés nem helyezhető el, és az emeleti szinteken pedig kizárólag lakás és iroda rendeltetés helyezhető el.
- b) amennyiben településrendezési szerződésben foglaltak szerint lakásonként legalább 2 parkoló és legalább 9 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű tároló kerül épületen belül megvalósításra, az építési telken a 3. mellékletben meghatározott engedményes beépítési paraméterek érvényesíthetők,
- c) az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét telken belül kell biztosítani, a lakó rendeltetéshez szükséges parkolókat épületen belül,
- d) gépjárműtároló kiszolgáló épület önállóan nem helyezhető el,
- e) az építési helyen kívül épület nem helyezhető el.

### (16) A Vt-14 építési övezetben

- a) Az építési övezetben elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és iroda rendeltetés, viszont lakó rendeltetés nem helyezhető el. Szabadon álló beépítés kerül meghatározásra, de egységes építészeti koncepció alapján – telekfelosztás esetén – zárt sorú beépítési mód is alkalmazható, amennyiben a településképi véleményezés során a tervtanács a teljes építési övezetre vonatkozó beépítési javaslatban szereplő építészeti megoldást támogatta,
- b) az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét telken belül kell biztosítani.
- c) a szabályozási vonallal érintett építési telek esetében a szabályozási vonal megvalósítása tekintetében településrendezési szerződés sajátos jogintézményt kell alkalmazni.

### (17) A Vt-15 építési övezetben

- a) az újonnan telepíthető legnagyobb rendeltetési egység szám nem került meghatározásra, a három vagy annál több új önálló rendeltetési egységet megvalósító rendeltetési egység módosítás vagy építési tevékenység településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával történhet,
- b) új beépítés esetén az új épület tömegformálásával a telken fennálló épület homlokzatához illeszkedni kell;
- c) az oldalkertben felszíni parkolók elhelyezhetők,
- d) a hátsókertben fennálló épület, épületrész az építési hely irányába bővíthető, kubatúrán belül felújítható, átalakítható.

47. § (1) A Vt-int-1 és Vt-int-2 építési övezet elsősorban intézményi építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A Vt-int-1 és Vt-int-2 építési övezetben

- a) az építési helyen kívül meglévő épület, épületrészen építési tevékenység végezhető, az épület építési helyen belül bővíthető,
- b) a fő rendeltetéseket kiszolgáló épület elhelyezhető.

48. § A Vt-v-t, Vt-v-g, Vt-v-l, Vt-v-i, Vt-v-s, Vt-v-sz, Vt-v-k építési övezetben

- a) lévő területen az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapján a 18. § (4) bekezdésében meghatározott **infrastruktúrafejlesztési tanulmánytervvel** és **beépítési tervvel** összhangban végezhető építési tevékenység készíthető építészeti-műszaki dokumentáció,
- b) a 4. mellékletben meghatározott rendeltetés **településrendezési szerződés** sajátos jogintézmény **alkalmazásával** helyezhető el.

#### 42. Gazdasági területek általános előírásai

49. § (1) A gazdasági területek – Szabályozási Tervben is jelölt – építési övezetei:

- a) az általános gazdasági területek építési övezetekben (G),
- b) a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek építési övezetekben (Gksz),
- c) az egyéb ipari gazdasági területek építési övezetekben (Gipe),
- d) az ipari gazdasági területek építési övezetekben (Gip)

kerültek meghatározásra.

(2) A gazdasági területen a legnagyobb épületmagasság értékét

a) a Gipe és Gip építési övezetekben az övezet területén elhelyezésre kerülő gazdasági tevékenységhez szükséges üzemi épület, technológiai okokból legfeljebb – településrendezési sajátos jogintézmény alkalmazásával – másfélszeresen haladhatja meg,

b) a Gksz építési övezetekben az övezetek területén elhelyezésre kerülő gazdasági tevékenységhez szükséges technológiai épület vagy épületrész technológiai okokból – településrendezési sajátos jogintézmény alkalmazásával - 10,0 méterrel haladhatja meg.

(3) A gazdasági területen az épületnek nem minősülő technológiai építmény illetve sajátos építmény legmagasabb pontja az építési övezetben meghatározott épületmagasság értéke a (2) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.

(4) Ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, a gazdasági területek építési övezeteiben

- a) **több épület** elhelyezhető,
- b) amennyiben az építési telek lakóövezetbe sorolt telekkel határos, akkor a lakóövezet menti telekhatáron – a kialakult beépítés és az építési hely figyelembevételével – telken belül minimum 5,0 m szélességben összefüggő, többszintes zöld sávot kell kialakítani,
- c) a telekterület legalább 25%-án összefüggő zöldfelületet, fasort kell telepíteni, lehetőség szerint a telekhatárok mentén, kivéve, ha az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik,
- d) a mélyfekvésű területeket – melyek a telephelyek belső csapadékvíz szikkasztására is alkalmasak lehetnek – lehetőség szerint fásítottan kell megtartani,
- e) a csapadékvíz kezelését és elvezetését, szikkasztását telken belül kell megoldani.

(5) A gazdasági területek építési övezeteiben végzett építési tevékenységhez kapcsolódó építészeti-műszaki dokumentáció része a tereprendezési terv, illetve a környezeti állapotadat része a vízrendezési terv.

(6) Ahol a 4. melléklet szolgálati lakás elhelyezését teszi lehetővé, ott – amennyiben az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik – a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára helyezhető el legfeljebb a 4. mellékletben meghatározott számú lakás önálló rendeltetési egységként, de nem önálló lakó rendeltetésű épületben.

#### 43. Általános gazdasági területek építési övezeteinek előírásai

50. § (1) Az általános gazdasági terület (G) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A G területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is **jelölt építési övezetei a G-1 és G-2** jelű építési övezetek.

(3) A G építési övezeteiben **kiszolgáló rendeltetésű épületként elhelyezhető:**

- a) személygépjármű tároló,
- b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(4) A G építési övezeteiben nem helyezhető el

- a) önálló lakó főrendeltetésű épület, illetve új épület építése esetén új önálló lakó rendeltetési egység nem építhető, de az építési övezetben már kialakult lakó rendeltetés megtartható,
- b) bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény.

#### A G-1 és G-2 övezetek egyes előírásai

51. §(1) A G-1 építési övezetben

- a) a belterületbe vonás ütemezetten is megvalósítható,
- b) gazdasági rendeltetésű épületek a lakóépülettől legalább 30,0 méter távolságban helyezhetők el,
- c) az építési telek lakóövezetekkel határos telekhatárai mentén a 49.§ (4) bekezdés e) pont szerinti zöldsáv kialakítása nem szükséges.

(2) A G-2 építési övezetben

- a) a meglévő lakóépület fenntartható, új lakás – a 4. melléklet szerinti szolgálati lakás kivételével - nem építhető;
- b) a meglévő tanya a gazdasági területnek megfelelő rendeltetésváltásig, a tanyás telek előírásai szerint építhető be,
- c) a „magasraktár elhelyezésére meghatározott terület”-en magasraktár településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával elhelyezhető,
- d) a c) pont szerinti magasraktár az építési helyen belül helyezhető el, az épület építési helyen belüli telepítési helyét szakmai konzultáción kell meghatározni.

#### 44. Kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezeteinek előírásai

52. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Gksz területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is **jelölt építési övezetei** az **Gksz-1, Gksz-2, Gksz-3, Gksz-4, Gksz-5, Gksz-6 és Gksz-v** jelű építési övezetek.

(3) A Gksz építési övezeteiben **kiszolgáló rendeltetésű épületként elhelyezhető:**

- a) személygépjármű tároló,
- b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(4) A Gksz építési övezeteiben önálló lakó főrendeltetésű épület nem helyezhető el. A kialakult lakó rendeltetés megtartható, új épület építése esetén új önálló lakó rendeltetési egység – a 4. melléklet szerinti szolgálati lakás kivételével – nem építhető.

(5) A Gksz építési övezeteiben **nem helyezhető el** bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény.

#### A Gksz jelű építési övezetek egyedi előírásai

53. § (1) A Gksz-1 építési övezetben oldalhatáros beépítési mód településképi szakmai konzultáción rögzített módon alkalmazható, amennyiben azt különleges településrendezési ok vagy a kialakult helyzet, vagy a szomszédos építési telken kialakult beépítés településképi szempontból indokolttá teszi.

(2) A Gksz-5 építési övezetben

- a) az építési telek lakóövezetekkel határos telekhatárai mentén a 49.§ (4) bekezdés e) pont szerinti zöldsáv kialakítása nem szükséges,
- b) az építési telken több épület is elhelyezhető,
- c) épület maximum két önálló rendeltetési egységet tartalmazhat,
- d) az építési helyen kívül eső meglévő épület kubatúrán belül felújítható, átalakítható, de nem bővíthető.

(3) Gksz-6 építési övezet építési telkén több épület is elhelyezhető.

(4) A Gksz-v építési övezetben lévő területen

- a) az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapján a 18. § (4) bekezdésében meghatározott **infrastruktúrafejlesztési tanulmánytervvel és beépítési tervvel** összhangban végezhető építési tevékenység, készíthető építészeti-műszaki dokumentáció,
- b) a 4. mellékletben meghatározott rendeltetés **településrendezési szerződés** sajátos jogintézmény **alkalmazásával** helyezhető el.

#### 45. Az egyéb ipari területek építési övezeteinek előírásai

54. § (1) Az egyéb ipari terület (Gipe) olyan gazdasági célú ipari és egyéb gazdasági rendeltetésű építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) A Gipe területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is **jelölt építési övezetei** a **Gipe-1, Gipe-2, Gipe-3, Gipe-4, Gipe-5, Gipe-6, Gipe-7, Gipe-8, Gipe-w, Gipe-ip és Gipe-vi** jelű építési övezetek.

(3) A Gipe építési övezeteiben **kiszolgáló rendeltetésű épületként elhelyezhető:**

- a) személygépjármű tároló,
- b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

*A Gipe-jelű építési övezetek egyedi előírásai*

**55. § (1) A Gipe-1, Gipe-2 építési övezetben**

- a) településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával helyezhetőek el hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális, üzemanyagtöltő, kulturális, igazgatási és sport célú rendeltetések,
- b) ahol a 4. melléklet szolgálati lakás elhelyezését teszi lehetővé, ott a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára helyezhető el legfeljebb a 4. mellékletben meghatározott számú lakás önálló rendeltetési egység, de azok telekre számított összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az összes építhető bruttó szintterület 5%-át,
- c) a közüzemi energiaellátás megújuló energiaforrásokkal kiváltható.

**(2) A Gipe-4 építési övezetben**

- a) a 49. § (4) bekezdés f) pont szerinti követelményt a szabályozási terven a „természetközeli állapot megtartása” szabályozóval érintett területen nem kell figyelembe venni,
- b) a „természetközeli állapot megtartása” szabályozóval érintett területen az extenzív gyepgazdálkodást fenn kell tartani,
- c) a „természetközeli állapot megtartása” szabályozóval érintett területen, a lehatárolással párhuzamosan 20 m szélességben többszintes növényállományt (két sorfa, köztűk cserjesáv) kell telepíteni a tűzok és madárvédelmi gyepterületek zavarásmentessége érdekében. A növényfajok kiválasztásánál az illetékes Nemzeti Park Igazgatóság szakvéleményét kell iránymutatónak tekinteni.
- d) a legnagyobb épületmagasság értékét az övezet területén elhelyezésre kerülő gazdasági tevékenységhez szükséges üzemi épület, technológiai okokból legfeljebb – településrendezési sajátos jogintézmény alkalmazásával – kétszeresével haladhatja meg,
- e) a „magasraktár elhelyezésére meghatározott terület”-en, magasraktár – településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával – elhelyezhető,
- f) a c) pont szerinti magasraktár az építési helyen belül helyezhető el, az épület építési helyen belüli telepítési helyét szakmai konzultáción kell meghatározni.

**(3) A Gipe-5 építési övezetben**

- a) a szennyvíztisztító közműtelephelyen létesített településgazdálkodási funkciójú, különlegesen veszélyes (fertőzőveszélyes, bűzös) gazdasági tevékenységhez szükséges épületek, építmények területe található, amelyek fennmaradásáig ez egy jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület,
- b) és annak a szabályozási terven jelölt védőtávolságán belül bármely rendeltetés a szennyvíztisztító hatásainak tudomásulvétele mellett helyezhető el,
- c) hulladéktartály-tároló legfeljebb 2,0 méteres belmagassággal létesíthető, szélkerék pedig legfeljebb 6,0 méter magasságú lehet.

**(4) A Gipe-6 építési övezetben a telekalakítás a közlekedési célú telek kialakítására fenntartott terület figyelembevételével történhet, de a közlekedési célú telek kialakítása nem kötelező.**

**(5) A Gipe-7 építési övezetben**

- a) a „magasraktár elhelyezésére meghatározott terület”-en, magasraktár – településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával elhelyezhető,
- b) az a) pont szerinti magasraktár az építési helyen belül helyezhető el, az épület építési helyen belüli telepítési helyét szakmai konzultáción kell meghatározni.
- c) az építési helyen kívül fennálló épület, épületrész tekintetében a 32.§-ban foglalt szabályok érvényesek.

- (6) A **Gipe-8** építési övezetben az építési helyen kívül fennálló épület, épületrész tekintetében a 32.§-ban foglalt szabályok érvényesek.

**56. §** (1) A Gipe-w jelű egyéb ipari terület, Wellis telephely elnevezésű építési övezet gazdasági tevékenységi célú és az azt kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A Gipe-w jelű építési övezet Natura2000 területet érint. Az ebben a §-ban meghatározott előírások Natura2000 területre vonatkozó környezeti értékelés alapján kerültek meghatározásra, építési tevékenység ezen előírások alapján végezhető.

(3) A Gipe-w építési övezetben

- a) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló szolgálati lakás önálló lakó rendeltetésű épületben is elhelyezhető,
- b) a legnagyobb épületmagasság értékét az övezet területén elhelyezésre kerülő gazdasági tevékenységhez szükséges épület, technológiai okokból meghaladhatja,
- c) az épületnek nem minősülő technológiai építmény illetve sajátos építmény legmagasabb pontja a meghatározott épületmagasság értékét meghaladhatja,
- d) kerítés, a vagyonvédelmi és technológiai szempontoknak megfelelő magassággal és kivitelben létesíthető,
- e) a „magasraktár elhelyezésére meghatározott terület”-en magasraktár – településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával elhelyezhető,
- f) a e) pont szerinti magasraktár az építési helyen belül helyezhető el, az épület építési helyen belüli telepítési helyét szakmai konzultáción kell meghatározni.

(4) A Gipe-w építési övezetre vonatkozó klímavédelmet, természetvédelmet biztosító, a terület biodiverzitásának, mikroklimatikus viszonyainak és vízháztartásának javítását szolgáló – a NATURA 2000 területre készült „Natura 2000 hatásvizsgálat” alapján meghatározott – zöldfelületi előírások, a következők:

- a) a Mánteleki út nyugati odalán a telekhatár mentén meglévő erdő a telekhatártól számított 6,0 méter szélességben megtartandó, amennyiben az erdősáv nem tartható meg, vagy építmény, burkolt felület építése miatt elpusztul, úgy az út melletti telekhatárnál átlagban legalább 6 m-es sávban 1 sor, legalább 2-szer iskolázott, az erdős sztyepprétnek megfelelő tájhonos fa- és tájhonos cserjesort kell telepíteni,
- b) a Mánteleki út keleti odalán a telekhatár mentén meglévő erdő a telekhatártól számított legalább 10 méter szélességben megtartandó, amennyiben nincs erdő vagy az erdőrésztlet nem tartható meg, vagy a fejlesztés miatt elpusztul, úgy a telekhatár mentén átlagban 10 m-es sávban 2 sor, legalább 2-szer iskolázott, az erdős sztyepprétnek megfelelő tájhonos fa- és cserjesort kell telepíteni,
- c) a szabályozási terven jelölt „többszintes növényállomány” és „fásítás” szabályozó által meghatározott területen, a szabályozó tartalma szerinti az erdős sztyepprétnek megfelelő 1 sor, legalább 2-szer iskolázott tájhonos fasor illetve növényállomány telepítendő,
- d) burkolt felületű parkolóhoz 4 db gépjárműként egy db nagy (legalább 8 m átmérőjű) lombkoronát növelő erdős sztyepprétnek megfelelő tájhonos fa telepítendő,
- e) a zöldfelületek kialakításakor a tájban honos, potenciális növénytársulások fajait kell alkalmazni. Tájidegen, özön és egyéb, a Natura 2000 élőhelyeket veszélyeztető fajok telepítése tilos,
- f) a fasorok közti felület nem burkolható, a fák telepítési távolsága minimum 5 m, maximum 10 m, a cserjék telepítési távolsága minimum 1 m, maximum 3 m,
- g) a fasorok a minimális zöldfelületbe beszámíthatók,
- h) szabályozási terven jelölt megtartandó fák megtartandók, favizsgálat alapján indokolt esetben (élet- és vagyonbiztonság veszélyeztetése) kivághatók.

57. § A Gipe-ip egyéb ipari terület az ipari park kiemelt fejlesztési terület elnevezésű építési övezet gazdasági tevékenységi célú és az azt kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

58. § (1) A Gipe-vi jelű egyéb ipari terület, a Vitafort telephely elnevezésű építési övezet gazdasági tevékenységi célú és az azt kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A Gipe-vi építési övezetben

- a) a szabályozási terven jelölt építési helyen belül építmény az OTÉK 36. § (1) bekezdés b) pont figyelembevételével helyezhető el. Azon az építési telken ahol a szabályozási terv építési helyet nem jelöl, az előkert 5,0 méter, az oldalkert az OTÉK 36. § (1) bekezdés szerinti, a hátsókert 5,0 m.
- b) amennyiben – jelen rendelkezés hatálybalépésekor – az övezetben fennálló építmény része vagy egésze az építési övezetben foglalt paraméterek szerinti építési helyen kívül helyezkedik el, az építmény kubatúráján belül jól karbantartható, felújítható, átalakítható, és jelen rendelet szerint megállapított építési helyen belül bővíthető.
- c) a Szabályozási terven a „magasraktár elhelyezésére meghatározott terület” kötelező szabályozási elemmel érintett telken az épület megengedett legnagyobb épületmagassága 38,0 méter.”

#### 46. Az ipari területek építési övezeteinek előírásai

59. § (1) Az ipari terület (Gip) a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló vagy különlegesen veszélyes bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények, és elsősorban ipari gazdasági tevékenységi célú ipari építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A Gip területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei a **Gip-1, Gip-2 és Gip-3** jelű építési övezetek.

(3) A Gip építési övezeteiben **kiszolgáló rendeltetésű épületként elhelyezhető:**

- a) személygépjármű tároló,
- b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(4) A Gip övezetekben lakás nem helyezhető el.

#### A Gip jelű építési övezetek egyedi előírásai

60. § (1) A Gip-1 építési övezet külterületen lévő, mezőgazdasági és ipari vegyes rendeltetésű területek övezete, amelyen elsősorban mezőgazdasági birtokközpontok, feldolgozó ipari (fa kőfaragó, stb.) telephelyek helyezhetőek el.

(2) A **Gip-2** építési övezetben

- a) elhelyezett épület legfeljebb két önálló rendeltetési egységet tartalmazhat,
- b) fekvő telek esetében, ha az a szomszédos telek beépítését nem korlátozza, a hátsókert 1,0 méter,
- c) a saroktelek beépítési módja oldalhatáros amennyiben az oldalkert a szomszédos építési telek irányában kerül meghatározásra,
- d) az építési helyen kívül eső meglévő épület kubatúráján belül felújítható, átalakítható, csak az építési helyen bővíthető.

(3) A **Gip-3** építési övezet többek között a jelentős mértékű zavaró hatású, ipari gazdasági rendeltetések (mezőgazdasági intenzív termelő és feldolgozó üzemi telephelyek, majorok) építési övezete. A jelentős mértékű zavaró hatású ipari területen a különleges veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges épületek, építmények helyezhetőek el.

61. §(1) A beépítésre szánt különleges terület (K-...) építési övezeteibe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.
- (2) A K-... területek meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei a
- a sportolási célú területekhez a **K-sp-1, K-sp-2, K-sp-3, K-sp-4,**
  - a rekreációs célú területekhez a **K-rek-1, K-rek-2,**
  - a strand területéhez a **K-st,**
  - a temető területeihez a **K-t,**
  - a hulladéklerakó területéhez a **K-h,**
  - a fémhulladék újrahasznosító területéhez a **K-f,**
  - a településüzemeltetés kiszolgálását biztosító területekhez a **K-tü,**
  - a szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló területre a **K-szv,**
  - a bányák területéhez a **K-b,**
  - a honvédelmi területekhez a **K-ht,**
  - a kispuska lőtér területéhez a **K-l,**
  - a mezőgazdasági üzemi területekhez a **K-mü** jelű építési övezetek.
- (3) A K építési övezeteiben **kiszolgáló rendeltetésű épületként** elhelyezhető:
- a személygépjármű tároló,
  - egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.
- (4) A K építési övezeteiben – amennyiben az övezeti előírás azt megengedi – lakás rendeltetés csak vegyes rendeltetésű épületben helyezhető el.
- (5) A K építési övezeteiben lévő építési telken az építés feltétele a 3. melléklet szerint a részleges vagy hiányos **közművesítettség** rendelkezésre állása, azzal, hogy
- a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett;
  - a K-sp-4 és K-h építési övezetben közműves szennyvízelvezetés rendelkezésre állása hiányában korszerű és szakszerű közműpótló berendezés alkalmazható, az egyéb rendelkezések figyelembevételével.
- (6) A K építési övezeteiben **nem helyezhető el**
- a bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
  - használatartás céljára szolgáló építmény, kivéve, ha az építési övezet előírása másképpen nem rendelkezik.
- (7) A K építési övezeteiben **elhelyezhető több épület**, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.
- (8) A K-b, K-szv, K-l építési övezetében hulladéktartály-tároló legfeljebb 2,0 méteres belmagassággal létesíthető, szélkerék pedig legfeljebb 6,0 méter magasságú lehet.
- (9) A K építési övezetek területét – kivéve a K-h, K-tü, K-szv, K-b, K-ht, K-l, K-mü építési övezetek területét – az akadálymentes közlekedés előírásainak megfelelően kell kialakítani.
- (10) A város területén új bányaterület kizárólag a K-b építési övezetben és a Kb-b övezetben alakítható ki.

62. § (1) A K-sp-... építési övezet alapvetően a sportolási célú építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések vegyesen helyezhetők el.
- (2) A Ksp-1 építési övezet a lovassport rendeltetés övezete. Az övezetben kizárólag sport rendeltetésű telken a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el a 4. mellékletben foglaltak figyelembevételével.
- (3) A Ksp-2 építési övezet olyan összefüggő sportterület övezete, ahol lakások elhelyezése is megengedett. A Ksp-2 építési övezetben
- a) sport rendeltetésű építményeket nem tartalmazó telken a legnagyobb lakásszám a 4. melléklet szerinti felfelé kerekített egész szám szerint,
  - b) kizárólag lakást tartalmazó építési telekre az Lke-1 építési övezet előírásait kell alkalmazni, a 4. mellékletben a Ksp-2 övezetre meghatározott lakásszám szabályozás figyelembevételével.
- (4) A Ksp-3 építési övezet a Dabas-Gyón FC sportterület övezete, az övezetben:
- a) a 3. mellékletben meghatározott (a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke) engedélyes övezeti paraméter az Étv. 30/A. § (3) bekezdés b) pontja szerinti településrendezési szerződésben foglaltak alapján vehető figyelembe,
  - b) iroda rendeltetés az egyéb fő rendeltetések kiszolgálására helyezhető el.
- (5) A K-sp4 építési övezetben a sport rendeltetés építményei, valamint az ezt kiszolgáló funkciójú épület, építmény helyezhető el.
63. § (1) A K-rek- építési övezet alapvetően a pihenést, testedzést, rekreációt szolgáló és a sportolási célú építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések vegyesen helyezhetők el.
- (2) A K-rek-1 építési övezet az általános rekreációs területek övezete, ahol
- a) meglévő lakóépület kizárólag egy lakás rendeltetés tartalmazhat, új lakás rendeltetés településrendezési szerződésben foglaltak alapján telepíthető a 4. mellékletben foglaltak figyelembevételével;
  - b) az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapján a 18.§ (4) bekezdésében meghatározott **infrastruktúrafejlesztési tanulmánytervvel és beépítési tervvel** összhangban végezhető építési tevékenység, készíthető építészeti-műszaki dokumentáció.
- (3) A K-rek-2 építési övezet jellemzően a rendezvényközpontok területe illetve a pihenést, lovassportot, rekreációt szolgáló terület, ahol
- a) kialakult oldalhatáros beépítés esetén az oldalhatáros beépítési mód alkalmazható,
  - b) elhelyezett lakóépület legfeljebb két önálló rendeltetési egységet tartalmazhat a 4. mellékletben foglaltak figyelembevételével,
  - c) a rendeltetéshez kapcsolódó az OTÉK alapján meghatározott szükséges parkolók 200 méteres körzetben más nem közterületi telek felhasználásával is kialakíthatók.
64. § A K-st építési övezet a strand és rekreációs célú területek, valamint ezt kiszolgáló funkciójú épületek elhelyezésére szolgál. A K-st építési övezetben
- a) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el a 4. mellékletben foglaltak figyelembevételével.

65. § (1) A K-t építési övezet a temetési, hitéleti, valamint az ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetések elhelyezésére szolgál.

(2) A K-t építési övezetben

- a) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke templom, kápolna, ravatalozó esetén 10,0 m;
- b) az épületnek nem minősülő építmény, építményrész (pl.: harangláb, torony, emlékmű) legmagasabb pontja 15,0 méter;
- c) az építési hely a sírhelyekre, melléképítményekre nem, de az épületekre és egyéb építményekre vonatkozik;
- d) a nem K-t övezetben lévő csatlakozó ingatlanhatárok mentén 10 méterenként legalább 1 nagy lombkoronájú fát kell telepíteni;
- e) a közterületi telekhatáron urnafal létesíthető a temetőn belüli megközelítéssel. Az urnafal 2,0 méternél magasabb nem lehet;
- f) a rendeltetéshez kapcsolódó, az OTEK alapján meghatározott szükséges parkolók 500 méteres körzetben más telek felhasználásával is kialakíthatók.

66. § (1) A K-h jelű építési övezet települési szilárd és folyékony hulladékkezelő és hulladéklerakó, hulladék újrahasznosító, előkészítő területek, valamint ehhez kapcsolódó, ezt kiszolgáló ipari, gazdasági, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A K-h jelű építési övezetben

- a) a hulladéklerakó telep védőtávolsága 1000 m;
- b) a hulladéklerakó területe rekultivációs terv alapján rekultiválandó;
- c) a legnagyobb épületmagasság értékét az övezet területén elhelyezésre kerülő gazdasági tevékenységhez szükséges épület, technológiai okokból legfeljebb háromszoros mértékben meghaladhatja;
- d) az épületnek nem minősülő technológiai építmény illetve sajátos építmény legmagasabb pontja a meghatározott épületmagasság értékét legfeljebb háromszoros mértékben meghaladhatja;

67. § (1) A K-f jelű építési övezet a különlegesen nagy területű raktározó, ipari feldolgozó, csomagoló és újrahasznosító, előkészítő területek, valamint ehhez kapcsolódó, ezt kiszolgáló ipari, gazdasági, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A K-f építési övezetben

- a) a legnagyobb épületmagasság értékét az övezet területén elhelyezésre kerülő gazdasági tevékenységhez szükséges épület, technológiai okokból legfeljebb háromszoros mértékben meghaladhatja;
- b) az épületnek nem minősülő technológiai építmény illetve sajátos építmény legmagasabb pontja a meghatározott épületmagasság értékét legfeljebb háromszoros mértékben meghaladhatja;
- c) különlegesen nagy területű raktározó, ipari feldolgozó, csomagoló és újrahasznosító, előkészítő területek védőtávolsága 300 m. Az alkalmazott feldolgozási technológiától függően a védőtávolságot az érintett szakhatóság állapítja meg. A védőtávolságon belül lévő építési övezetben, övezetben a szakhatóságok által engedélyezett rendeltetés helyezhető el;
- d) a szabályozási tervlapon jelölt telken belüli zöldfelületen háromszintű növényállomány, a vasút mellett pedig telken belüli fasor telepítendő.

68. § A K-tű építési övezet a településüzemeltetés építményeinek az elhelyezésére szolgál.

## véleményezési szakaszban történő véleményezésre

**69. §** (1) A **K-szv** építési övezet a szennyvíztisztító áthelyezésére és a települési tisztított szennyvíz elhelyezésére szolgáló terület.

(2) A **K-szv** építési övezetben

a szennyvíztisztító telep védőtávolsága egyedi döntéssel a technológia függvényében kerül meghatározásra.

**70. §** (1) A **K-b** építési övezet a nyersanyaglelőhely (bánya) területek, valamint ezt kiszolgáló funkciójú építmény elhelyezésére szolgál.

(2) A bánya területe rekultivációs terv alapján rekultiválandó.

**71. §** (1) A **K-ht** építési övezet honvédelmi és katonai célú építmények elhelyezésére szolgáló terület.

(2) A **K-ht** övezetbe tartozó építési telken és annak külön jogszabályban meghatározott környezetében mind az építés, mind a telekalakítás tekintetében az illetékes honvédelmi szervezet jogosult eljárni a rá vonatkozó és különböző törvényi előírásokban biztosított jogkörök (sajátos szabályok) alapján.

**72. §** A **K-l** építési övezetben lőtér, valamint ezt kiszolgáló funkciójú építmények elhelyezésére szolgál.

**73. §** (1) A **K-mü** építési övezet mezőgazdasági üzemi terület, a helyi mezőgazdaság-fejlesztő beruházások építményeinek az elhelyezésére szolgál, vegyes funkciókkal, rendeltetésekkel.

(2) Az övezetben kialakított építési telken – az ütemezett termőföld-felhasználás érdekében – a szántó művelési ágban lévő földrészlet művelési ágának megváltoztatása ütemezetten is megvalósítható, az építési telken belül az építéssel érintett területek ütemezett művelés alóli kivonásával. Az övezetben tanya telek is kialakítható.

(3) A **K-mü** építési övezetben

a) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el a *4. mellékletben* foglaltak figyelembevételével;

b) a legnagyobb épületmagasság értékét az övezet területén elhelyezésre kerülő gazdasági tevékenységhez szükséges épület, technológiai okokból meghaladhatja, ebben az esetben **az építmény legmagasabb pontja 20,0 méter** lehet;

c) az épületnek nem minősülő technológiai építmény illetve sajátos építmény legmagasabb pontja a meghatározott épületmagasság értékét meghaladhatja, ebben az esetben **az építmény legmagasabb pontja 20,0 méter** lehet;

d) kerítés

da) telkek közötti telekhatáron és telken belül bárhol elhelyezhető,

db) építése a közterületi telekhatáron nem kötelező,

dc) a csatlakozó közterületi telekhatárra nem telepíthető, amennyiben az övezetben lévő építési telek 8 méternél keskenyebb közlekedési célú közterülethez kapcsolódik,

dd) kialakításánál a 33.§ (5) bekezdést kell figyelembe venni;

e) magánút csak a kialakult közlekedési célú közterület szélesítése érdekében alakítható ki. A magánút, és a közműellátást szolgáló műtárgyak elhelyezésére szolgáló telkek telekmérete lehet kisebb, mint az övezetben meghatározott kialakítható legkisebb telekterület mérete;

f) építési telek telekhatára mentén – környezetvédelmi szempontok okán – háromszintes takaró-növényállomány telepítendő.

## VII. FEJEZET

### BÉÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

#### 48. A beépítésre nem szánt övezetek általános előírásai

74. § (1) A Szabályozási Terv a település igazgatási területén a beépítésre nem szánt területeket sajátos használatuk szerint, a területek adottságait figyelembe véve sorolja övezetekbe. A Szabályozási Tervben az egyes övezetek jele kerül ábrázolásra a DÉSZ-ben rögzítettek szerint.

(2) Az egyes övezetekben az övezet előírásainak megfelelő rendeltetés olyan módon valósítható meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.

(3) Az övezetekben elhelyezhető rendeltetéseket és melléképítményeket a 3. és 4. mellékletek tartalmazzák.

(4) Minden övezetben – kivéve azokat a területeket, ahol az műszakilag nem lehetséges, építési helyen belül – elhelyezhető az előírások szerinti gépjárművek elhelyezését biztosító építmény.

#### 49. A közlekedési területek övezeteinek előírásai

75. § (1) A közlekedési terület a meglévő országos, meglévő és tervezett helyi közutak, közforgalom céljára átadott magánutak, mindezek csomópontjai, és a hozzájuk tartozó létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési területen az országos, a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével – a járda és gyalogút, köztér, mindezek csomópontja, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közút, a kötöttpályás közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei helyezhetők el.

(3) A Szabályozási Tervben meghatározottak szerint a közlekedési területek a közúti közlekedés területeinek övezeteire, illetve a kötöttpályás közlekedési terület övezetére tagozódnak, az alábbiak szerint:

a) a közúti közlekedés területei közül

aa) az országos főút területére, a települési mellékút területére a **KÖu-1** jelű,

ab) a helyi gyűjtőutak területére a **KÖu-2** jelű, és

ac) az általános közlekedési és közműterületekre, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utakra, illetve külterületi közlekedési célú területekre a **KÖu-3** jelű,

b) a kötöttpályás közlekedés területére a **KÖk** jelű

övezetekre.

(4) A (3) bekezdés szerinti övezetekben, és övezetbe nem sorolt közlekedési célú területen elhelyezett épület, építmény

a) a közlekedést kiszolgáló,

b) a közbiztonságot szolgáló,

c) kizárólag a KÖk a KÖu-1 és KÖu-2 övezetben

ca) kereskedelmi, szolgáltató,

cb) iroda,

cc) a területet igénybe vevők ellátását szolgáló szállás

rendeltetést tartalmazhat;

d) a KÖk övezetben a (ca)-(cc) pontok szerinti rendeltetésű épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetés is elhelyezhető.

## véleményezési szakaszban történő véleményezésre

(5) Az újonnan kialakítandó közlekedési célú területeket, utakat úgy kell tervezni és kialakítani, hogy a tűzoltási felvonulási terület, a szükséges közmű elhelyezés és legalább egyoldali zöldsáv kialakítás biztosítható legyen a közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások figyelembevételével.

(6) Külterületen az 5 sz. főút (K.IV.A.) tengelyétől 100-100 m védőtávolságot kell biztosítani. A védőterületen belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el. Kerítés az úttengelytől 30-30 méterre helyezhető el.

(7) Külterületen az országos mellékutak tengelyétől mért 50-50 m védősávot kell biztosítani. A védőterületen belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el. Kerítés az úttengelytől 20-20 méterre helyezhető el.

(8) Külterületen a mező- és erdőgazdasági üzemi utak tengelyétől mért 15-15 m védősávot kell biztosítani. A védőterületen belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el. Kerítés a 33.§ (5) bekezdése alapján helyezhető el.

(9) Az 5. sz. országos közútról ingatlan közvetlenül nem szolgálható ki.

(10) A KÖk övezet mentén a magasabb szintű jogszabályban meghatározott 50 m széles védősávot kell biztosítani, amelyen belül építmény a vonatkozó ágazati jogszabályokban előírt feltételeknek megfelelően helyezhető el.

### A KÖu és KÖk feltételek egyedi előírása

(11) A KÖu-3 övezetbe sorolt külterületi utak telekhatárától amennyiben

a) az út szélessége kisebb mint 10,0 méter, a telekhatártól számított 10,0 méteren belül,

b) az út szélessége nagyobb mint 10,0 méter a telekhatártól számított 5,0 méteren belül

épület nem helyezhető el, kivéve ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(12) A KÖu-1, KÖu-2 és KÖu-3 építési övezetben

a) építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelelően helyezhető el, amennyiben a működéséből eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát;

b) az építmény, a köztárgy a biztonságos gépjármű és a gyalogos forgalmat nem akadályozhatja;

c) épület, építménytől legalább 1,20 m távolságra a tűzrendészeti előírásokkal összhangban helyezhető el,

d) közterületen épület, fennálló épület bejárata előtt 6,0 méter távolságon belül nem állhat,

e) árusítópavilon legnagyobb bruttó alapterülete 6 m<sup>2</sup> lehet,

f) telefonfülke és hulladékgyűjtő nem telepíthető épület homlokzati falától párhuzamos 3,0 méter távolságon belül.

### 50. A magánutak létesítésének szabályai

76. § (1) Telektömbök feltárására, annak kiszolgálására magánút

a) kizárólag kiszolgáló út, külterületi földút gyalog vagy lovas út szerepkörrel alakítható ki,

b) a közterületre vonatkozó rendelkezéseknek megfelelően építhető.

(2) Magánút akkor létesíthető, ha

a) az közvetlenül közterülethez csatlakozik, vagy a létesítendő magánutat a csatlakozó – közterületi kapcsolattal rendelkező – magánúttal összevonják, ezzel biztosítva a közvetlen közterületi csatlakozást;

b) a visszamaradó telkek méretei az övezeti, építési övezeti előírásoknak megfelelnek,

c) a kettőnél több telket kiszolgáló magánutat közforgalom elől el nem zárt módon kerül kialakításra, és

d) a telekalakítás terve, a közterülethez csatlakozás módja, a magánút kialakításának és üzemeltetésének módja – kitérve a közművesítés tervezésére és kivitelezésére, az útburkolat kiépítésére és felszíni vízelvezetés módjára, későbbi gondozás és karbantartás feladatira – a telekalakítást megelőzően településrendezési szerződésben meghatározásra kerül.

(3) Magánút rendeltetésű telek minimális szélességét, övezeti rendelkezés vagy a Szabályozási Tervben jelölt feltáró szabályozó határozza meg, ennek hiányában

- a) lakóövezet feltárását biztosító kiszolgáló út esetén
  - aa) legfeljebb 4 telek megközelítése esetén minimum 10,0 méter,
  - ab) 4-nél több telek megközelítése esetén minimum 12,0 méter.
- b) gazdasági övezet feltárását biztosító kiszolgáló út esetén minimum 14,0 méter,
- c) nem lakó és gazdasági övezet feltárását biztosító kiszolgáló út esetén minimum 12,0 méter,
- d) gyalogos út esetén minimum 3,0 méter,
- e) külterületi mező-, erdőgazdasági út esetében csapadékvíz szikkasztással minimum 8,0 méter,
- f) külterületi burkolt mező-, erdőgazdasági út esetében csapadékvíz elvezetéssel minimum 10,0 méter.

(4) A magánút telekterülete eltérhet a vonatkozó építési övezetben, övezetben meghatározott kialakítható minimális telekmérettől, a magánút telekterülete lehet kisebb az építési övezetben, övezetben meghatározott kialakítható minimális telekterületnél.

(5) A 10,0 m, vagy annál szélesebb magánút esetén legalább egyoldali fasor helybiztosítása kötelező.

(6) Magánút telkén csak közlekedési-, közmű-és a terület rendeltetészerű használatához szükséges műtárgyak és köztárgyak helyezhetők el.

(7) Magánút nevét, elnevezését a tulajdonos terjeszti elő a jegyző felé előzetes egyeztetés alapján a hatályos jogszabályok szerint, az elnevezésről a képviselő-testület dönt.

## 51. A zöldterületek övezeteinek előírásai

77. § (1) A zöldterületek méretük, funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:

- a) Zkp jelű közpark övezet,
- b) Zkk jelű közkert övezet.

(2) Az övezetek telkei

- a) maximum 1,8 m magas áttört kerítéssel bekeríthetők, a terület használata időben korlátozható;
- b) különösen a gyermek játszószerkezetek esetén csak a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el.

### A Zkp területek és övezeteinek egyes előírásai

(3) A **Zkp közpark** övezetbe tartoznak a település nagyobb kiterjedésű, elsősorban a pihenést, testedzést, játszótéri, és rekreációs tevékenységet szolgáló több funkciós közhasználatú közterületi zöldfelületei és a fenntartásukhoz szükséges épületek, funkciójukat szolgáló építmények.

(4) A Zkp területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt övezetei

- a) az általános közpark területekhez **Zkp, Zkp\***
- b) a rekreációs célú közpark területekhez **Zkp-rek,**

## véleményezési szakaszban történő véleményezésre

- c) a hitéleti célú közpark területekhez a **Zkp-h**
- d) a településüzemeltetési célú területekhez a **Zkp-tü** jelű övezetek.

(5) A **Z-*kp***, **Z-*kp*\*** övezeten belül elhelyezhetők

- a) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények,
- b) a szabadidő eltöltését szolgáló, épületnek nem minősülő pihenési, sportolási építmények, sétautak és köztárgyak.

(6) A **Zkp\*** jelű övezet az új beépítésre szánt területek kijelöléséhez kapcsolódó zöldterület, kialakítása és fenntartása érdekében önkormányzati feladatok átvállalására vonatkozó településrendezési szerződés sajtos jogintézmény alkalmazható.

(7) A **Zkp-*rek*** övezetben elhelyezhetők

- a) a pihenést, rekreációt szolgáló építmények – pihenőhely, sétaút, díszkút, emlékmű –,
- b) a testedzést szolgáló építmények – játszótér, tornapálya, akadálypálya, sportpálya, kutyafuttató –,
- c) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények.

(8) A **Zkp-h** övezetben a pihenést és kegyeleti célokat szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, emlékmű stb.) helyezhető el úgy, hogy

- a) kirakatszekrény legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, legfeljebb 0,40 m-es mélységgel,
- b) lefedés nélküli terasz a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelhető;
- c) vízmedence, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel alakítható ki.

(9) A **Zkp-h** és **Zkp-tü** övezetben kizárólag a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények helyezhetők el.

### *A Zkk területek és övezetek engedélyeljárásai*

(10) A **Zkk közkert** övezetbe tartoznak a település kisebb kiterjedésű, elsősorban egy meghatározott funkciót, pihenést, játszótéri, rekreációs tevékenységet szolgáló közhasználatú közterületi zöldfelületei.

(11) A **Zkk** területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt övezetei

- a) az általános közkert területekhez **Zkk**,
- b) a hitéleti célú közkert területekhez a **Zkk-h**

jelű övezetek.

(12) A **Z-*kk*** övezet területének legalább 80%-át biológiailag aktív növényzettel, vízfelülettel kell fenntartani illetve kialakítani, az övezet területén épület nem helyezhető el.

(13) A **Zkk** és **Zkk-h** övezeten belül elhelyezhetők:

- a) a dísz- és pihenőkert funkcióhoz, kapcsolódó építmények, pihenőhely, sétaút, díszkút, dísztó, emlékmű, játszótér, kutyafuttató, és
- b) a terület fenntartásához szükséges építmények.

(14) A **Zkk-h** övezetben

- a) kirakatszekrény legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, legfeljebb 0,40 m-es mélységgel,
- b) lefedés nélküli terasz a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelhető;
- c) vízmedence, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel helyezhető el.

78. § (1) Az erdő övezetek telkei elsősorban a rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek. A Szabályozási Terv az erdőterületeket funkciójuk, és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe sorolja:

- a) **Ev** jelű védelmi erdő övezet,
- b) **Eg** jelű gazdasági erdő övezet,
- c) **Ek** közjóléti erdő övezet,
- d) **Ev-h** honvédelmi célú erdők övezete,

mely övezeteket az erdő valós rendeltetése szerint kell értelmezni, az üzemi tervek eltéréseivel együtt.

(2) Az övezetek ökológiai hálózattal érintett területein az új erdősítések és erdőfelújítások esetében csak a tájra jellemző, ökológiai igényeknek megfelelő hazai fafajok telepíthetők, továbbá természetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók.

(3) Az övezetekben közlekedési célú telek alakítható. Az övezetekben lévő közlekedési célú területként lejegyzett telkek területére a közlekedési területekre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

(4) Az övezetekben természetvédelmi és vadvédelmi okokból legfeljebb 3,0 méter magas, áttört kivételű kerítés létesíthető.

(5) Az erdő övezetekben *erdészeti létesítmény* csak az Országos erdőállomány adattári erdőterületként nyilvántartott területeken létesíthető...

#### *Az erdőterületek övezeteinek egyedi előírásai*

(6) Az **Ev** övezetbe tartoznak környezetvédelmi és természetvédelmi célokat szolgáló védelmi rendeltetésű erdők, így az országos jelentőségű természetvédelmi területeken, és a helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt területeken lévő erdők, valamint a környezeti hatásokat mérséklő – talaj-, víz- és levegőtisztaság-védelmét, és az egymást zavaró funkciójú területek közötti lehatárolást, vizuális elválasztást biztosító – erdőterületek.

(7) Az **Ev** övezetben az erdő védelmi rendeltetését szolgáló, épületnek nem minősülő erdészeti létesítmények helyezhetők el, a 3. és 4. mellékletben foglalt követelmények szerint, amennyiben azok a rendeltetést nem akadályozzák, de nem helyezhető el nyilvános illemhely, gépjármű várakozó hely, valamint a megújuló energiaforrások műtárgya.

(8) Az **Eg** övezetbe tartoznak a gazdasági rendeltetésű erdőterületek, a gazdálkodási, vadgazdálkodási, faanyag termelési, funkciót betöltő ökológiai szempontból értékes erdőterületek.

(9) Az **Eg** övezetben lévő telken egy tömegben maximum 200 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű épület helyezhető el.

(10) Az **Eg** övezetben

- a) a legnagyobb épületmagasság értékét az övezet területén elhelyezésre kerülő gazdasági tevékenységhez szükséges épület, technológiai okokból legfeljebb kétszeres mértékben meghaladhatja;
- b) az épületnek nem minősülő technológiai építmény (pl. magasles) legmagasabb pontja a meghatározott épületmagasság értékét legfeljebb kétszeres mértékben meghaladhatja;
- c) elsősorban az erdőgazdasági termelés, vadgazdálkodás és természetvédelem építményei helyezhetők el, a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések kizárólag erdőgazdasági céllal összefüggésben építhetők;
- d) a telek beépített bruttó területe a bruttó 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg;
- e) 100.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de nem bővíthető;

f) beékelődve szántó, gyep, szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban nyilvántartott terület, illetve ehhez tartozó kivett művelési ágban lévő terület található, akkor ezen művelési ágba eső mezőgazdasági területeken, a nádas művelési ágba eső területek kivételével, lakóépület és gazdasági építmény a következő feltételekkel helyezhető el:

- fa)* 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad,
- fb)* a 720-1.500 m<sup>2</sup> közötti területnagyságú telken – a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – 3%-os beépítettséggel a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
- fc)* az 1.500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken építmény 3%-os beépítettséggel helyezhető el.

(11) Az **Ek** övezetbe tartoznak a rekreációs, turisztikai funkciójú közjóléti erdőterületek, és az erdősítésre alkalmas azonos célú területek.

(12) Az **Ek** övezetben maximum 300 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű épület helyezhető el.

(13) Az **Eg** és **Ek** övezetben a (8) és a (11) bekezdésben foglalt rendeltetésnek megfelelő építmények és erdészeti létesítmények helyezhetők el, a 3. és 4. mellékletben foglalt követelmények szerint, amennyiben azok az erdőt rendeltetésének, ökológiai szerepének betöltésében nem akadályozzák. Az **Eg** és **Ek** övezetben 100.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területnagyságú telken 1 db lakás rendeltetés is elhelyezhető meglévő épületben, vagy az övezetben elhelyezhető gazdasági, turisztikai rendeltetésű épület építésével egy időben, vagy azt követően létesítve a (10) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.

(14) Az **Ev-h** övezetben a beépítés és a hasznosítás a magasabb szintű jogszabályokban foglaltak szerint a honvédelmi célok érvényesítése érdekében történhet, az övezetben a honvédelmi létesítmények helyezhetők el.

#### 53. Mezőgazdasági területek övezeteinek előírásai

79. § (1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, termékfeldolgozás és terméktárolás, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés céljára szolgáló területei.

(2) A Szabályozási Terv a település külterületének mezőgazdasági területeit

- a) a tájgazdálkodás területeihez **Má-r**, ezen belül a rétek **Má-r1**, **Má-r2**,
- b) az általános mezőgazdasági hasznosítás területeihez **Má-sz**, ezen belül a szántók **Má-sz-1**, **Má-sz2**, **Má-sz3**, **Má-sz4**, **Má-gy**,
- c) a tanyás, farmgazdaságot szolgáló területeihez **Má-fl**, **Má-f2** és **Má-t**,
- d) a mezőgazdasági üzemi területekhez **Má-mű**,
- e) a NATURA 2000 védelemmel érintett hasznosításra tervezett területekhez **Má-N**, ezen belül **Má-N-1**, **Má-N-2**, **Má-N-3**, **Má-N-4**

övezetekbe sorolja.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott övezetekre vonatkozó általános előírásokat ezen § tartalmazza, az előírásokat az egyedi övezeti előírás eltérő rendelkezésének hiányában alkalmazni kell.

(4) Amennyiben az övezetben a beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyep, rét, legelő vagy nádas művelési águ alrészlettel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.

(5) A mezőgazdasági övezetekben a közművesítettség módja legalább a hiányos közművesítettség, a közüzemi villamos energiaszolgáltatás, engedélyezett fűtő kút és a szennyvízelvezetés és tisztítás közműpótló berendezésének (pl. zárt rendszerű szennyvíztározó) megléte kötelező. A közműellátásban a megújuló energiaforrások alkalmazhatók. Az energiaellátás, az elektromos energiaszolgáltatás léghézagokkal is kiépíthető.

(6) Az övezetekben az elő-, oldal-, és hátsókerti építési határvonal 20,0 méter, kivéve a tanya művelésben jelölt ingatlanokat, ahol az előkerti építési határvonal 10,0 méter, az oldal-, és hátsókerti építési határvonal 5,0 méter.

## véleményezési szakaszban történő véleményezésre

(7) Az övezetek területén a 720 m<sup>2</sup>-nél kisebb földrészleten – a valamennyi övezet területén elhelyezhető építmény, valamint a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor és üvegház kivételével – építmény nem helyezhető el.

(8) Az övezetekben különálló lakóépület, illetve lakást magában foglaló építmény – amennyiben azt az adott övezeti előírás lehetővé teszi – az alábbi feltételekkel helyezhető el:

- a) az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvíz – szükség esetén technológiai vízellátás – rendelkezésre áll,
- b) villamosenergia – vezetékes vagy helyi – ellátása rendelkezésre áll,
- c) a keletkező szennyvíz elvezetése zárt csatornahálózatban, vagy azzal egyenértékű közműpótló berendezéssel biztosított, illetve az illetékes szakhatóság a szikkasztáshoz hozzájárul,
- d) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése illetve megfelelő szikkasztása biztosított,
- e) a terület megközelíthetősége biztosított – az egyes beépíthető földrészletek gépjárművel közútról közvetlenül, de legalább magánútról megközelíthetők.

(9) Az övezetekben megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m, kivételt képez a tanya telek, ahol 5,0 méter és a sajátos technológiai igényű üzemi jellegű építmény – gazdasági építmény, tároló építmény, pajta, szín, stb. – melynek – a településképi követelmények figyelembevételével – legmagasabb pontja elérheti a 12 métert.

(10) Az övezetekben kerítés kizárólag szőlő, gyümölcs művelési ágban, állattartás esetén, továbbá tanya, birtokközpont körbe kerítése céljából létesíthető. A kerítés áttört kivitelben fából, vagy drótfonatból készült lábazat nélküli, maximum 1,8 méter magasságban építhető meg.

(11) 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. A birtokközponton

- a) lakóépület területe a telek területének 0,5%-át meghaladhatja, de a beépíthető telek területének maximum 1%-át foglalhatja el,
- b) az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 10,0 méter.

### *Tanyás telekekre vonatkozó egyedi előírások*

(12) A **tanyás telekre** és a Szabályozási Terven *meglévő tanya, tanyás telekként* jelölt telkekre, a 3. és 4. mellékletben a „tanyás telekre” meghatározott egyedi szabályok érvényesek, ezért az övezeti előírás vonatkozó követelményeit a beépítés tekintetében nem kell figyelembe venni.

(13) Tanyás telek területén lévő épületben a 4. mellékletben az meghatározott rendeltetések vegyesen is elhelyezhetők.

(14) Tanyás telek

- a) kialakult beépítése esetén, ha az elő-, oldal- és hátsókert értéke 0, és a területet beépítésre nem szánt területek fogják közre, úgy a telek vagy telekrész teljes terjedelmében építési helynek tekinthető. Amennyiben az építési telek teljes terjedelmében egyben az építési hely is, úgy az építmények közötti legkisebb telepítési távolság az OTÉK-ban foglaltak szerint – telken belül is – tartandó;
- b) területén telkenként legfeljebb egy lakás rendeltetés építhető, a csak lakó önálló rendeltetést tartalmazó épület bruttó alapterülete legfeljebb 200 m<sup>2</sup> lehet;
- c) lakás gazdasági épület megléte vagy egy idejű építése esetén építhető.

### *Tájvédelmi terület övezettel érintett mezőgazdasági területekre vonatkozó egyedi előírások*

(15) A Szabályozási Terven jelölt **tájvédelmi terület övezettel érintett**, táj- és természetvédelmi, szempontból kiemelkedő jelentőségű, extenzív tájhasználatú mezőgazdasági területeken

- a) a tanyás telek kivételével **nem helyezhető** el lakóépület,

## véleményezési szakaszban történő véleményezésre

- b) amennyiben az övezeti előírás azt lehetővé teszi elhelyezhető
  - ba) gyepgazdálkodáshoz, valamint extenzív legeltetéses állattartáshoz kapcsolódó építmény – karám, állatkifutó, szénatároló, stb. –,
  - bb) az agrárturizmushoz kapcsolódó építmény,
  - bc) nyomvonal jellegű építmény és műtárgyai – fahíd –,
  - bd) köztárgy – makett, szakrális emlékhely-,
  - be) kutatást és ismeretterjesztést szolgáló építmény – ismertető tábla –,
  - bf) nyilvános illemhely, hulladékgyűjtő,
- c) birtokközpont nem létesíthető,
- d) kerítés nem létesíthető,
- e) művelési ág váltás csak extenzívebb irányban történhet.

### *Má mezőgazdasági területek övezetnek egyedi előírásai*

**80. §** (1) Az **Má-f1**, **Má-f1\***, az **Má-f2** és **Má-t** övezetbe az alapvetően tanyás és farmgazdaságot szolgáló területek tartoznak.

(2) Az **Má-f1** övezetbe a farm- és tanyagazdálkodást, agrárturizmust szolgáló területek tartoznak. Az **Má-f1** övezetben

- a) a birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m<sup>2</sup> nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe;
  - b) birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközponthoz tartozó birtoktest legalább 80%-a a település közigazgatási területén található. Birtokközpont azonos családi mezőgazdasági vállalkozások tulajdonában álló földrészleteken alapítható.
- (3) birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 500 m-re kell lennie a meglévő, illetve szerkezeti terven ábrázolt tervezett belterület határtól;
- (4) a birtokközpont telkén a beépítettség nem haladhatja meg a 15%-ot;
- (5) az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg;
- (6) lévő telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
- a) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
  - b) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre nem adható önállóan építési és használatbavételi engedély;
- (7) a 100.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein, vagy a 30.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű önálló telken, a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de nem bővíthető.
- (8) Az **Má-f1\*** jelű övezetre az **Má-f** övezet előírásai érvényesek az alábbi kivételekkel:
- a) birtokközpont nem alakítható ki,
  - b) az **Má-f1\*** jelű övezetre nem kell alkalmazni az f) és a g) pontokat.
- (9) Az **Má-f2** övezet a kisüzemi tanyás kisgazdaságot szolgáló területek tartoznak. Az **Má-f2** övezetben
- a) kizárólag a mezőgazdasági műveléshez kapcsolódó 4. mellékletben meghatározott rendeltetés helyezhető el, és a tulajdonosi lakás;
  - b) a 10.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de nem bővíthető;
  - c) a telek összes beépített bruttó alapterülete nem haladja meg az 1.000 m<sup>2</sup>-t;

## véleményezési szakaszban történő véleményezésre

- d) gazdasági építmény a meglévő, illetve szerkezeti terven ábrázolt tervezett belterület határtól 200 m-en belül nem helyezhető el;
- e) birtokközpont, az Má-f1 jelű övezet birtokközpont kialakítására vonatkozó szabályok szerint alakítható ki;
- f) épület az adott telekkel határos út tengelyétől számított 15 m távolságon belül nem helyezhető el;
- g) az országos erdőállomány adattárában nyilvántartott erdőterület beépítése az erdőkre vonatkozó jogszabályok figyelembevételével történhet;
- h) Má-f2 övezetben a külterületi közutak 50 méteres védőtávolsággal érintett ingatlanokon az út tengelyétől mért 30 méteren belül épület nem helyezhető el, 20 méteren belül kerítés építmény nem helyezhető el.

(10) Az **Má-t** övezet a tanyás mezőgazdasági tevékenységet szolgáló területek tartoznak. Az Má-t övezetben

- a) kizárólag a mezőgazdasági műveléshez, a növénytermesztéshez, az állattartáshoz és az állattenyésztéshez, továbbá az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozáshoz és tároláshoz kapcsolódó *4. mellékletben* meghatározott rendeltetés helyezhető el, és a tulajdonosi lakás, 6000 m<sup>2</sup> telekterületnél nagyobb tanyás telken vagy major területén helyezhető el;
- b) legfeljebb egy tanyás telek (telek vagy alrészlet) alakítható ki;
- c) az övezetben a kerítés magassága nem haladhatja meg az 2 m-t,
- d) magánút legkisebb szélessége, amennyiben nem meglévő közlekedési célú közút vagy 5,0 méter.

(11) Az **Má-sz1**, **Má-sz2**, **Má-sz3**, **Má-sz4** és **Má-gy** övezetekbe tartoznak a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területek. Az övezetekben a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló kapcsolódó, a *4. mellékletben* meghatározott rendeltetések helyezhetőek el.

(12) Az **Má-mü** övezetbe a nagyüzemi növénytermesztést, állattenyésztést szolgáló területek tartoznak. A K-mü övezetben

- a) kizárólag a mezőgazdasági műveléshez, a növénytermesztéshez, az állattartáshoz és az állattenyésztéshez, továbbá az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozáshoz és tároláshoz kapcsolódó *4. mellékletben* meghatározott rendeltetés helyezhető el,
- b) tanyás telek (telek vagy alrészlet) nem alakítható ki.

(13) Az **Má-r1** övezetbe tartoznak az alapvetően természetközeli használatot folytató területek, jellemzően a gyepek (rét, legelő) nádasok területei, illetve a mocsaras területek.

(14) Az **Má-r1** övezetben megőrzendő az extenzív tájhasználat a jellemzően gyepes vagy visszagyepesedő területeken. Az övezetben csak épületnek nem minősülő, az extenzív legeltetéses állattartást, gyepgazdálkodást szolgáló karám, fedett karám, állatkifutó, szénatároló, méhészet fenntartásához, vagy növénytermesztéshez kapcsolódó építmény, valamint kizárólag terménytárolás céljára szolgáló építmény helyezhető el. Az övezetben birtokközpont nem alakítható ki, művelési ág váltás csak extenzívebb irányban történhet.

(15) Az **Má-r2** övezetbe az alapvetően természetközeli használatú mezőgazdasági termelést és az állattenyésztést szolgáló területek tartoznak. Az Má-r2 övezetben kizárólag a mezőgazdasági műveléshez és állattenyésztéshez kapcsolódó *4. mellékletben* meghatározott rendeltetés helyezhető el.

**81. § (1)** Az **Má-N-1**, **Má-N-2**, **Má-N-3** övezetbe az alapvetően a Natura 2000 területtel érintett és egyben a mezőgazdasági termelést, a növénytermesztést, vagy az állattenyésztést, és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozást, terménytárolást szolgáló területek. A beépítési szabályok a környezeti értékelésben szereplő „NATURA 2000 hatásvizsgálat” alapján azzal összhangban kerültek meghatározásra.

(2) Az (1) bekezdés szerinti övezetek területére a szabályozási terv tartalmazza

## véleményezési szakaszban történő véleményezésre

- a) „az épület elhelyezésére meghatározott terület”, amelyen belül az építési hely kijelölhető, ahol a 4. melléklet szerinti építmények elhelyezhetők,
  - b) „az épületnek nem minősülő építmények elhelyezésére meghatározott terület”, amelyen belül az építési hely kijelölhető, ahol a 4. melléklet szerinti épületnek nem minősülő építmények elhelyezhetők,
  - c) „az építmény elhelyezésére tiltott telekrész”, ahol építmény nem helyezhető el.
- (3) Az **Má-N-1, Má-N-2, Má-N-3** övezetekben alkalmazandó természetvédelmi előírások:
- a) Az építmény elhelyezésére tiltott telekrészen” a Natura 2000 terület fenntartási terve szerint kell a gazdálkodást megvalósítani. A meglévő növényállomány, a gyepek, fasorok, cserjesávok fenntartandók.
  - b) Az élővilág háborítatlanságának biztosítása érdekében bármilyen építési munkálatot a vegetációs időszak második felében, a szaporodási időszak befejeződésével lehet elkezdni, de legkésőbb október végén a telelési időszak kezdetéig be is kell fejezni. A munkálatok javasolt időszaka az augusztus elejétől október közepéig tartó időszak.
  - c) Építés idején a munkaterület nagyságát minimalizálni kell. Az építéssel közvetlenül érintett terület nagyságát (kitermelés helye, depóniák, forduló stb.) minimalizálni szükséges, az ehhez igénybe vehető területrészeket szalaggal kell körbe keríteni.
  - d) Az esetlegesen bekövetkező taposási károkat (keréknyomok) a munkálatok befejeztével fel kell számolni.
  - e) Az üzemelés, fenntartás során nagy hangsúlyt kell fektetni az általános természetvédelmi célkitűzéseket érvényesítésére.
  - f) A növénytelepítéseknél a potenciális növénytársulások fajait kell alkalmazni. „Az épület elhelyezésére meghatározott területen”, és a „az épületnek nem minősülő építmények elhelyezésére meghatározott területen” belüli zöldfelületeket a meglévő természetes és természetközeli élőhelyekhez hasonlóan kell kialakítani és fenntartani.
  - g) Az invazív fajok terjedésének megakadályozásáról, visszaszorításáról folyamatosan gondoskodni kell.
  - h) A telek csak abban az esetben osztható meg, ha az építési helyen belüli meglévő beépítés mértéke a 3. melléklettel összhangban biztosítható.
- (4) Az **Má-N-1** övezet területén
- i) az állattartás 4. mellékletben meghatározott rendeltetésű építményei helyezhetők el, egy telken legfeljebb 2 új épület, ezen belül egy vegyes rendeltetésű amelyben az állattartáshoz kapcsolódó gazdasági rendeltetés mellett legfeljebb egy lakó rendeltetés kaphat helyet, további egy, kizárólag az állattartást kiszolgáló épület helyezhető el;
  - j) épület a szabályozási tervben az „**épület elhelyezésére meghatározott terület**”-en belül jelölt építési helyen telepíthető a telek legnagyobb beépítettségének legfeljebb 7,9%-nyi területén. A fennmaradó területen épületnek nem minősülő állattartó építmény helyezhető el, a szabályozási tervben az „**épületnek nem minősülő építmény elhelyezésére meghatározott terület**”-en;
  - k) a telek megosztható, erre figyelemmel és a 3. és 4. melléklettel összhangban értelmezhető a szabályozási tervben meghatározott építési hely;
  - l) lakás összes bruttó szintterülete legfeljebb 300 m<sup>2</sup> lehet.
- (5) Az **Má-N-2** övezet területén
- a) az állattartás, vendéglátás, szálláshely – szolgáltatás és ezek kiszolgálását biztosító 4. mellékletben meghatározott rendeltetésű építmények helyezhetők el;
  - b) épület a szabályozási tervben az „**épület elhelyezésére meghatározott terület**”-en belül jelölt építési helyen telepíthető, további épületnek nem minősülő építmény helyezhető el, a szabályozási tervben az „**épületnek nem minősülő építmény elhelyezésére meghatározott terület**”-en.

- (6) Az **Má-N-3** övezet területén
- az állattartás *4. mellékletben* meghatározott rendeltetésű építményei helyezhetők el, egy telken több épület, ezen belül legfeljebb egy lakó lakóépület.
  - épület a szabályozási tervben az „**épület elhelyezésére meghatározott terület**”-en belül jelölt építési helyen telepíthető, további épületnek nem minősülő építmény (pl. szénatároló, karám) helyezhető el, a szabályozási tervben az „**épületnek nem minősülő építmény elhelyezésére meghatározott terület**”-en,
  - lakás összes bruttó szintterülete legfeljebb 200 m<sup>2</sup> lehet.

#### 54. A vízgazdálkodási terület övezetének előírásai

**82. §** (1) A vízgazdálkodási területek övezetéhez tartoznak a település a vizek hasznosítását, megőrzését, ökológiai rendszerének védelmét, továbbá a lakossági rekreációt egymással összehangoltan szolgáló területei, a folyóvizek medre, az állóvizek medre, a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja.

(2) A Szabályozási Terv a település vízgazdálkodási területeit **V** jelű övezetben határozza meg.

(3) A **V** övezetben a természeti értékek védelme mellett, a külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően az alábbi építmények helyezhetők el:

- a közforgalmú közlekedési építményeken kívül a vízgazdálkodási, vízkár-elhárítási építmények, valamint a vízisport és sporthorgászat célját szolgáló közösségi építmények;
- a terület rendeltetését nem zavaró hatású, szabadidő eltöltését szolgáló közösségi építmények;
- köztárgyak,
- nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,
- ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,
- nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.

(4) A **V** övezet területén kialakult tájegységre jellemző, természetszerű növényállomány megtartandó.

(5) A kisvízfolyások fenntartási – a szabályozási terven részben természetközeli állapotban megtartandó területként is jelölt – sávján belüli területet a külterületen természetközeli állapotban kell fenntartani.

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

(7) A vízfolyások, vízfelületek partéleitől a karbantartás számára állami, önkormányzati és társulati kezelésű vízfolyások mentén a DÉSZ 15.§ (10) bekezdésben előírt szélességű sávot, a Duna-Tisza csatorna mellett 20-20 m széles sávot szabadon kell hagyni.

#### 55. Különleges beépítésre nem szánt területek övezetének előírásai

**83. §** (1) A különleges beépítésre nem szánt övezetekbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek, és a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10 %.

(2) A Kb-... területek meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei a

- a Malév tóhoz kapcsolódó rekreációs célú területekhez a **Kb-rek**,
- a kert célú területekhez a **Kb-kert**,
- az arborétum területéhez **Kb-arb**,
- a megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló területéhez a **Kb-me**,

- d) a bánya területeihez a **Kb-b**,
- e) a városi tér területéhez a **Kb-vt**,  
jelű övezetek.

(3) A Kb övezeteiben **kiszolgáló rendeltetésű épületként elhelyezhető:**

- a) személygépjármű tároló,
- b) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(4) A Kb övezeteiben önálló lakó főrendeltetésű épület nem helyezhető el, kivéve, ha az építési övezet előírása másképpen nem rendelkezik.

(5) A Kb övezeteiben **nem helyezhető el:**

- a) bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
- b) haszonállattartás céljára szolgáló építmény, kivéve, ha az építési övezet előírása másképpen nem rendelkezik.

(6) A Kb övezeteiben lévő építési telken az építés feltétele a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása, azzal, hogy

- a) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett;
- b) a Kb-rek és Kb-kert övezetben közműves szennyvízelvezetés rendelkezésre állásának hiányában korszerű és szakzerű közműpótló berendezés alkalmazható, az egyéb rendelkezések figyelembevételével.

(7) A Kb övezeteiben **elhelyezhető** több épület, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik.

(8) A Kb övezeteiben lévő telken az előkert nagysága minimum 5 méter, az oldalkert és hátsókert nagyságát az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik.

**84. §** (1) A Kb-rek övezetbe a Malév-tó és környezetének horgászati rekreációs területe tartozik, Natura 2000 területi érintettséggel. A beépítési szabályok a környezeti értékelésben szereplő „NATURA 2000 hatásvizsgálat” alapján azzal összhangban kerültek meghatározásra. A Kb-Rek övezetben

- a) a szabályozási terv tartalmazza „*az épület elhelyezésére meghatározott területet*”, amelyen belül az építési hely kijelölhető, ahol a *4. melléklet* szerinti építmények elhelyezhetők,
- b) lévő területen az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapján a 18. § (4) bekezdésében meghatározott **infrastruktúrafejlesztési tanulmánytervvel** és **beépítési tervvel** összhangban végezhető építési tevékenység készíthető építészeti-műszaki dokumentáció,
- c) a *4. mellékletben* meghatározott rendeltetés **településrendezési szerződés** sajátos jogintézmény **alkalmazásával** helyezhető el.

(2) A **Kb-kert** övezetben épület nem, kizárólag épületnek nem minősülő, a kertgazdálkodást szolgáló építmények helyezhetők el a *4. mellékletben* foglaltak szerint.

(3) A **Kb-arb** övezetben a természeti környezetet bemutatását szolgáló építmények helyezhetők el a *4. mellékletben* foglaltak szerint.

(4) A **Kb-me** övezetben megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló építmények helyezhetők el a *4. mellékletben* foglaltak szerint. A Kb-me övezetben

- a) lévő területen az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapján a 18. § (4) bekezdésében meghatározott **infrastruktúrafejlesztési tanulmánytervvel** és **beépítési tervvel** összhangban végezhető építési tevékenység készíthető építészeti – műszaki dokumentáció,
- b) a *4. mellékletben* meghatározott rendeltetés **településrendezési szerződés** sajátos jogintézmény **alkalmazásával** helyezhető el.

véleményezési szakaszban történő véleményezésre

- (5) A **Kb-b** övezet a nyersanyaglelőhely (bánya) területek, valamint ezt kiszolgáló funkciójú építmény elhelyezésére szolgál. A bánya területe rekultivációs terv alapján rekultiválandó.
- (6) A **Kb-vt** övezet Dabas városi tereinek az övezete. Az övezetben a közösségi tér működését szolgáló építmények helyezhetők el a 4. *mellékletben* foglaltak szerint.

## VIII. FEJEZET EGYES KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSOK

### 56. Záró rendelkezések

85. § (1) A rendelet a Tr. 43. § (2) bekezdés szerinti közlést követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadásától számított 30. napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Dabas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2006. (VI.22.) rendelete.

(3) A szabályzat rendelkezéseit a hatályba lépését követő ügyekben kell alkalmazni.

### 57. Ármeneti rendelkezések

86. § (1) A Gipe-5 jelű építési övezet területére a Gksz-6 jelű építési övezet előírásait kell alkalmazni, ha

- a) a szennyvíztisztító a Gipe-5 építési övezet területéről áthelyezésre kerül, vagy
- b) a szennyvíztisztító telep technológiai korszerűsítését követően a szennyvíztisztító védőtávolsága – az érintett államigazgatási szerv által kiadott hatósági bizonyítvány alapján – 0 méterre csökken.

Dabas, 2021. október

---

Jegyző

Polgármester

véleményezési szakaszban történő véleményezésre

*1. melléklet*

a Szabályozási Terv SZT-1- SZT-35 jelű és sorszámu, M=1:4000 méretarányú szelvényekben, és az SZT-J jelű jelmagyarázat

az egyeztetési anyagban önálló melléklet

*2. melléklet*

a Szabályozási Terv SZT-J jelű jelmagyarázata

az egyeztetési anyagban önálló melléklet

véleményezési szakaszban történő véleményezésre

*3. melléklet*

a DESZ-ben alkalmazott építési övezetek, övezetek és paramétereik

az egyeztetési anyagban önálló melléklet

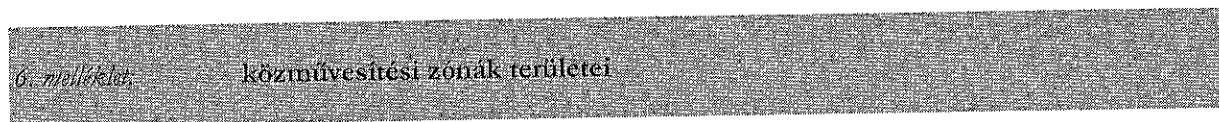
4. melléklet a DÉSZ-ben alkalmazott építési övezetek, övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, mellékepítmények, épület és rendeltetési egység számok

az egyeztetési anyagban önálló melléklet

5. melléklet az állattartó építmény, építményrész elhelyezésének szabályai

|   | A  | B   | C   | D                        | E                   | F                  |
|---|--|---|---|--------------------------|---------------------|--------------------|
|   | építmény   | közösség  |   |                          |                     |                    |
|   |  | lakóépületnél, bizonyos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől (m) | oktatási, egészségügyi intézmény, telekbeli, életmódszer előállítására, feldolgozására – foglalkozásra szolgáló építménytől (m) | utak, homlokzatoktól (m) | aszott kettőtől (m) | járól kettőtől (m) |
| 1 | nagytestű haszon állattartó építmény, építményrész                     | 16,0  | 50,0  | 16,0                     | 15,0                | 5,0                |
| 2 | trágyatároló, trágyalé tároló, siló                                    | 16,0  | 50,0  | 16,0                     | 15,0                | 5,0                |
| 3 | kistestű (haszon)állattartó építmény, építményrész                     | 8,0   | 50,0  | 8,0                      | 10,0                | 8,0                |
| 4 | kedvtelésből tartott állatok tartására szolgáló építmény, építményrész | 5,0   | 10,0  | 3,0                      | 5,0                 | 5,0                |

véleményezési szakaszban történő véleményezésre



# DABAS ÚJ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ és TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

---

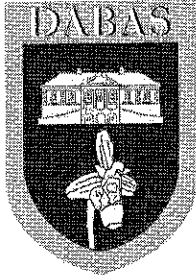
IV. KÖTET

DABAS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (DÉSZ)

*véleményezési szakaszban történő véleményezésre*

2021. október

## MEGBÍZÓ



### Dabas Város Önkormányzata

Cím: 2370 Dabas, Szent István tér 1.

Tel.: (+36-29) 561-200

Fax: (+36-29) 561-291

E-mail: [dabas@dabas.hu](mailto:dabas@dabas.hu)

Honlap: <http://www.dabas.hu/>

## GENERÁLTERVEZŐ

Z.É. Műhely Területfejlesztési és urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft.

Cím: 3123 Cered, Vörösmarty út 4.

Tel.: (+36-1) 20-397-0610

Fax: (+36-1) 70-943-6246

E-mail: [ze.muhelymail.com](mailto:ze.muhelymail.com)

kapcsolattartó: Czene Éva ügyvezető

szakmai kapcsolattartó: Kovács Beáta irányító tervező

# ALÁÍRÓLAP

## MEGRENDELŐ

DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

---

---

Kőszegi Zoltán

polgármester

Dabas Város Önk.

Rigóné dr. Rocsik Renáta

jegyő

Dabas Város Önk.

## GENERÁLTERVEZŐ

Z.É. Műhely Területfejlesztési és urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft.

---

---

Czene Éva

ügyvezető

Z.É. Műhely Kft.

## TERVEZŐ

---

---

Kovács Beáta

okl. településmérnök



vezető településtervező

TT/1, SZTT 10-0231 kovacs.beata.urb@gmail.com  
TR 01-8941

Szrakity Marianna

okl. településmérnök




tervező gyakornok

Pro Régió Nonprofit Kft.  
szrakity.marianna@proregio.hu

Bóta-Bachraty Zsófi

okl. építésmérnök

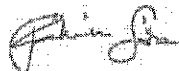


tervező gyakornok

Pro Régió Nonprofit Kft.  
bota-bachraty.zsofia  
@proregio.hu

Fábián Sára

okl. tájépítész mérnök, városépítési-  
városgazdálkodási szakmérnök



tájtervezés, zöldfelület,  
környezetvédelem

TK 01-5251

Pro Régió Nonprofit Kft.  
fabian.sara@proregio.hu

## TÁJÉPÍTÉSZ KONZULTÁNS

Kormos Eleonóra

okl. tájépítész mérnök

K 12-0154, TK 12-  
0154,

TT 12-0154

BEREK Tájépítész Iroda Kft.

Fehérvári Éva

Dabas Város Önk.

**Dabas Város Önkormányzat képviselő-testületének**

**.... önkormányzati rendelete**

**Dabas Város Helyi Építési Szabályzatáról**

*hatályos: 2021. ....*

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) a) pontja és 32. cikk (2) bekezdés szerinti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában rögzített felhatalmazás alapján, az Étv. a 13.§ (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 45.§ (2) bekezdés bb) pont, a 32.§ és 36.§-ban foglaltakra figyelemmel, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, az érintett területi és települési önkormányzatok véleményének kikérésével az építési helyi rendjének biztosítása érdekében megállapítja Dabas Város Önkormányzatának Helyi Építési Szabályzatát.

**ELSŐ RÉSZ  
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**I. Fejezet  
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**1. A helyi építési szabályzat és mellékleteinek alkalmazása és hatálya**

**1. § (1) Jelen helyi építési szabályzat (a továbbiakban: DÉSΖ) és melléklete a Szabályozási Terv területi hatálya Dabas város közigazgatási területére terjed ki.**

(2) A DÉSΖ az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 60. § (10) bekezdés szerint készül és alkalmazható.

(3) A DÉSΖ a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) 78. § (1) bekezdés a) pontjában foglalt átmeneti rendelkezések alapján készült. A DÉSΖ alkalmazása során a Tr. előírásait a DÉSΖ-ben foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

(4) A DÉSΖ az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) 121. § (2) bekezdésében foglalt átmeneti rendelkezések alapján készült. A DÉSΖ az OTÉK 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, III. fejezete valamint 1. és 2. számú melléklete, figyelembevételével készült és alkalmazható, a DÉSΖ-ben foglalt eltérésekkel.

2. § (1) A DÉSZ mellékletei:

- a) 1. melléklet: a Szabályozási Terv SZT-1 – SZT-35 jelű és sorszámú, M= 1:400 méretarányú szelvényekben
- b) 2. melléklet: a Szabályozási Terv SZT-J jelű jelmagyarázata
- c) 3. melléklet: a DÉSZ-ben alkalmazott építési övezetek, övezetek és paramétereik
- d) 4. melléklet: a DÉSZ-ben alkalmazott építési övezetek, övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképfelmények, épület és rendeltetési egység számok
  - da) 4.1. táblázat: Jelmagyarázat, rövidítések magyarázata
  - db) 4.2. táblázat: Az építési övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképfelmények
  - dc) 4.3. táblázat: Az ipari park, ipari területek területére vonatkozó egyedi rendeltetési követelmények
  - dd) 4.4. táblázat: Az övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképfelmények
  - de) 4.5. táblázat: Épület, önálló rendeltetési egység és lakásszám építési övezetenként történő meghatározása
    - de1) 4.5.1. Alkalmazási előírások
    - de2) 4.5.2. Jelmagyarázat, rövidítések magyarázata
    - de3) 4.5.3. Épület, önálló rendeltetési egység és lakásszám építési övezetenként
- e) 5. melléklet: az állattartó építmény, építményrész elhelyezésének szabályai
- f) 6. melléklet: a közművesítési zónák területei

(2) A DÉSZ függelékeket tartalmazó mellékletei:

- a) 1.sz. függelék: a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény erejénél fogva általános védelem alatt álló - szabályozási terven jelölt - nyilvántartott régészeti lelőhelyek jegyzéke
- b) 2.sz. függelék: az országosan védett műemlékek jegyzéke
- c) 3.sz. függelék: a helyi védelem alatt álló építészeti örökség jegyzéke
- d) 4.sz. függelék: országos védelem alatt álló táj- és természeti elemek jegyzéke
- e) 5. sz. függelék: a közutak tervezési osztályba sorolása
- f) 6. sz. függelék: mintakeresztszelvények
- g) 7. sz. függelék: az 1. melléklet szerinti szabályozási terv a teljes közigazgatási területre pdf formátumban (a módosításokkal egybeszerkesztve)
- h) 7.1. függelék: az 1. melléklet szerinti szabályozási terv a Városközpont területre pdf formátumban (a módosításokkal egybeszerkesztve)
- i) 7.2. függelék: az 1. melléklet szerinti szabályozási terv a Sári Ipari Park területre pdf formátumban (a módosításokkal egybeszerkesztve)
- j) 7.3. függelék: az 1. melléklet szerinti szabályozási terv a Bartók Béla út és a Kulturális Negyed területre pdf formátumban (a módosításokkal egybeszerkesztve)
- k) 7.4. függelék: az 1. melléklet szerinti szabályozási terv a Vasút út, Vacsai út és a Luther Negyed területre pdf formátumban (a módosításokkal egybeszerkesztve)

## 2. A DÉSZ értelmező rendelkezései

### 3. § A DÉSZ alkalmazásában:

1. **állattartó, állattartás célját szolgáló építmény:** olyan tevékenységet szolgáló épület és minden más épületnek nem minősülő építmény, amely kedvtelésből történő állattartásra, állati eredetű termék előállítására (hús, tej, gyapjú, tojás stb.), sportcélok elérésére, és állatokkal kapcsolatos egyéb hasznosítás megvalósítására épül (ól, akol, istálló, ketrec, karám, stb.);
3. **épület telepítési helye:** az épület telepítését meghatározó hely, jellemzően az építési helyen belül, a meghatározása során a településképi rendelet vonatkozó követelményeit is figyelembe kell venni;
4. **épületnek nem minősülő építmény legmagasabb pontja:** az épületnek nem minősülő építmény a terepcsatlakozáshoz, lejtős terepen a lejtőoldali alacsonyabb terepcsatlakozáshoz, viszonyított legfelső pontja;
5. **erdészeti létesítmény:** az erdőgazdálkodási tevékenységet, így különösen az erdők védelmét, illetve az erdei haszonvételek gyakorlását, az erdő rendeltetését szolgáló műtárgy, kerítés továbbá az erdészeti magánút, erdei vasút;
6. **fekvő telek:** a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek;
7. **gazdasági rendeltetés:** gazdasági tevékenységi célú rendeltetés, amely nem ipari;
8. **infrastruktúrafejlesztési tanulmányterv:** egy adott terület fejlesztését megalapozó, az önkormányzati főépítész által meghatározott tartalmú, a vonatkozó közlekedési és infrastruktúra fejlesztéseket bemutató műszaki dokumentum;
9. **intézményi rendeltetés:** minden közhasználat céljára szolgáló önálló rendeltetési egység (pl.: arborétum, temető, strand, sporttelep) kivéve a közüzemi, az ipari, a mezőgazdasági és az egyéb rendeltetésű (nem közhasználat céljára szolgáló) telepeket;
10. **ipari rendeltetés:** a TEÁOR alapján ipari termelő tevékenység céljára szolgáló létesítmény;
11. **két-utcás telek:** két szemben lévő telekhatáron közlekedési célú közterülethez csatlakozó telek;
12. **kialakult, kialakult állapot:** jelen rendelet hatálybalépésekor meglévő építmény, telek vagy telekszerkezet, és az ezek vonatkozásában meghatározható beépítési paraméterek;
13. **kialakult telektömb:** közterületekkel vagy igazgatási határral határolt telkek alkotta telekcsoport;
14. **kiszolgáló épület:** kiszolgáló épületnek minősül a jármű (gépkocsi, motorkerékpár, csónak, munkagép stb.) tároló, a háztartással kapcsolatos nyárkonyha, mosókonyha, szárító, a tárolóépítmények (tűzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szén, fészter, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló), az állattartás céljára szolgáló épületek, a kisipari vagy barkácműhely, az árusítópavilon, a kazánház, továbbá a fő rendeltetés rendeltetésszerű használatát biztosító rendeltetésű épület;
15. **kiszolgáló rendeltetésű építmény:** az építési övezet, övezet fő rendeltetésének megfelelő építmény kiszolgáló épülete, műtárgya;
16. **kiszolgáló rendeltetés:** az építési övezet, övezetben elhelyezhető rendeltetés (fő rendeltetés) rendeltetésszerű használatát biztosító a fő rendeltetésétől eltérő (más) rendeltetés...
17. **magánút:** magántulajdonban lévő közlekedési célú és akként lejegyzett telek;
18. **magasraktár:** olyan raktár rendeltetésű építmény, amelyben a legfelső építményszint szintmagassága a 30 m-t meghaladja;
19. **major:** külterületen, mezőgazdasági övezetben fekvő, 1 hektárnál nagyobb olyan telek vagy telek alrészlete, amelyhez a föld mellett növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás céljára létesített lakó- és gazdasági épület, illetve ilyen épületcsoport is tartozik, vagy az olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban majorként szerepel;

- 20. meglévő épület:** a DÉSZ hatálybalépésekor az ingatlannyilvántartásban szereplő, vagy az ingatlannyilvántartásban nem szereplő, de legalább tíz éve fennálló épület, függetlenül attól, hogy ideiglenes vagy végleges, továbbá engedély alapján vagy engedély nélkül épült;
- 21. mező- és erdőgazdasági rendeltetés:** a mező- és erdőgazdasági tevékenységgel termeléssel kapcsolatos feldolgozó, tároló, gazdasági, gépjavító létesítmény;
- 22. mezőgazdasági tevékenység:** a TEÁOR szerinti a mezőgazdasági termelés (növénytermesztés, állattartás, erdőgazdaság, vadgazdaság, halászat);
- 23. mezőgazdasági üzem:** a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos terményfeldolgozó, tároló, mezőgazdasági gépjavító létesítmény építményei;
- 24. nagy szállítási forgalmú létesítmény:** ahol a napi tehergépkocsi-forgalom meghaladja a létesítményre előírt parkolók számának 5%-át;
- 25. pavilon:** szilárd térelemekkel körülhatárolt, talajhoz rögzített, illetve azon álló, huzamos emberi tartózkodásra alkalmas, 2 m<sup>2</sup>-t meghaladó alapterületű építmény (a 2 m<sup>2</sup>-nél kisebb alapterületű építmény a fülke);
- 26. pergola:** nem fedett, függőleges tartóoszlopokra vagy pillérekre helyezett keresztgerendákkal áthidalt – jellemzően növények felfuttatására szolgáló - szabadtéri vagy épülethez kötött árnyékoló építmény, nem kerti tető;
- 27. saroktelek:** legalább két szomszédos telekhatárán közterülettel érintkező telek;
- 28. szálláshely szolgáltató épület:** a külön jogszabály szerinti szállás jellegű rendeltetést illetve kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazó épület (pl. szálloda, gyógyszálloda, motel, panzió, vendégház, munkásszálló);
- 29. tanyás telek:** tanya és a település külterületén, mezőgazdasági vagy erdő övezetben fekvő, legfeljebb 1 hektár nagyságú olyan telek vagy telek alrészlete, amelyhez a föld mellett növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás céljára létesített lakó- és gazdasági épület, illetve ilyen épületrészlet is tartozik, vagy az olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként szerepel;
- 30. telek be nem építhető része:** a telek azon része, amely nem építési hely, ahol épület/építmény nem helyezhető el;
- 31. technológiai építmény:** a fő rendeltetés kiszolgálását illetve rendeltetésszerű használatát biztosító sajátos gyártásmenetet, munkafolyamatot biztosító, egyedi kialakítású, építmény, építményrész;
- 32. telepítési távolság:** az OTÉK 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott távolság;
- 33. tömbbelső feltárás:** a meglévő közterület mentén már túlnyomó részben beépült telkek – újabb telkek kialakítására alkalmas – beépítetlen részének építési telkekké alakítása új közterület(ek) kialakításával;
- 34. üzemi jellegű:** a szabályzat szempontjából üzemi jellegűnek minősül a rendszeresen folytatott és a saját (családi) szükségletek kielégítését meghaladó mértékű tevékenység;

### 3. A szabályozási terv és szabályozási elemek alkalmazása

#### 4. § (1) A Szabályozási Terv kötelező érvényű elemei:

- a) közigazgatási határ,
- b) meglévő és tervezett kül-, és belterületi határvonal,
- c) meglévő kül-, és belterületi határvonal megszüntetés,
- d) tervezett szabályozási vonal és szabályozási szélesség,
- e) építési övezet és övezet határa,
- f) építési övezet és övezet jele,
- g) felületi szabályozóval is jelölt egyes övezetek területe és határa

## véleményezési szakaszban történő véleményezésre

- ga) zöldterületek övezetei,
- gb) vízgazdálkodási terület övezetei,
- gc) közlekedési területek övezetei,
- gd) kötőtpályás közlekedési terület övezete,
- h) szabályozási elemekre vonatkozó méretek,
  
- i) a telepítés meghatározásának szabályozói:
  - ia) építési hely,
  - ib) telepítési vonal,
  - ic) magasraktár elhelyezésére meghatározott terület,
  - id) telek be nem építhető része,
  
- j) helyi védett épület korlátozással,
- k) javasolt helyi védett épület korlátozással,
  
- l) zöldfelületek szabályozói:
  - la) telken belüli zöldfelület,
  - lb) többszintes növényállomány,
  - lc) kötelező fásítás,
  - ld) természetközeli állapotban megtartandó terület,
  - le) nem közlekedési célú közterület (zöldfelület, fasor).
  
- m) fejlesztési területek területe és határa
  - ma) gazdasági terület,
  - mb) lakóterület,
  - mc) településközponti vegyes terület,
  - md) városközpont.
  
- n) a NATURA 2000 területekhez kapcsolódó elemek:
  - na) épület elhelyezésére meghatározott terület,
  - nb) épületnek nem minősülő építmény elhelyezésére meghatározott terület,
  - nc) építmény elhelyezésére tiltott telekrész,
  - nd) favizsgálat alapján megtartandó fák,

### (2) A Szabályozási Terven jelölt **egyes sajátos jogintézmények**

- a) telekalakítás:
  - ba) telekfelosztási korlátozás,
  - bb) telektömböt érintő telekalakítás (tömbfeltárás, telekcsoport újraosztás),
  - bc) telket érintő telekalakítás
  - bd) közlekedési célú telek kialakítására fenntartott terület (feltáró szabályozó),
- b) beültetési kötelezettség.

### (3) A Szabályozási Terv **más jogszabállyal illetve hatósági döntéssel megállapított** elemei:

- a) örökségvédelem
  - aa) műemlék,
  - ab) műemléki környezet,
  - ac) nyilvántartott régészeti lelőhely területe és határa,
  - ad) helyi védett épület,
  
- b) táj- és természetvédelem
  - ba) országos jelentőségű természetvédelmi terület - ex lege védett láp,
  - bb) országos jelentőségű természetvédelmi terület,
  - bc) tájvédelmi körzet,
  - bd) tájképvédelmi terület övezete,
  - be) NATURA 2000 terület,
  - bf) országos ökológiai hálózat magterület,

## véleményezési szakaszban történő véleményezésre

- bg) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó,
  - bh) országos ökológiai hálózat puffterület,
  - bi) gyümölcs termőhelyi kataszterbe sorolt terület,
  - bj) borszőlő termőhelyi kataszteri I-II. osztályú terület,
  - bk) Országos Erdőállomány Adattári erdőterület,
- c) védelem, korlátozás
- ca) vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezet határa,
  - cb) vízgazdálkodási terület mederkarbantartási sávja,
  - cc) belvízzel közepesen veszélyeztetett terület,
  - cd) ásványi nyersanyag vagyon megkutatott területe,
  - ce) bányatelek határa,
- d) védőtávolság, egyéb korlátozó sáv
- da) közúti védőtávolság határa,
  - db) közműlétesítmények védőtávolsága,
- e) közmű, hírközlés
- ea) nagyközép-nyomású földgázvezeték, 7-7 m biztonsági területtel,
  - eb) 400 kV-os villamosenergia légvezeték 35,5 – 35,5 m-es biztonsági területtel,
  - ec) 132 kV-os villamosenergia légvezeték 19-19 m-es biztonsági övezettel,
  - ed) DN 300-as és DN 150-es termékvezeték szomszédos vezetékkel közös 18-18 m-es biztonsági területtel,
  - ee) DN 300-as kőolajvezeték szomszédos vezetékkel közös 18-18 m-es biztonsági területtel,
  - ef) szennyvíztisztító telep,
  - eg) kommunális szilárdhulladék – kezelő

### (4) A Szabályozási Terv egyéb tájékoztató és javasolt szabályozási elemei:

- a) javasolt szervízút tengelye,
- b) kerékpárút tervezett nyomvonal,
- c) javasolt telekhatár,
- d) javasolt úttengely- burkolatszegély,
- e) meglévő magánút területe,
- f) javasolt közlekedés céljára fenntartott terület,
- g) főutcai, főtéri rehabilitáció területe,
- h) kiemelt jelentőségű városrészek területe és határa
  - ha) Jubileumi park,
  - hb) Kulturális negyed,
  - hc) Luther negyed
  - hd) Városközpont,
  - he) Sári Ipari park,
- i) meglévő tanya, tanyás telek,
- j) meglévő partvonal, geodézia alapján pontosítható övezethatár,
- k) fenntartásra javasolt vízfelület,
- l) felszíni parkoló férőhelyszámmal,
- m) országos jelentőségű csatorna,
- n) települési jelentőségű csatorna,
- o) megóvandó gyepek,
- p) megszüntető jel.

### (5) A Szabályozási Terv a DÉSZ-szel együtt alkalmazható, amely során

- a) a **kötelező érvényűként** meghatározott szabályozási elemet – a DÉSZ eltérő rendelkezésének hiányában – kell kötelezően figyelembe venni, az elem változtatása csak a DÉSZ módosításával történhet;

- b) a más jogszabállyal megállapított elemet a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell kötelezően figyelembe venni, amennyiben a vonatkozó jogszabályi előírás – a DÉSZ hatályba lépését követően – megváltozik, és a változással a jogi követelmény a szabályozási terven feltüntetett elemtől eltér, annyiban a szabályozási elemet a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell figyelembe venni a DÉSZ módosítása nélkül;
- c) a tájékoztató és javasolt szabályozási elemet nem kell kötelezően figyelembe venni, azzal, hogy a szabályozási elem eltérő tartalmú figyelembevétele a DÉSZ módosítása nélkül, de a DÉSZ egyéb előírásainak a figyelembevételével történhet;
- d) az egyes sajátos jogintézmény szabályozási elem a vonatkozó jogszabályi előírások szerint alkalmazható és válik kötelezővé.

#### 4. Az egyes szabályozási elemekhez kapcsolódó egyedi előírások

5. § (1) Az „épület elhelyezésére, épületnek nem minősülő építmény elhelyezésére meghatározott terület” szabályozóval érintett telken – eltérő övezeti rendelkezés hiányában – építési hely ezen területen belül jelölhető ki, az építési helyre vonatkozó szabályok szerint.

(2) A „telek be nem építhető része” és „építmény elhelyezésére tiltott telekrész” szabályozóval érintett területen építmény, közműbekötési műtárgy és szerelvénye nem helyezhető el.

(3) A „közlekedési célú telek kialakítására fenntartott terület” szabályozó a kialakult telektömbök feltárásának megvalósítását biztosító helyi sajátos jogintézmény (a továbbiakban: feltáró szabályozó). A feltáró szabályozó alkalmazási szabályai:

- a) a feltáró szabályozó a tömbbelső feltárását biztosítja;
- b) a feltáró szabályozóval érintett terület közlekedési kapcsolattal nem rendelkező területrésze a vonatkozó telekalakításig nem beépíthető;
- c) a tömbfeltárás megvalósításáig az elő-, oldal és hátsókert meghatározása során a terület lehatárolását úgy kell figyelembe venni mintha az szabályozási vonal lenne;
- d) a feltáró szabályozóval érintett területen közlekedési célú telek alakítható ki, magánútként vagy közterületként, a szabályozási terv szerinti területen és szélességben;
- e) a d) pont szerint kialakított telekre a Köu-3 övezet előírásai érvényesek;
- f) a feltáró szabályozóval érintett be nem épített telek, a szabályozó megvalósulásáig csak abban az esetben építhető be, ha az egyébként meglévő közterülethez vagy magánúthoz közvetlenül kapcsolódik;
- g) a tömbfeltáráshoz kapcsolódó közlekedési és közműfejlesztést, a szabályozóval érintett területen kell megvalósítani;
- h) a tömbfeltárás telekalakítása a DÉSZ-ben meghatározott tömbönként egységes telekalakítás alapján történhet.

(4) A Szabályozási Tervben „nem közlekedési célú közterület (zöldfelület, fasor)” szabályozási elemmel érintett területen a kialakult zöldfelület, fasor megtartandó.

(5) A Szabályozási Tervben a „belvízzel közepesen veszélyeztetett terület” továbbá a „mélyfekvésű, természetes vízgyűjtő terület” szabályozási elemmel érintett területeken az építés geotechnikai jelentés alapján történhet.

(6) A Szabályozási Tervben „városközpont terület”, „ipari park terület”, illetve „telektömböt érintő telekalakítással” meghatározott területek vonatkozó övezeteiben a területekre egyedi előírások érvényesíthetők.

(7) A Szabályozási Tervben „fejlesztési terület”-ként meghatározott területen a településrendezési szerződés sajátos jogintézményt a 17.§ és 18.§-ban követelmények szerint kell alkalmazni.

(8) A Szabályozási Tervben az **erdőövezetbe nem tartozó „Országos Erdőállomány Adattári erdők”** szabályozási elemmel érintett területen építési tevékenység az erdőkre vonatkozó hatályos jogszabályok szerint történhet, az erdő művelési ág megszűnését követően.

(9) A Szabályozási Tervben **„bányatelek”** szabályozási elemmel érintett terület a bánya bejegyzés törlését követően építhető be.

(10) A Szabályozási Tervben **„meglévő tanya, tanyás telek”** szabályozási elemmel érintett területre az övezetben meghatározott szabályoktól eltérő, ezen szabályozóra meghatározott egyedi előírások érvényesek.

## 5. Bel- és külterület, belterületbe vonás helyi szabályai

6. § (1) A Szabályozási Terv tartalmazza a – termőföld védelméről szóló törvény szerint – belterületbe vonható területeket, a belterületi határ változtatása ezzel összhangban történhet.

(2) Belterületbe vonás a 18. §-ban foglaltak szerint, településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával történhet.

(3) A belterületbe-vonásra tervezett területen

a) a termőföld a belterületbe vonásig a fennálló művelési ágak megfelelően hasznosítható,

b) telekalakítás a belterületbe vonást megelőzően a DÉS-ben szereplő övezeti besorolásnak megfelelően végezhető.

(4) A Szabályozási Tervlapon meghatározott belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható, a szabályzat előírásainak megfelelően kialakított telekcsoportonként vagy telkenként.

## II. FEJEZET A KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

### 6. Az épített környezet védelme, értékvédelem

7. § (1) A Szabályozási Terv tartalmazza:

- a) az országos védelemmel érintett műemlékeket,
- b) a műemléki környezet területét és lehatárolását,
- c) a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket,
- d) a helyi védett épületeket.

(2) Az (1) bekezdés a)-c) pontokban szereplő szabályozási elemekkel érintett területeken építési tevékenység során a vonatkozó magasabb szintű örökségvédelmet biztosító jogszabályokban rögzített követelményeket is figyelembe kell venni.

(3) Országos védettség alatt álló műemléket, objektumot, nyilvántartott műemléki értéket, és a nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő építési tevékenység, beavatkozás, beruházás során a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló kormányrendeletben foglaltak az irányadók.

### 7. Védelem alatt álló táji- és természeti elemek

8. § (1) A települést érintő magasabb szintű jogszabályokkal megállapított természetvédelemmel érintett területeket a szabályozási terv tartalmazza, ezek

- a) országos jelentőségű természetvédelmi terület - ex lege védett láp,
- b) országos jelentőségű természetvédelmi terület,
- c) tájvédelmi körzet,

- d) tájképvédelmi terület övezete,
- e) NATURA 2000 terület,
- f) országos ökológiai hálózat magterület,
- g) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó,
- h) országos ökológiai hálózat puffertérület.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területek felhasználása, a területen építési tevékenység a DÉSZ előírásaival együtt alkalmazott vonatkozó magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelmények alapján történhet.

(3) A Szabályozási tervben jelölt NATURA 2000 területen, az országos ökológiai hálózat magterületével érintett területen – amennyiben az építési övezeti, övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – épület nem helyezhető el.

(4) Tájképvédelmi körzettel és tájképvédelmi terület övezetével érintett területen új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedést a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel kell igazolni.

## 8. Általános környezetvédelmi előírások és az állattartásra alkalmas építmények elhelyezésének szabályai

9. § (1) A település igazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat

- a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
- b) kizárja a környezetkárosítást,
- c) az övezetre vonatkozó környezetvédelmi határértékeket nem lépi túl,
- d) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

(2) **Állattartó építmény** létesítése a vonatkozó ágazati jogszabályok betartásával lehetséges

- a) az elő-, oldal- és hátsókert előírt legkisebb méretének figyelembevételével és
- b) az adott építési övezetben, övezetben meghatározott állattartó építmény elhelyezésére vonatkozó védőtávolság megtartásával.

(3) Állattartó építmény, építményrész és azok kifutója a (4)-(7) bekezdésekben foglalt előírások és az 5. sz. *melléklet* szerint telepíthető, amennyiben az a használata során a szomszédos telkek sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.

(4) A 4. *melléklet* rendeltetési szabályainak figyelembevételével

- a) haszonállattartó építmény az Lk, Lke, Vt, K-t, K-h, K-tü, K-szv, K-b építési övezetek, és a Zkp, Zkk övezetek területén nem helyezhetők el;
- b) az Lf építési övezetekben a **haszonállattartó építmény** összes alapterülete legfeljebb a beépíthetőség mértékének 20 %-a lehet;
- c) nagy létszámú állattartó telep a Gipe-8, Gip-1, Gip-3, K-sp-1, K-rek-2 építési övezetekben, és Má-f1, Má-mü, Má-N-1, Má-N-2 és Má-N-3 övezetekben létesíthető;
- d) kisállat-kereskedés azon övezetben, építési övezetben létesíthető, amelyben a kereskedelmi rendeltetés megengedett,
- e) állatmenhely, állatkórház, állatpanzió a Gksz és Gip építési övezetek és a Má övezetek azon területein, ami legalább 300 m távolságra van a lakóterületek övezetében lévő építési telek határártól – településrendezési szerződés alapján – helyezhető el.

(5) Az (4) bekezdés b) és c) pont szerinti övezetekben haszonállatállattartó, állattartás célját szolgáló rendeltetés fő rendeltetést kiszolgáló funkciójú épületben, melléképítményben építési helyen belül, kizárólag

a fő rendeltetésű épület és a hátsókereti építési határvonal közötti szakaszon, de a telekhatároktól legalább 3,0 méteres távolságra helyezhető el, kivéve, ha az építményrész a hátsókeretben a szomszédos telkek irányába zárt homlokzattal vagy tömör kerítéssel kapcsolódik, és az elhelyezés a szomszédos telkek használatát nem korlátozza.

(6) A (4) bekezdés c)-e) pont szerinti rendeltetés kizárólag állattartó építményben, építési helyen belül helyezhető el.

(7) A (4) bekezdés c)-e) pontba nem tartozó rendeltetésű állattartó, állattartás célját szolgáló építmény, építményrész oldal- és hátsókeretben és építési helyen belül helyezhető el.

## 9. A termőföld védelme

10. § (1) Építési tevékenység a környezetében lévő mezőgazdasági terület rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja, a termőföld minőségét negatívan nem befolyásolhatja.

(2) A **borszőlő termőhelyi katasztere I-II. területeken** – csemegeszőlő telepítését kivéve – gyümölcsös, erdő telepítése, fásítás, halastó és nádas létesítése, valamint a termőföld más célú hasznosítása vonatkozó jogszabályi követelmények alapján történhet, az alábbiak figyelembevételével

- a) az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény rendelkezéseitől eltérően erdő telepítéséhez, fásításhoz 0,5 ha-nál nagyobb területen, az ingatlan határától legalább 10 méteres védősáv megtartásával;
- b) gyümölcsös telepítése 0,5 ha-nál nagyobb területen, az ingatlan határától legalább 5 méteres védősáv megtartásával.

(3) **Gyümölcs termőhelyi kataszterbe sorolt területen** a kataszteri osztály módosítása, valamint a kataszterből való törlése a vonatkozó jogszabályi követelmények alapján történhet.

(4) A **borszőlő és gyümölcs termőhelyi kataszterbe sorolt területeken** külszíni bánya, anyagnyerőhely nem létesíthető.

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

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

(6) Az építési kivitelezési munkákhoz szükséges ásványi nyersanyagokat (homok, kavics, agyag, stb.) érvényes hatósági engedéllyel rendelkező kitermelőhelyről kell beszerezni.

(7) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a nitrát érzékeny települési területre is tekintettel a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó, a természetes technológia és talajvédelmi beavatkozások összehangolásán alapuló talajvédő gazdálkodást kell folytatni.

## 10. Talaj-, felszíni és felszín alatti vizek védelme

11. § (1) **Tereprendezés, területfeltöltés** során szennyezett talaj, hulladéknak minősülő anyag nem használható.

(2) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése és a **mederkarbantartási parti sáv** természetközeli ökoszisztémáinak (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) védelme érdekében, a parti sávban lévő növényzet kizárólag a vízfolyás revitalizációja, továbbá a fenntartás és a balesetveszély elkerülése érdekében szüntethető meg.

(3) **Élővízfolyás rendezése** során környezet- és természetbarát mérnökbiológiai módszer alkalmazható.

(4) A település a felszín alatti víz szempontjából **fokozottan érzékeny** kategóriába sorolt, valamint **kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület**.

(5) A vízbázis védelme érdekében a **vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezettel** érintett területen

- a) olyan földmunkával járó beavatkozás, építési tevékenység, vagy területhasználat, mely a vízbázisok védőterületét a **talaj szennyeződése** szempontjából veszélyeztetné, nem folytatható;
- b) a **korábban kialakult szennyeződések**et vagy a vízbázist érintő veszélyeztető tevékenységet a telek tulajdonosának meg kell szüntetnie;
- c) hatóság **korlátozhatja** a DÉSZ-ben megengedett tevékenységet.

## 11. A levegő tisztaságának védelme

12. § (1) **Légszennyezést okozó**, helyhez kötött, működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által meghatározott határértéket.

(2) A levegő védelme szempontjából **védelmi övezetet igénylő építmény** (légszennyező forrás) úgy alakítható ki, hogy a szomszédos telkek, övezetek, építési övezetek beépítési lehetőségét, terület felhasználását ne korlátozzák. A lakosságot zavaró bűzt kibocsájtó létesítmény nem helyezhető el, bűzt okozó tevékenység nem folytatható.

(3) **Bűzös, fertőzés-veszélyes telephely védőterületén** belül szállásjellegű, pihenési célú, intézményi, továbbá élelmiszer-feldolgozás és élelmiszer-raktározás céljait szolgáló építmény, valamint üzemi méretű állattartó telep nem létesíthető.

(4) Lakóterület építési övezeteiben – a vegyszeres pára terjedésének megakadályozása érdekében – autómóser kizárólag épületen belül helyezhető el, nyitott szerkezetben nem telepíthető.

## 12. Zaj- és rezgésvédelem

13. § (1) A zaj és rezgésvédelmi határértékeket külön jogszabályok tartalmazzák.

(2) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében

- a) **zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó építmény vagy létesítmény** akkor építhető, működtethető, ilyen tevékenység akkor folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke a környezetében a *környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendeletben* meghatározott zaj- és rezgésterhelési határértékeket nem haladja meg;
- b) **zajra és rezgésre érzékeny építmény vagy létesítmény** akkor valósítható meg, működtethető, ilyen tevékenység akkor folytatható, ha az általa tűrhető zaj vagy rezgés mértéke a környezetében érvényes zaj- és rezgésterhelési határértékeket nem korlátozza.

(3) Zaj- és rezgésvédelmi szempontból **érzékeny terület, illetve rendeltetés**

- a) a rekreációs terület, K-rek-1, K-rek-2, K-st, Kb-rek és Kb-arb övezetei,
- b) a védett természeti terület,
- c) a közjóléti rendeltetésű erdők Ek övezete,
- d) az egészségügyi, szociális intézmény, óvoda, bölcsőde területe,
- e) a közpark, közkert,
- f) a temető terület, valamint
- g) a lakóterületek építési övezetei.

(4) Klíma kültéri egysége zajvédelmi szempontból nem helyezhető el

a) nem oldalkerti építési határvonalhoz kapcsolódó homlokzaton,

b) több lakást tartalmazó épületben, a szomszédos lakás huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségének homlokzati nyílászárójától 2 méter távolságon belül.

### 13. Hulladékkezelés

14. § (1) A település igazgatási területén hulladékgazdálkodási tevékenység a K-h, G, Gksz, Gipe és Gip övezetben folytatható.

(2) **Hulladékudvar** az (1) bekezdésben meghatározott övezet kivételével település közigazgatási területén nem létesíthető.

(3) **A szelektív hulladékgyűjtés lehetőségét** a legalább 300 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű új kereskedelmi létesítmények elhelyezése esetén biztosítani kell.

(4) **Szelektív hulladékgyűjtő sziget** közterületen közterület alakítási tervben meghatározottak szerint helyezhető el, de nem helyezhető el

a) a védett építészeti örökség telekhatárától számított 50 m-es távolságon belül,

b) felszíni vizek partvonalától számított 100 m-es távolságon belül.

(5) **Veszélyes hulladék** a K-h övezet területére, a kommunális hulladéklerakó telepre nem kerülhet.

### 14. Védelmek és korlátozások

15. § (1) A 3.§-ban megnevezett és Szabályozási Tervlapon jelölt ágazati jogszabályok, műszaki szabványok által megállapított **védelmi és korlátozó elemek** figyelembe vétele kötelező, azok kiterjedése és határa, valamint az azok területén folytatható építési tevékenység szabályai a mindenkor hatályos jogszabályok, illetve az egyes hatósági eljárásokban elrendeltek szerint alkalmazandók.

(2) A Szabályozási Tervben a „**belvízzel közepesen veszélyeztetett területen**” építési tevékenység geotechnikai jelentés alapján végezhető.

(3) A **természetközeli állapotú** ökológiai hálózat elemei – ökológiai folyosó, puffer terület és magterület – szabályozóval jelölt **területeken**

a) építési tevékenység a természetvédelemről szóló törvény előírásai szerint, a természetvédelmi kérdésekben eljáró hatóság hozzájárulásával végezhető;

b) a tájban honos, a helyi alkalmazási hagyományokhoz illeszkedő, a termőhelyi adottságoknak megfelelő fák és cserjék telepíthetők a *településképi rendeletben foglalt követelmények* figyelembevételével.

(4) Országos **természetvédelmi területen**, illetve Natura 2000 területen építési tevékenység – amennyiben rendelkezésre áll - a vonatkozó kezelési terv előírásaival összhangban, a NATURA 2000 területen Natura 2000 Hatásvizsgálat alapján végezhető.

(5) **Szennyvíztisztító telep** védőtávolság igénye a telekhatártól számított 300 m, a meglévő műtárgy 300 méteres körzetében intenzív szaghatás várható.

(6) A **szennyvíztisztító telep** 300 m-es védőtávolságán belül építési övezetben építeni a telep áthelyezése után lehet. A 300 m-es védőtávolságon belül, a védőtávolság fennállásáig a Gksz-v, a Gksz-4, a Gksz-6 és a Vt-v-sz építési övezet területén nem zavaró hatású gazdasági, ipari és kisipari rendeltetés, időszakos használatú sport rendeltetés és parkoló alakítható ki, az érintett szakhatóságok hozzájárulása esetén.

(7) A szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye

- a) hatóság által egyedileg megállapított és rögzített méret, vagy
- b) előzetes megállapítás nélkül
  - ba) bűzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,
  - bb) bűzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.

(8) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül

- a) új épületként csak a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági és különleges szennyvíz-, szemétkézelést szolgáló épület építhető;
- b) a már beépített lakó-, vegyes, különleges, gazdasági építési övezetbe sorolt telken új engedélyhez, vagy bejelentéshez kötött lakás illetve üdülő rendeltetési egységet létrehozó építési tevékenységet végezni csak a műtárgy védőtávolság okozta terhelésének a megszüntetését követően lehet a c) bekezdésben leírtak figyelembe vételével
  - ba) vagy az építési hely határáig kell csökkenteni a műtárgy védőtávolság igényét (a műtárgy zajvédetté és bűzzáróvá tételével, szükség esetén távvezérlésének megoldásával),
  - bb) vagy a műtárgy kiváltását kell megoldani.
- c) már beépített, lakó-, vegyes, különleges, gazdasági építési övezetbe sorolt telken a b) bekezdésben leírtak megvalósításáig a már meglévő lakás illetve üdülő rendeltetésű épület karbantartása, rekonstrukciója, belső átalakítása a kialakult épület-kubaturán belül lehetséges, ezen rendeltetéseket bővítő további tevékenység nem végezhető.
- d) nem beépített, építési övezetbe sorolt telken a b) bekezdésben leírtak megvalósításáig építési tevékenység a teleknek a védőtávolsággal nem érintett részén végezhető.

(9) A felszíni vizek (vízfolyások, patakok, vízfelületek, tavak) **mederkarbantartó parti sávban** a karbantartás lehetősége – amennyiben az műszakilag lehetséges, és aránytalan korlátozással nem jár – biztosítandó, ennek érdekében a mederkarbantartó parti sáv

- a) **közterület**, amennyiben a szabályozási terv úgy határozza meg, vagy
- b) szolgalmi jogi bejegyzéssel biztosított **közhasználatra átadott terület lehet.**

(10) A mederkarbantartó parti sáv **legkisebb szélessége**, a (11) bekezdés szerinti határtól számított

- a) az állami kezelésű vízfolyások mentén **6 m-es sáv**,
- b) önkormányzati, társulati kezelésű vízfolyások, árkok mentén **4 m-es sáv**.

(11) A **mederkarbantartó parti sávot** a patak, vízfolyás partvonalától lehet kijelölni, ha a partvonal nem meghatározható, akkor a földhivatali térképen rögzített meder telkének határától kell kijelölni, abban az esetben is, ha a valóságban a vízfolyás földhivatali térképen rögzített telkén kívül halad.

(12) A mederkarbantartó parti sáv területét közhasználat céljára megnyitott területként kell fenntartani, területén belül kerítés a vízgazdálkodási célú építményen kívül egyéb építmény nem építhető.

### III. FEJEZET EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

#### 15. Elővásárlási jog

16. § Az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg jelen szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében külön rendeletben meghatározottak szerint.

#### 16. Telekalakítás

17. § (1) A település területén nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki. Kialakult nyúlványos telek tovább nem osztható, a nyúlvány magánútként nem alakítható ki.

(2) Telek csak egyszerű kontúrral alakítható indokolatlanul sokszögű nem lehet, a telek kialakításának a vonatkozó övezetnek megfelelő beépíthetőségre alkalmasnak kell lennie.

(3) A tervezett szabályozási vonallal érintett telken építési tevékenység a szabályozást megvalósító telekalakítást követően végezhető.

(4) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak, illetve magánutak számára, az építési övezet, övezetre meghatározott "a kialakítható telek legkisebb területe, és legkisebb telekszélessége, mélysége" előírásoktól eltérő műszakilag szükséges méretű telek kialakítható.

##### (5) A telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen

- a) tömbfeltárás a sajátos jogintézménnyel érintett teljes terület egységes telekalakítása szerint valósítható meg;
- b) telekfelosztás a feltáró szabályozó szerinti telekalakítás megvalósulásával egy időben, vagy azt követően történhet;
- c) közvetlen közterület kapcsolattal rendelkező, de tömbfeltáró szabályozóval is érintett telek a jelölt szabályozók figyelembevételével beépíthető, de tömbfeltárás esetén csak a közlekedési célú telek kialakulása után osztható meg;
- d) közvetlen közterületi kapcsolattal nem rendelkező telek, a feltáró szabályozó megvalósulását követően válik rendezett építési telekké.

(6) A folyó, patak, vízfolyás, árok telkének módosítása (szűkítése, bővítése, meder keresztmetszetbe, a vízlevezetésbe való beavatkozás -záportároló kialakítás-, híd-építés) földhivatali térképen rögzített hely és a valóságban igénybevett terület összehangolása az illetékes hatóság engedélye alapján történhet.

(7) A beépített telektömbben kialakult építési telket érintő telekegyesítés, telekhatár-rendezés során a 3. mellékletben meghatározott „legkisebb kialakítható telekméret” szabályozótól – K jel alkalmazása esetén is – 10%-os mértékben el lehet térni, de – amennyiben meghatározásra került – a legkisebb telekszélesség és legkisebb telekmélység szabályozót figyelembe kell venni.

(8) Az övezethatárral vagy tervezett szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás során nem kell figyelembe venni az adott építési övezetben meghatározott „a telek megengedett legkisebb kialakítható területe” szabályozót.

(9) Fekvőtelek – amennyiben az építési övezeti, övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – legkisebb szélessége 20,0 méter, legkisebb mélysége 16,0 méter. Fekvőtelek az Lke-1, az Lf-1, a Vt-12 és a Vt-14 építési övezetekben alakítható.

(10) A feltáró szabályozóval érintett területen

- a) a **tömbfeltárás ütemezetten is** megvalósítható, az ütemezés feltétele, hogy az újonnan megvalósítandó közlekedési célú területnek meglévő és kiépített közlekedési célú közterülethez kell közvetlenül, és a természetben is kapcsolódnia;
- b) az érintett tömbön belül a feltáró szabályozóval érintett terület – a racionális tömbfeltárás érdekében – **áthelyezhető**, a tervezett nyomvonal módosítható, de a tömbfeltárást biztosító közlekedési terület szélessége nem csökkenthető;
- c) lévő telek **keresztirányú telekfelosztása** a feltáró szabályozót is megvalósító telekalakítással együtt vagy azt követően történhet;
- d) a tömb további feltárása a telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett **tömb teljes területére készített telekcsoport-újraosztás** alapján valósítható meg;
- e) a **tömb feltárására magánút alakítható**.

(11) A 3. mellékletben a kialakítható építési telek szabályozó esetén **kialakult (K)** érintett telek esetében telekalakítás – a szabályozási vonal megvalósításának kivételével – nem történhet.

(12) A szabályozási tervben **telekfelosztási korlátozással** érintett telek homlokvonalában telekmegosztás a közterületi telekhatárra merőlegesen nem történhet.

(13) Telket alakítani, telekhatárt rendezni az általános szabályoknak megfelelően csak úgy szabad, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és beépíthetősége ne korlátozza a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését, illetve a telkek közterületi vagy magánúti csatlakozása és közművel történő ellátása biztosított vagy biztosítható legyen.

(14) A szabályozási vonallal érintett telek esetében

a) az Étv. 27. § (11) bekezdése településrendezési szerződésben rögzített megállapodással együtt alkalmazható,

b) a szabályozási vonal végrehajtása során a közmű műtárgyak áthelyezése a közműellátással érintett telektulajdonost terheli.

## 17. Településrendezési szerződés

18. § (1) A DÉSZ-ben foglaltak szerint a területek felhasználásának, és az ingatlanok építési telekké alakításának megvalósulása és az építési feltételek megteremtése érdekében a települési önkormányzat az érintett ingatlanok tulajdonosával, illetve az ingatlanon beruházni szándékozóval településrendezési szerződést köthet a mindenkor hatályos vonatkozó magasabb szintű jogszabályok szerint.

(2) Az Étv.-ben foglalt felhatalmazás és az (1) bekezdés alapján a DÉSZ-ben meghatározott településfejlesztési és településrendezési feladatok, ezen belül kiemelten

- a) a szabályozási terven **tervezett szabályozással** vagy **feltáró szabályozóval érintett területek tömbfeltárására**;
- b) **„telekalakítás sajátos jogintézménnyel”** érintett területek telekalakítására;
- c) a négy-nél több telket érintő vagy négy-nél több telek kialakítására illetve magánút kialakítására irányuló telekalakítás előkészítésére, megvalósítására,
- d) telkenként kettő-nél több önálló rendeltetési egység és lakás megépítésével összefüggő közlekedési,- közmű- és humán infrastruktúra fejlesztésre illetve az egyéb kapcsolódó önkormányzati feladatok átvállalásának megvalósítására.
- e) a szabályozási tervben **„fejlesztési területként”** meghatározott területen, a telekalakításhoz, a közlekedési és közműinfrastruktúra fejlesztés megvalósításához illetve a tervezett beépítés telepítésének a meghatározásához,

- f) a DÉSZ-ben nem, vagy nem egyértelműen szabályozott rendeltetés elhelyezésére,
- g) a területek belterületbe vonásához

az önkormányzat az Étv. 30/A. § szerinti **településrendezési szerződést** köt az érintett telkek tulajdonosaival, illetve a telkeken beruházni szándékozóval.

(3) A szabályozási terven tervezett szabályozási vonallal érintett telkek esetében az önkormányzat az Étv. 27. § (11) bekezdés figyelembevételével **településrendezési szerződést** köt az érintett telkek tulajdonosaival, illetve a telkeken beruházni szándékozóval a kötelező telekhatár megvalósítása érdekében.

(4) A (2) bekezdés e) pont szerinti **fejlesztési területként** meghatározott terület tekintetében, az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapján, a településrendezési szerződés megalapozására a telepítési tanulmányterv részeként, a településképi rendeletben foglalt követelmények szerint

- a) közlekedési-, illetve egyéb infrastruktúra fejlesztésre vonatkozó egységes **infrastruktúrafejlesztési tanulmányterv**
- b) az építészeti kialakításra egységes **beépítési terv**

készül.

## 18. Beültetési kötelezettség

**19. §** (1) A beültetési kötelezettséget – a vonatkozó magasabb szintű jogszabályban foglalt követelmények szerint – a jelen rendeletben meghatározottak és a szabályozási tervben jelöltek figyelembevételével a **polgármester önkormányzati hatósági döntésben** írhatja elő.

(2) A Szabályozási Tervlapon **beültetési kötelezettséggel** - amely sajátos jogintézmény az Étv.-ben foglaltak alapján válik kötelezővé - **érintett telkeken a zöldfelületek** az alábbiak szerint alakítandók ki:

- a) A **Gksz-1, Gksz-3 és a Gip-3** építési övezeten belül a beültetési kötelezettséggel érintett területen a Szabályozási Terven jelölt 10 méter szélességben két sor, kötésben elhelyezett fasort, és azt két oldalról szegélyező cserjesávot kell telepíteni.
- b) Az a) bekezdés szerint ültetendő dupla fasor tőtávolsága minimum 8 méter, melyet két oldalról minimum 1,5 méter tőtávolságú középmagas, magas fajokból álló cserjetelepítéssel kell kialakítani. A fás növényzetet az ökológiai igényeknek megfelelő, előiskolázott sorfa egyedekből, valamint cserje fajokból kell kialakítani.

## 19. Közterület alakításra vonatkozó előírások

**20. §** (1) Közterület alakítási terv készítendő az önkormányzat **képviselő-testületének egyedi döntése alapján** mindazon közterületekre ahol

- a) az műszaki, forgalomtechnikai, egyéb közlekedési, kertépítészeti, közművesítési vagy biztonsági szempontból **szükséges**;
- b) az övezeti **előírás alapján** építési tevékenység közterület alakítási terv alapján végezhető;
- c) a **településképi rendelet** azt kötelezővé teszi;
- d) a közterület, a **városközpont fejlesztési területen** található,
- e) **közlekedési célú telkek kialakítására fenntartott területen** településrendezési szerződés alapján közterület kerül kialakításra, vagy fenntartásra.

(2) Közterület kialakítása, újjáépítése – amennyiben az műszakilag lehetséges – **akadálymentes** módon valósítandó meg.

(3) A közterületen tervezett építés (gépkocsibehajtó, járda, árok létesítése, kialakítása) – a 24. § (7) bekezdéssel összhangban – a **műtárgy műszaki paramétereire és a csapadékvíz elvezetés műszaki megoldására** is vonatkozó tervdokumentáció alapján kiadott közútkezelői és tulajdonosi hozzájárulás alapján valósítható meg.

#### IV. FEJEZET

### KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS ELŐÍRÁSAI

#### 20. Közműellátásra és elektronikus hírközlésre vonatkozó általános előírások

21. § (1) A meglévő és a tervezett közüzemű

- a) vízellátás,
- b) vízvezetés (szenny- és csapadékvíz),
- c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),

hálózatai és létesítményei, építményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára **közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani**. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét az ágazati előírások szerint kell biztosítani.

(2) A közművesítésre kerülő területen **épületenként illetve önálló rendeltetési egységenként** kell

- a) vízellátás, villamosenergia ellátás és földgázellátás vonatkozásában a közterületen haladó közüzemű hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
- b) csapadékvíz elvezetés, gravitációs vagy vákuumos szennyvízelvezetés vonatkozásában akár közterületen, akár magánterületen haladó közüzemű hálózathoz önálló bekötéssel csatlakozni.

(3) A közművek műtárgyainak és létesítményeinek **elhelyezésekor** figyelemmel kell lenni

- a) a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag), továbbá
- b) a hálózatokhoz való hozzáférhetőségre.

(4) **Új út** építése, **út rekonstrukciója** esetén (közút és magánút esetén egyaránt) gondoskodni kell

- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
- b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
- c) a csapadékvizek elvezetéséről,
- d) közút esetén belterületen és külterület beépítésre szánt területén a közvilágítás kiépítéséről,
- e) magánút (közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott) esetén kül- és belterület beépítésre szánt területén a térvilágítás megépítéséről.

(5) A meglévő **közművek** egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló **kiváltásakor**

- a) a feleslegessé vált hálózatot és létesítményt, építményt el kell bontani,
- b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
- c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.

(6) A **közművezetékek átépítésekor** és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében

- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,

b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy

ba) 12,0 m szabályozási szélességet meghaladó utcákban legalább egyoldali,

bb) 14,0 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

(7) Szabályozási vonallal érintett telken közműcsatlakozás műtárgya a szabályozás végrehajtásának eredményeképpen kialakuló telekhatártól legalább 1 m távolságban helyezhető el.

(8) Az építési övezetekre és egyes övezetekre vonatkozó közműellátási mértéket a 3. melléklet állapítja meg.

(9) A közműveket szolgálmi jog bejegyzéssel sem külterületen, sem belterületen nem lehet vezetni, elhelyezni.

## 21. Vízellátás

22. § (1) **Teljes közműellátásra** javasolt övezetben új közüzemű **vízelosztó hálózat** csak a szennyvíz közcsontra hálózattal együtt építhető.

(2) Külterületen lévő beépítésre szánt és belterületen, illetve külterületen lévő beépítésre nem szánt terület vízellátása – amennyiben azt az övezeti előírás nem tiltja – **helyi vízbeszerzésről** is biztosítható, amennyiben az érintett hatóság az így kinyert vizet ivóvízként elfogadja, és a víznyerésre alkalmas kút létesítéséhez és üzemeltetéséhez előzetesen a 101/2007. (XII.23.) KvVM rendeletben meghatározott jegyzői engedély rendelkezésre áll.

(3) Amennyiben a közhálózatról a **tűzvíz igény nem biztosítható**, akkor helyi tűzvíz tározó létesítése, vagy az épület megfelelő tűzszakaszolásával a tűzvíz igény csökkentése szükséges.

## 22. Szennyvízelvezetés

23. § (1) Szennyvízelvezető hálózat csak **elválasztott rendszerrel** építhető.

(2) A teljes közigazgatási területen **tilos** - a település hidrogeológiai és geológiai adottsága miatt, valamint a vízbázis védelme érdekében - a **szennyvíz és a tisztított szennyvíz** közvetlen, vagy drénhálózattal történő **talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése**.

(3) Beépítésre szánt területen **építési tevékenység**

a) teljes közműellátásra javasolt területen és már csatornázott területen a közcsontra hálózatra történő csatlakozással, a (4) bekezdés figyelembevételével;

b) részleges, hiányos közművesítésre javasolt csatornázatlan területen a DÉSZ szennyvízelvezetésre, és elhelyezésre vonatkozó előírásai szerint

történhet.

(4) A *6. mellékletben* jelölt

a) távlati zónában az (5) bekezdés alkalmazható,

b) átmeneti zónában az önkormányzat hozzájárulásával az (5) bekezdés alkalmazható,

c) közművesített zónában szennyvíz elhelyezést és tisztítást szolgáló közműpótló berendezés nem alkalmazható.

(5) **Részleges, hiányos közművesítést megengedő csatornázatlan** beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen keletkező szennyvizeket ha

a) a **napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t:**

aa) **egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, azzal, hogy**

aa1) a közműpótló medence használata csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére megfelelő útkapcsolat biztosított,

aa2) az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni (számlával igazolt szennyvízelhelyezés a talajterhelési díjat csökkenti),

ab) a külterületen keletkező szennyvizek (napi 5 m<sup>3</sup>-t el nem érő esetben is) **tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható**, amennyiben

ab1) az övezeti és egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak, és

ab2) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható és arra az élővíz kezelője befogadó nyilatkozatot ad, ennek hiányában a szikkasztás sekélyárkos szikkasztómező vagy szivárogtató alagút alkalmazásával történhet az önkormányzat előzetes hozzájárulásával;

ab3) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,

ab4) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup>-t helyben létesített szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható a keletkező szennyvizek tisztítására, amennyiben az (5) bekezdésben foglalt követelmények teljesülnek.

(6) Amennyiben a (5) bekezdés a) és b) pontja szerinti helyi szennyvíz tárolás, kezelés bármelyik feltétele nem biztosítható, építési tevékenységet végezni a közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

(7) Egyedi házi közműpótló, és egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése és üzemeltetése jegyzői engedély alapján történhet.

## 23. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

24. § (1) Vízelvezető árok a hordalék biztonságos megfogásával építhető, újítható fel, csapadékvizek élővízbe vezetése **hordalékfogó műtárggyal** történhet.

(2) A csapadékvíz elvezetésére zárt illetve nyílt csapadékvíz-elvezető rendszert kell építeni. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen burkolt út csak a vízelvezetés megoldásával együtt építhető.

(3) Csapadékvíz-elvezető műtárgy **elválasztott rendszerrel** építhető, azzal hogy szennyvízhálózatba csapadékvíz nem vezethető.

(4) A keletkező **felszíni vizek telken belül szikkasztandók**, amennyiben az műszaki, illetve természeti adottságok miatt nem lehetséges, akkor az összegyűlt víz a csapadékvíz elvezető rendszerbe (zárt csapadékcsatornába, nyílt vízelvezető árokba, élővízbe) **befogadói nyilatkozat alapján** bevezethető

a) **közvetlen csatlakozás kiépítésével**, vagy, ha azt a topográfiai elhelyezkedés indokolja,

b) a **szomszédos telken átvezetéssel** szolgalmi jog megváltásával.

(5) Amennyiben a (4) bekezdésben rögzített **befogadás lehetősége korlátozott**, akkor bármely engedély-, vagy bejelentés köteles építéssel, vagy burkolt felület növelésével járó építési tevékenységgel egy időben a burkolt és tetőfelület minden megkezdett 1 m<sup>2</sup>-re után 0,05 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> fajlagos tározó térfogatú **zárt tárolóba** a telken belül kell **összegyűjteni** a vizeket és késleltetve, fékezetten lehet a felszíni vízelvezető hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvezető rendszerbe vezetni.

(6) **Nyílt árkos** felszíni vízelvezetésű területen

a) az árok telkenkénti 3,5 m-nél, gazdasági és különleges hasznosítású teleknél 6 m-nél hosszabb szakaszon **nem fedhető le**,

b) zárt csatornás elvezetés nem alakítható sem parkolási, sem közlekedés fejlesztési cél érdekében.

(7) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti **gépkocsi behajtók** az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az **áteresz** kialakítása során

- a) a kocsi behajtó 3,5 m-nél, gazdasági és különleges építési övezetbe sorolt területeken lévő telek esetén **6 m-nél szélesebb nem lehet**,
- b) **telkenként egy** kocsi behajtó létesíthető kivéve saroktelek, és egyedi rendeltetés esetén;
- c) a **vízszállítást akadálymentesen** kell biztosítani, víz-visszaduzzasztást nem okozhat,
- d) a kocsi behajtó **kerékfogó szegélye** 10 cm-nél jobban nem emelkedhet ki a kocsi-behajtó felszínéről.

(8) A (7) bekezdés szerinti gépkocsibehajtó kialakítása a műtárgy műszaki paramétereire is vonatkozó közútkezelői és tulajdonosi hozzájárulás alapján valósítható meg.

## 24. Villamosenergia-ellátás

25. § (1) Belterületen és külterület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója során hálózatépítés földalatti elhelyezéssel kivitelezhető, az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényének figyelembe vételével

- a) műemléki környezetben,
- b) helyi építészeti örökségvédelemmel érintett területen,
- c) helyi természeti védelemmel érintett területen,
- d) tájképvédelmi körzetben,
- e) településképi szempontból meghatározó területen.

(2) Külterületi beépítésre nem szánt területen – erdőterület kivételével – egy oldali **oszlopsoron kell a** vezetékes **hálózatokat** elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén; a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(3) Új villamos-energia ingatlan-bekötést földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

## 25. Földgázellátás

26. § (1) Földgázvezeték csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

- (2) Középnomású földgázzal ellátott területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni.

## 26. Megújuló energiatermelő létesítmények

27. § (1) A település közigazgatási területén nem helyezhető el közcélú energiatermelést szolgáló szél erőmű (szélturbina, szélkerék, szélgenerátor), kivéve ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik.

(2) A település közigazgatási területén a Kb-Me övezetben – illetve az OTÉK 115.§ (2) bekezdésében foglalt átmeneti rendelkezés alkalmazása esetén az Má-sz1, Má-sz2, Má-sz3 és Má-sz4 jelű övezetekben helyezhető el 50 kVA-nál nagyobb, de 0,5 MW-nál kisebb névleges teljesítőképességű, villamos energiát termelő – szél erőműnek, szél erőmű parknak nem minősülő – erőmű.

- (3) **Hőszivattyú** bármely övezetben, építési övezetben **a következő feltételekkel** helyezhető el:

- a) építményben elhelyezve biztosítandó a működése,

- b) a zajvédelme úgy biztosított, hogy a működésből eredő zaj a saját telekhatárhoz érve nem haladhatja meg a 20 dB-t.

## 27. Elektronikus hírközlés

28. § (1) Amennyiben a településképi rendeletben foglalt településképi követelmény kötelezővé teszi a villamos-energia ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezését, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) **Vezeték nélküli szolgáltatás építménye** és azt kiszolgáló földfelszíni berendezés elhelyezhető

- a) erdőterület és mezőgazdasági terület övezetében önálló építményként, amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik;
- b) az a) bekezdésben nem szereplő övezetben és építési övezetben amennyiben a vonatkozó övezeti illetve építési előírás azt lehetővé teszi
- ba) **önálló építményként, vagy**
- bb) **meglévő építményen** olyan módon, hogy annak legfelső pontját legfeljebb **6,0** méterrel haladhatja meg a hírközlési építmény (beleértve az antennát és az antennatartó szerkezetet) legmagasabb pontja.

## V. FEJEZET AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

### 28. Az építési övezetek, övezetek beépítésének alapvető szabályai

29. § (1) Építési övezetben új épület elhelyezésének feltételei

- a) az építési telek megközelítését biztosító közlekedési célú közterület, vagy a magánút megléte vagy kialakítása és ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzése;
- b) az a) bekezdés szerinti közút, vagy magánút az övezeti előírásoknak megfelelően, a közúti közlekedésre alkalmas módon kiépült a vonatkozó ágazati jogszabályokban foglalt követelmények figyelembe vételével;
- c) az építéssel érintett építési telek
  - ca) az övezeti előírásoknak és a 3. mellékletnek megfelelően közművesített, vagy a telek közműellátásának feltétele biztosított,
  - cb) közcsatorna hiányában a zárt rendszerű szennyvíztároló, vagy egyéb közműpótló alkalmazását a vonatkozó övezeti és általános érvényű előírás nem zárja ki.

(2) Az (1) bekezdés c) pontjában meghatározott követelményt lakó rendeltetés esetében elegendő a használatba vételi engedély vagy a lakóépület elkészültét igazoló hatósági bizonyítvány megkéréséig teljesíteni.

(3) A szabályozási tervben „fejlesztési terület” szabályozóval érintett területek tekintetében az (1) bekezdésben meghatározott feltételek településrendezési szerződésben ütemezetten is meghatározhatók.

(4) A méretétől függetlenül beépíthető az a kialakult telek, építési telek is, amely a 3. mellékletben meghatározott kialakítható telekméret szabályoknak nem megfelelő méretű, ha a beépítés megfelel a jelen rendeletben foglalt egyéb követelményeknek.

(5) A 9,0 méternél keskenyebb építési telken csak melléképítmény és kiszolgáló építmény helyezhető el.

(6) eltérő övezeti előírás hiányában az Lk, Lf lakóterületek építési övezeteiben és a Vt építési övezetekben – a 31. § (6) bekezdés e) pont szerinti esetben és a Vt-1 jelű építési övezetben lévő 6000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telek kivételével – ha a telek mélységi mérete meghaladja az 50 m-t, a fő rendeltetésű épület építési helyen, a közterületi telekhatártól számított 40 méteren belül helyezhető el.

### 29. Az építési hely és beépítési mód meghatározásának szabályai

#### Építési hely

30. § (1) Épületet elhelyezni a Szabályozási Tervben feltüntetett építési helyen belül, továbbá a szabályzat alapján a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével meghatározott építési helyen szabad.

(2) Amennyiben a településképi rendelet azt kötelezővé teszi, az épület telepítési helye – az épület településkaraktert befolyásoló építészeti kialakításával összefüggésben – a településképi rendelet alapján kerül meghatározásra a DÉSZ-ben meghatározott követelmények figyelembevételével.

*Előkert*

- (3) Amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik az **előkert** meghatározása során,
- a) **beépült telektömbben** az előkert meghatározásakor a **kialakult állapothoz kell illeszkedni** úgy, hogy az előkerti határvonal az adott építési telek mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telek kialakult előkertjei által meghatározott sávba kerüljön, de
    - aa) az előkert nagysága legfeljebb 10,0 méter lehet, kivéve ha az övezeti, építési övezeti előírás vagy a szabályozási terv másképpen nem szabályoz;
    - ab) az előkert nagyságát úgy kell meghatározni, hogy az épület legalább az út tengelyétől számított 11 méterre legyen.
  - b) amennyiben az a) pont nem kerül alkalmazásra, és a telekhez kapcsolódó közterület vagy magánút telkének szélessége
    - ba) legalább 12,0 m vagy annál nagyobb **az előkert nagysága 5,0 méter,**
    - bb) 12,0 méternél kisebb **az előkert nagysága 8,0 méter,**
  - c) az a) és b) pont alkalmazása során fekvőtelek esetében az előkert nagysága indokolt és műszakilag alátámasztható esetben 3,0 méterig csökkenthető,
  - d) a **magánút felőli** építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül, melyet az a) – c) pontok szerint kell meghatározni,
  - e) **saroktelken** az előkerti építési határvonalat úgy kell meghatározni, hogy az a csatlakozó előkerti határvonalakhoz igazodjon,

*Oldalkert*

(4) **Az oldalhatáros beépítési mód esetén**

- a) az építési hely **nem oldalkerti határvonala** építési vonal, amely a telek északhoz közelebbi oldalsó telekhatártól mért
  - aa) 14,0 m vagy 14,0 méternél keskenyebb telek esetében 0,5 m,
  - ab) 14,1 m vagy annál szélesebb telek esetén 1,0 mtávolságban lévő párhuzamos.
- b) **az oldalkert** az övezetre vonatkozó telepítési távolság fele, de minimum 4,0 méter, kivéve a d) - e) pontok szerinti esetet;
- d) az oldalkert **3,0 méterre** csökkenthető a 12,0 méter és 12,0 méternél kisebb szélességű építési telken;
- e) amennyiben a telek legalább 16,0 méter szélességű és jelen §-ban foglaltak szerint az épület **szabadonálló** módon is elhelyezhető **az oldalkert** – a nem oldalkerti határvonalon is – **a telepítési távolság fele**, de legalább 3,0 méter. Ebben az esetben a szabadonálló épület hosszában a szomszédos telekhatár mentén, tömör kerítést kell építeni.

(5) **A szabadonálló beépítési mód esetén**, amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, az oldalkert a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 méter, illetve amennyiben a telek oldalhatáros beépítési móddal beépített vagy beépíthető építési telekkel szomszédos legalább 4,0 méter.

*Hátsókert*

- (6) A hátsókert mérete a tényleges épületmagasság fele, de legalább 6,0 méter, kivéve ha

## véleményezési szakaszban történő véleményezésre

- a) az övezeti előírás másképpen rendelkezik;
- b) a telek zártudvaros módon beépített, vagy
- c) a telek fekvőtelek.

(7) A (6) bekezdés b) és c) pontok esetében, amennyiben azt a beépítés kialakult állapota indokolja a hátsókert 1,0 méterig csökkenthető, ha a telek csak így válik beépíthetővé és ez a hátsókert felőli telek építési lehetőségeit nem korlátozza.

(8) A hátsókertben kiszolgáló épület, kiszolgáló rendeltetésű építmény elhelyezhető.

### *Épület, építmény telepítésének módja*

(9) Kialakult beépítésű telektömbben az épület telepítési helyét (az épület építési helyen belüli elhelyezésének módját) a vonatkozó előírások és a településképi rendeletben foglalt követelmények szerint kell meghatározni.

(10) Azon építési övezetben, ahol a telektömb beépítése jellemzően kialakult és a 3. melléklet oldalhatáron álló beépítési módot ír elő, a 16,0 méternél szélesebb építési telken új épület szabadonálló beépítési módnak megfelelően is telepíthető. Ebben az esetben a (4) bekezdés e) pontja szerint kell eljárni.

(11) Azon építési övezetben, ahol a telektömb beépítése jellemzően kialakult és a 3. melléklet szabadonálló beépítési módot ír elő, de a kialakult állapot miatt a szabadonálló beépítés nem alakítható ki, a 16,0 méternél kisebb szélességű építési telken új épület oldalhatáros beépítési módnak megfelelően is telepíthető a 30. § (4) bekezdése szerint, amennyiben az a szomszédos telek építési jogait nem korlátozza.

(12) Egy építési telken több fő rendeltetésű lakó, iroda, szálláshely, kereskedelmi – szolgáltató, szálláshely- szolgáltató épület elhelyezése esetén a telepítési távolságot telken belül is érvényesíteni kell.

(13) Kialakult beépítésű telektömbben az oldalhatáron álló épületek között a legkisebb telepítési távolságot a tűzvédelmi szakhatóság állapíthatja meg.

(14) A külterületi önkormányzati közutak, mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelytől mért 12-12 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.

(15) Nem minősülnek egy épületnek a pergolával, fedett és egy-három oldalon zárt kerti építménnyel összekötött önálló rendeltetési egységet vagy egységeket tartalmazó önálló épületszerkezetek.

### **30. Egyéb építési előírások, rendeltetésekkel kapcsolatos szabályok**

**31. § (1)** Amennyiben a szabályozási terv alapján egy építési telek, **telek több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt**, úgy az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek vonatkozó övezeti, építési övezeti részére számítandók.

(2) Az építési övezetekben

- a) terepszint alatti beépítés építési helyen belül történhet,
- b) melléképítmények építési helyen belül – hátsókert tekintetében a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint – helyezhetők el, kivéve a közműbecsatlakozási műtárgy és a hulladékartály tároló kerti építmény.

(3) A **terezszint alatt építhető** megengedett legnagyobb beépítettség aránya (%) az építési övezetre, övezetre megállapított beépítettség megengedett legnagyobb mértékének 1,5-szerese lehet 60%-os megengedett legnagyobb beépítettség mértékig, melynek 50%-a helyezhető el az épület kontúrján kívül, de építési helyen belül. Amennyiben az építési övezetre megállapított beépítettség megengedett legnagyobb mértéke túllépi a 60%-ot, a terepszint alatt építhető megengedett legnagyobb beépítettség megegyezik az

építési övezetre meghatározott beépítettség maximummal, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(4) A sajátos építmény és technológiai építmény kivételével **épületnek nem minősülő építmény legmagasabb pontja** az övezetben meghatározott épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét nem haladhatja meg, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(5) Építési övezetben előírt épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét új épület utcai és oldalhatáros beépítés esetén az oldalhatáron lévő homlokzat homlokzatmagassága nem haladhatja meg, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik.

(6) Terepszint alatti létesítmény (pl.: gépkocsitároló) külső megközelítést szolgáló bejárata az utcai telekhatártól legalább 10 méter távolságban lévő homlokzaton létesíthető.

(7) A **rendeltetési egységek** meghatározása során a 4.5. mellékletet az alábbi szabályokkal együtt kell alkalmazni:

a) az építési tevékenység vagy rendeltetés módosítása során megengedett mérték minden esetben a táblázatban szereplő osztásból adódó lefelé kerekített egész szám;

b) az Lk-1, Lke-1, Lke-2 építési övezetek kivételével az Lk, Lke és Lf építési övezetekben egy építési telken telkenként legalább egy lakás rendeltetési egység mellett helyezhető el további nem lakás rendeltetési egység.

c) egy építési telken belül **lakás** rendeltetésnél több megvalósítása esetén az érintett telek tulajdonosa, illetve a telken beruházni szándékozó településrendezési szerződést köt az önkormányzattal a településfejlesztési célok megvalósítására, telepítési tanulmányterv részét képező beépítési terv alapján;

d) a c) pont szerinti beépítési terv meghatározza legalább a telken az építési helyet, az épület(ek) pontos telepítési helyét, a közműingényeket és azok teljesítésének tervezett műszaki megoldásait;

e) „*helyi védett épület*” és „*javasolt helyi védett épület korlátozással*” szabályozóval érintett épület telkén, a kialakult rendeltetési egység szám – a helyi védett épület fenntartását, jókarbantartását biztosító – településrendezési szerződésben foglaltak alapján változtatható vagy növelhető.

### 31. A kialakult és új beépítéseknel az épületek, építmények kialakításának általános szabályai

32. § (1) Amennyiben az építési telek kialakult beépítésének jellemzői nem felelnek meg az övezetre vonatkozó paramétereknek, határértékeknek, építés az alábbiak szerint történhet, ha **meglévő épület**

a) **épületmagassága meghaladja** az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, az épület bővíthető a vonatkozó egyéb előírások betartásával;

b) **tekintetében a beépítettség meghaladja** az övezetben megengedett legnagyobb beépítettség értékét, és a tervezett bővítés az épületmagasság értékeinek is megfelel, az épület a tetőtér beépítésével bővíthető a vonatkozó egyéb előírások keretei között;

c) az építési övezetben foglalt paraméterek szerinti **építési helyen kívül** helyezkedik el, vagy túllóg, az épület kubatúrán belül jó karban tartható, felújítható, és jelen rendelet szerint megállapított építési helyen belül bővíthető.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott engedmények a jelen rendelet hatályba lépését megelőzően – nem az egyszerű bejelentés hatálya alá tartozóan – épült épületek esetében érvényesíthetők, amennyiben a kialakult beépítés, a meglévő épület a szomszédos telkek, építési telkek építési jogait nem korlátozza.

(3) Építési övezetben, övezetben – eltérő építési övezeti, övezeti rendelkezés hiányában – elhelyezett **sajátos építmény, technológiai építmény illetve műtárgy** legnagyobb magassága az övezetben meghatározott épületmagasság megengedett legnagyobb mértékének másfélszerese, de maximum 15,0 m lehet.

33. § (1) Közterületi telekhatáron a **kerítés legnagyobb magassága**, a jogszabályban meghatározott biztonsági, technológiai és sport célú kerítések kivételével

- a) 2,0 m ,
- b) gazdasági területek övezeteinek területén 2,2 m,
- c) tömör kerítés 1,8 m,
- d) a lábazat magassága 0,3-0,6 m lehet.

(2) Saroktelek esetében – a közlekedésbiztonság fenntarthatósága érdekében – a kerítéseket a saroktól 5-5 m-en belül min. 50%-ban áttörten kell kialakítani.

(3) Lakó- és vegyes területen lévő **telkeken belül** az egyes külön használatú telekrészeket legfeljebb 1,5 méter magas lábazat nélküli kerítéssel vagy sövényel szabad elválasztani.

(4) A közterület határán álló kerítésvonaltól a telek irányába beljebb épített kapubehajtó, kerítésszakasz miatt a telek kerítésen kívül eső része esetében a közterületre vonatkozó szabályok alkalmazandók.

(5) A kerítés az út tengelyétől legalább 6 méterre helyezhető el, amennyiben a 6 méter – a közlekedési célú telek kis szélessége miatt – nem a telek közterülettel vagy magánúttal közös telekhatárra esik, a kerítést ezen telekhatárral határral párhuzamosan, telken belül kell kialakítani.

(6) Nem a telek homlokvonalán lévő telekhatáron a **kerítés magassága** – a jogszabályban meghatározott biztonsági, technológiai és sport célú kerítések kivételével - legfeljebb 2,5 m lehet.

### 33. Építés lejtős terepen, támfal, rézsű, támfalgarázs

34. § (1) Telek természetes terepszintje építési helyen kívül nem, építési helyen belül legfeljebb 1,5 méterrel változtatható meg, kivéve a telek biztonságos megközelítését szolgáló tereprendezést, és a támfalgarázs létesítését.

(2) Amennyiben a terep eredeti lejtése **támfal kialakítását** szükségessé teszi, a rendezett terep és az épület kapcsolatát biztosító tereplépcső vagy támfal magassága sehol nem haladhatja meg a csatlakozó rendezett terephez képest a 2,0 métert. A telken belüli magasságkülönbségeket teraszos terep és támfal kialakítással kell áthidalni. Teraszos kialakításánál a támfalak közötti minimális távolság legalább 1,2 méter oldalirányban.

(3) Amennyiben a telek homlokvonala mentén a közlekedési terület bevágásban van, és a telek rendezett terepszintjének csatlakozásánál a magassági különbség nagyobb 2,0 méternél, akkor a közterület felőli támfal járdaszinttől mért magassága nem lehet nagyobb 3,0 méternél. A további magasságkülönbségeket teraszos terepidomokkal kell biztosítani.

(4) **Támfalon épített tömör kerítés** legfeljebb 1,0 méterrel lehet a támfal felső terepcsatlakozási szintjénél magasabb.

(5) 10%-nál nagyobb lejtésű terepen

- a) a terepszint alatti építmény a csatlakozó terepszintből legfeljebb 1,5 méter magasságban emelkedhet ki, kivéve az épület bejáratot, és a bejáratához csatlakozó tereplépcsőt, rámpát;
- b) az épület lejtő felőli homlokzatának magassága túllépheti az építési övezetben, övezetben meghatározott épületmagasságot
  - ba) a telek 10-15% közötti lejtése esetén legfeljebb 15%-kal,

## véleményezési szakaszban történő véleményezésre

- bb) a telek 15% feletti lejtése esetén legfeljebb 20%-kal, de az - épületre számított - épületmagasság nem haladhatja meg az övezetre meghatározott értéket.

### (6) Támfalgarázs létesíthető, amennyiben:

- a) a terep lejtése a telek homlokvonalának irányába meghatározott előkert és a telek homlokvonalának között legalább 20%-os, vagy
- b) az előkert természetes terepszintje legalább 1,5 méterrel magasabban van a kapcsolódó közterület csatlakozó terepszintjénél.

### (7) Támfalgarázs

- a) önálló építményként, vagy a főépülettel egy építményként létesíthető;
- b) építésénél az előkerti építési határvonala 0,0 méterként vehető figyelembe, amennyiben a csatlakozó közlekedési célú telek szélessége legalább 12 méter, vagy az építési határvonal legalább az út tengelyétől számított 6 méterre esik.

### (8) Telek homlokvonalán lévő támfalgarázs

- a) az utca csatlakozó terepszintjétől számított legfeljebb 3,0 méter magasságú lehet,
- b) magassága a szomszédos telek felé való csatlakozásnál legfeljebb 1,0 méter, a ráépített kerítés magassága legfeljebb további 1,0 méter.

## 34. Közterületekre vonatkozó rendelkezések

35. § (1) A közterületek rendeltetése különösen a közlekedés biztosítása és a közművek elhelyezése. Közterületen építmények akkor elhelyezhetők, ha

- a) az építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel,
  - b) elhelyezkedésével, használatából eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát.
- (2) A település közterületein, közhasználat céljára átadott területein az alábbi építmények, köztárgyak helyezhetők el:
- a) árusítópavilon, mozgó árusítóhely,
  - b) közúti-, tömegközlekedéssel kapcsolatos várakozóhely,
  - c) köztisztasággal kapcsolatos tárgyak, építmények,
  - d) művészeti, kegyeleti szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút, utcabútor,
  - e) építési munkával kapcsolatos állvány ideiglenesen,
  - f) építőanyag és törmelék ideiglenes jelleggel,
  - g) távbeszélő fülke,
  - h) közvilágítási, közlekedésirányítási műtárgy,
  - i) szabadtéri sport épületnek nem minősülő építményei, tárgyai.

(3) Közterületen az (1) bekezdés szerinti építmények, köztárgyak, illetve berendezések, korlátok a gyalogossáv és az úttest felőli biztonsági sáv közötti berendezési sávban létesíthetők, ha rendeltetészerű használatuk a közbiztonságot, a közlekedést, közművek elhelyezését, üzemeltetését és karbantartását nem zavarja, illetve nem veszélyezteti.

(4) Árusítópavilon abban az esetben építhető amennyiben az OTÉK alapján meghatározott szükséges parkolók 100 méteres körzetben – a parkoló műtárgy műszaki paramétereire is vonatkozó közútkezelői és tulajdonosi hozzájárulás alapján – kialakíthatók.

(5) Árusítópavilon legfeljebb 6,00 m<sup>2</sup> bruttó alapterülettel, legfeljebb 3,0 méteres épületmagassággal, magastetős kialakítással létesíthető úgy, hogy

- a) a gyalogos forgalmat ne zavarja,
- b) épület, épület bejárata előtt 6,0 méter távolságon belül nem állhat,
- c) épülettől, egyéb építménytől – tűzrendészeti előírásokkal összhangban – legalább 1,20 méter távolságra legyen elhelyezve.

### 35. Zöldfelületek általános előírásai

36. § (1) Az építési övezetekre meghatározott telken belüli minimális zöldfelületi arány szerinti zöldfelület megléte az épület rendeltetésszerű használatát biztosítja.

(2) Az Lke, Lf, és K-Rek jelű építési övezetben lévő építési telken az építési övezetre meghatározott legkisebb zöldfelületi mérték szerinti telekterület 50%-ának minden 100 m<sup>2</sup>-e után a telken 1 nagy lombkoronát növelő fa ültetendő.

(3) A szabályozási terven jelölt, **nem közlekedési célú közterületen**, zöldfelületen a Z-kk és a Z-kp övezetekben megengedett rendeltetési célú köztárgyak, épületnek nem minősülő építmények helyezhetők el.

(4) Külterületen – védettségtől függetlenül – a fasorok telepítésekor, meglévő fasor pótlásakor tájhozos, a területre jellemző, lombhullató fafaj telepíthető.

### 36. Gépjárművek, egyéb ideiglenes építmények és rendeltetési egységek elhelyezése

37. § (1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek építése, meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében a rendeltetésszerű használatához az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén a rakodóhelyet telken belül kell biztosítani, kivéve a (2) bekezdésben meghatározott eseteket, és ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik.

(2) A Vt és Lk jelű építési övezetekben oktatási, nevelési, intézményi, sport és kereskedelmi rendeltetés és közintézmények esetén – amennyiben a telek adottságai nem teszik lehetővé a parkolóhelyek telken belüli elhelyezését – az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezés és rakodóhely számának az 50 %-a közterületen is biztosítható, településrendezési szerződés alapján a közterület kezelőjének és tulajdonosának hozzájárulásával.

(3) A már meglévő közintézmények parkolása csak abban az esetben történhet közterületi parkolóval, ha a meglévő parkolóigény is közterületen biztosított részben vagy egészben.

(4) Az újonnan létrehozott felszíni parkolóhelyet fásítani kell. A fásítást a fa életben maradásához szükséges, de legalább 1m<sup>2</sup> termőhely biztosításával, minden megkezdett 4 db parkolóhely után 1 db nagy lombkoronát növelő, az élőhely adottságainak megfelelő igényű, legalább kétszer iskolázott fa telepítésével kell megvalósítani.

(5) 20 gépkocsinál több gépkocsi számára parkoló kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal - a közútkezelő hozzájárulásával – létesíthető. Szénhidrogén szennyezettségnek kitett út, illetve parkoló felületről összegyűlő csapadékvizek benzín és olajfogyó műtárgyon keresztül vezethető szabad közcseréjébe vagy élőfolyásba.

(6) Amennyiben a 4. melléklet lehetővé teszi lakókocsi ideiglenes jelleggel legfeljebb 180 napig helyezhető el.

(7) Konténer, mobilház a 4. mellékletben meghatározott építési övezetben, övezetben telepíthető. Konténer telkenként legfeljebb egy darabszámmal, legfeljebb egy rendeltetési egység kialakításával, építési helyen belül helyezhető el.

MÁSODIK RÉSZ  
RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

VI. FEJEZET  
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

37. A beépítésre szánt építési övezetek általános előírásai, rendelkezések

38. § (1) A Szabályozási Terv a település igazgatási területén a beépítésre szánt területeket sajátos használatuk szerint, a felhasználási ütemezést és a területek adottságait figyelembe véve sorolja építési övezetekbe. A Szabályozási Tervben az egyes építési övezetek jele kerül ábrázolása a DÉSZ-ben rögzítettek szerint.

(2) Az építési övezeteket, és a telekalakításra és építési övezetekre vonatkozó előírásokat a 3. melléklet, az építési övezetekben elhelyezhető rendelkezéseket és melléképítményeket a 4. melléklet tartalmazza.

(3) Az építési övezetek területén **nem helyezhető el**

- a) a környezetet zavaró hatású rendeltetés a lakóterületek, a településközponti vegyes területek, a Ksp és a K-rek építési övezeteiben, illetve a K-st építési övezetben;
- b) nagy szállítási forgalmú létesítmény az Lk, az Lke, az Lf, a Vt-int, a K-sp és K-rek építési övezeteiben és a Vt-2\* és K-st építési övezetekben abban az esetben sem, ha egyébként a létesítmény az övezeti előírásoknak megfelelően elhelyezhető lenne, kivéve ha a lakó-, vagy vegyes övezetben lévő telek gyűjtőút vagy annál magasabb rendű út telkéhez közvetlenül csatlakozik;
- c) az Lf építési övezetekben kerthelyiséggel üzemelő új közösségi szórakoztató építmény, autós étterem, gyorsétterem, zenés vendéglátó létesítmény, kivéve ha az építési övezetben lévő telek gyűjtőút vagy annál magasabb rendű út telkéhez közvetlenül csatlakozik
- d) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek, és az ilyeneket szállító járművek számára lakóterület övezeteiben (Lk, Lke, Lf), településközponti vegyes terület (Vt) övezeteiben.

(4) Az egyes építési övezetekben lévő építési telken

- a) az adott építési övezet használati céljával összefüggő, és az ezen kívül elhelyezhető egyéb rendelkezéseket, valamint azokat a rendelkezéseket, amelyek az építési övezetekben nem helyezhetők el, a 4. melléklet (4.1., 4.2. és 4.3. táblázatok) tartalmazza;
- b) **épület, önálló rendeltetési egység és lakás** rendeltetés, melléképítmény a 4. mellékletben (4.5. táblázatban) foglalt követelmények szerint helyezhető el,
- c) a 4. mellékletben meghatározottak szerint **feltétellel** elhelyezhető rendeltetés településrendezési szerződés jogintézmény alkalmazásával helyezhető el,
- d) a DÉSZ-ben szabályozott rendeltetés olyan módon valósítható meg, hogy az a használat során a terület adott építési övezetnek megfelelő sajátos használatát ne korlátozza, vagy attól ne igényeljen védelmet, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelelően;
- e) a DÉSZ-ben nem, vagy nem egyértelműen szabályozott rendeltetés
  - ba) abban az esetben valósítható meg, ha az a 18. § (2) bekezdés d) pontja szerinti településrendezési szerződés azt lehetővé teszi, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel;
  - bb) olyan módon valósítható meg, hogy az a használat során a terület adott építési övezetnek megfelelő sajátos használatát ne korlátozza, vagy attól ne igényeljen védelmet.

(5) Az építési övezetekben az előírások szerinti gépjárművek elhelyezését biztosító építmény, építményrész az adott építési övezeti előírás szerinti módon helyezhető el.

(6) Új lakó rendeltetésű önálló rendeltetési egység legalább 6 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű tárolót kell, hogy tartalmazzon, amennyiben a telken belül önálló tároló kiszolgáló épület nem áll rendelkezésre.

(7) Két-utcás telken a 4. mellékletben meghatározott szabályok figyelembevételével két fő rendeltetésű épület is telepíthető.

### 38. A kisvárosias lakóterületek építési övezeteinek előírásai

**39. §** (1) A kisvárosias lakóterület (Lk) építési övezete a sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó alacsony intenzitású lakótelepek, lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lk területek **építési övezetei az Lk-1, Lk-2, Lk-3** jelű építési övezetek.

(3) Az Lk építési övezetben lakóépület és kiszolgáló rendeltetésű építmény helyezhető el. A lakóépületben a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések vegyesen helyezhetők el. A kiszolgáló rendeltetésű építmény az övezeti előírás szerinti rendeltetésű lehet.

(4) Az Lk-1, Lk-2 és Lk-3 jelű építési övezetekben a telkenként megengedett, legnagyobb épületszámot, rendeltetési egység számot és lakásszámot a 4. melléklet 4.5.3. táblázata tartalmazza.

(5) Az Lk építési övezetben lévő építési telken

- a) az építés feltétele a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása, azzal, hogy a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett az egyéb rendelkezések figyelembevételével;
- b) az **építési hely** a 29. §-ban foglaltak szerint határozható meg, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik;
- c) egy épületben lévő, kettő vagy annál több lakás rendeltetéséhez tartozó az OTÉK 42. § - a szerint előírt egy gépjárműtárolót – az Lk-3 építési övezet kivételével – a lakóépületben kell elhelyezni.

### Az Lk-1, Lk-2, Lk-3 jelű építési övezetek egyes előírásai

**40. §** (1) Az Lk-1 építési övezetben kiszolgáló épületként meglévő járműtároló fenntartható, felújítható, korszerűsíthető, de új különálló kiszolgáló épület nem helyezhető el.

(2) Az Lk-2 építési övezetben az új építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét telken belül kell biztosítani. Ezek közül a lakás rendeltetéséhez tartozó – OTÉK 42.§-a szerint előírt – legalább egy gépjárműtárolót a lakóépületen belül kell elhelyezni. Amennyiben a telek adottságai nem teszik lehetővé az épületen belüli gépjárműtárolást, az OTÉK-ban előírt mennyiségű, lakás rendeltetéséhez tartozó gépjármű számának 50 %-a másfélszeres szorzó figyelembe vételével saját telken is biztosítható.

(3) Az Lk-2 építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 40 %-ra csökkenthető, amennyiben a lakáshoz tartozó – az OTÉK 42.§-ban meghatározott – parkolószámot meghaladó többlet felszíni parkoló a telken belül kerül kialakításra. Ebben az esetben lakásonként legfeljebb 2 parkoló területe vehető figyelembe.

(4) Az Lk-3 építési övezetben kiszolgáló épületként járműtároló elhelyezése esetén a hátsókert 1,0 méterre csökkenthető.

(5) Az Lk-1, Lk-3 építési övezetben meglévő lakóépületben új önálló rendeltetési egység sem új építéssel, sem rendeltetésmódosítással nem valósítható meg.

39. A kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek előírásai

41. §(1) A kertvárosias lakóterület (Lke) laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően 6,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lke területek építési övezetei az **Lke-1, Lke-2, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5** jelű építési övezetek.

(3) **Az Lke építési övezetben a 4. mellékletben** meghatározott rendeltetések helyezhetők el. A kiszolgáló rendeltetésű építmény az övezeti előírás szerinti rendeltetésű lehet.

(4) Az Lke építési övezetekben a telkenként megengedett, legnagyobb épületszámot, rendeltetési egység számot és lakásszámot a **4. melléklet 4.5.3. táblázata** tartalmazza.

(5) Az Lke építési övezetben lévő építési telken

- a) az építés feltétele a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása, azzal, hogy a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett az egyéb rendelkezések figyelembevételével;
- b) az **építési hely** a 29. §-ban foglaltak szerint határozható meg, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik. Az Lke övezetben telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen a tömb feltárásának megvalósulásáig az **építési hely mélysége** a kialakult előkerti építési határvonaltól számított legfeljebb 30,0 méter;
- c) két vagy több lakás rendeltetés kialakítása 22,0 méter vagy annál szélesebb telek esetén lehetséges, kivéve ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik;
- d) a lakás rendeltetéséhez tartozó gépjárműtárolót az épületben vagy – amennyiben az övezeti előírás azt megengedi – telken belül járműtárolót kiszolgáló épületben kell elhelyezni;
- e) nem lakás rendeltetéshez tartozó gépjárműtárolót telken belül kell elhelyezni;
- f) a 4. mellékletben megengedett kereskedelmi szolgáltatói rendeltetés, kizárólag a helyi ellátást szolgáló léptékű létesítmény lehet;
- g) a 4. melléklet szerint megengedett gazdasági, ipari vagy kisipari rendeltetés az építési telek hátsó traktusában helyezhető el;
- h) a fejlesztési területként is jelölt területen új gépjárműtároló a fő rendeltetésű szerinti épülettel egy tömegben helyezhető el.

Az Lke-jelű építési övezetek egyes előírásai

42. § (1) Az Lke-1 építési övezetben kialakult ikres beépítési mód esetén

- a) az oldalkert – az építési határvonal és a fő rendeltetésű épülettel nem beépített telekhatár közötti távolság - 4,0 méter, a hátsókert 10,0 m, ebben az esetben épületbővítés új épület építési helyen belül építhető;
- b) amennyiben az ikres beépítésű épület egy telken álló része bontásra kerül a telek az Lke-1 övezet előírásai szerint oldalhatárosan építhető be.

(2) Önálló járműtároló kiszolgáló építmény az Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5 jelű építési övezetben nem helyezhető el.

(3) Az Lke-4 és Lke-5 építési övezetben

- a) új gépjárműtároló a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben helyezhető el,
- b) kerti víz- és fürdőmedence az előkertben nem létesíthető,

- c) amennyiben a szabályozási tervben a telek be nem építhető része kijelölésre került, a hátsókert határa a telek be nem építhető részének határától számítandó. Az így kialakuló hátsókert legkisebb méretén belül melléképítmény nem helyezhető el,
- d) a tereprendezés az építési helyen kívül kizárólag az előkertben az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása érdekében lehetséges,
- e) építési tevékenység a fejlesztési területekre vonatkozó követelmények alapján végezhető.

#### 40. A falusias lakóterületek építési övezetinek előírásai

**43. §** (1) A falusias lakóterület (Lf) legfeljebb 7,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lf területek építési övezetei az **Lf-1, Lf-2, Lf-3** jelű építési övezetek.

(3) Az Lf építési övezetben a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések helyezhetők el. A kiszolgáló rendeltetésű építmény az övezeti előírás szerinti rendeltetésű lehet.

(4) Az Lf építési övezetekben a telkenként megengedett, legnagyobb épületszámot, rendeltetési egység számot és lakásszámot a 4. melléklet 4.5.3. táblázata tartalmazza.

(5) Az Lf építési övezetben lévő építési telken

- a) az építés feltétele a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása azzal, hogy
  - aa) a keletkező szennyvíz elhelyezése – a közcsatorna megépítéséig – zárt szennyvíztároló alkalmazásával is megoldható a DÉSZ szennyvízelvezetésre vonatkozó előírásai szerint,
  - ab) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett az egyéb rendelkezések figyelembevételével.
- b) az **építési hely** a 29. §-ban foglaltak szerint határozható meg, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik;
- c) két vagy több lakás rendeltetés kialakítása 22,0 méter vagy annál szélesebb telek esetén lehetséges kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik,
- d) a 4. mellékletben megengedett kereskedelmi szolgáltatói rendeltetés, kizárólag a helyi ellátást szolgáló léptékű létesítmény lehet,
- e) a 4. melléklet szerint megengedett gazdasági, ipari vagy kisipari rendeltetés az építési telek hátsó traktusában helyezhető el.

#### Az Lf jelű építési övezetek egyedi előírásai

**44. §** (1) Az Lf-1 és Lf-2 építési övezetben

- a) a fejlesztési területként is jelölt területen új gépjárműtároló a fő rendeltetési szerinti épülettel egy tömegben helyezhető el;
- b) kerti víz- és fürdőmedence az előkertben nem létesíthető;
- c) állattartó épület az 50,0 méternél hosszabb telekmélységű telken helyezhető el;
- d) állattartási és állattenyésztési, mezőgazdasági termék feldolgozási rendeltetés a szomszédos lakóépületek rendeltetészerű használatát nem zavarhatja;
- e) trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló melléképítményeket szag – és bűzhatás mentesen úgy kell elhelyezni, hogy azok a szomszédos lakóépületek rendeltetészerű használatát nem zavarhatják;

véleményezési szakaszban történő véleményezésre

f) tereprendezés az építési helyen kívül kizárólag az előkertben az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása érdekében lehetséges.

(2) Az Lf-3 építési övezetben két vagy több lakás rendeltetés kialakítása 20,0 méter vagy annál szélesebb telek esetén is lehetséges.

#### 41. A településközpont vegyes területek építési övezeteinek előírásai

45. § (1) A településközpont terület (Vt) elsősorban lakóépületek, illetve olyan települési szintű intézmények elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A Vt területek építési övezetei

a) az általánosan vegyes rendeltetésű területekhez a Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4, Vt-5, Vt-6, Vt-7, Vt-8, Vt-9, Vt-10, Vt-11, Vt-12, Vt-13, Vt-14, Vt-15,

b) kizárólag intézményi rendeltetésekhöz a Vt-int-1, Vt-int-2,

c) az új városközpont területére a Vt-v-t, Vt-v-g, Vt-v-l, Vt-v-i, Vt-v-s, Vt-v-sz, Vt-v-k jelű építési övezetek.

(3) A Vt építési övezetekben a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések helyezhetők el. A kiszolgáló rendeltetésű építmény az övezeti előírás szerinti rendeltetésű lehet.

(4) A Vt építési övezetekben a telkenként megengedett, legnagyobb épületszámot, rendeltetési egység számot és lakásszámot a 4. melléklet 4.5.3. táblázata tartalmazza.

(5) A Vt építési övezetben lévő építési telken

a) az építés feltétele a teljes közművesítettség rendelkezésre állása,

b) építési hely a 29. §-ban foglaltak szerint határozható meg, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik.

c) egy épületben lévő kettő, vagy annál több lakás rendeltetéséhez tartozó gépjárműtárolót az épületben kell elhelyezni,

d) önálló kiszolgáló épületben lévő járműtároló, új ipari üzemi jellegű gazdasági telephely, és a 4. mellékletben meghatározott rendeltetéseken kívül egyéb gazdasági rendeltetésű építmény nem helyezhető el.

#### A Vt jelű építési övezetek egyes előírásai

46. § (1) A Vt-1, Vt-2, Vt-2\*, Vt-3 és Vt-9, építési övezetek tekintetében a „Fő utcai-főtéri rehabilitáció terület” szabályozóval érintett területen

a) az előkert mérete – a Vt-3 jelű építési övezetben lévő telkek kivételével – nem lehet kisebb 5,0 m-nél, az épület építési helyen belüli telepítési helyét és az előkerti építési határvonalat, építési vonalat a környező beépítés és a várható átépítési ütem figyelembevételével szakmai konzultáción kell megállapítani;

b) az előkert mélységében oldalsó telekhatáron kerítés nem létesíthető;

c) amennyiben településrendezési szerződésben foglaltak alapján a kialakuló előkert közforgalom számára időkorlátozás nélkül megnyitott területként kerül kialakításra, az 4. mellékletben meghatározott legnagyobb beépítettség, legnagyobb bruttó szintterületi mutató, legkisebb zöldfelületi mutató építési övezeti paraméterek 10%-os eltéréssel, engedményes értékekkel vehető figyelembe, illetve a Vt-3 jelű építési övezetben a legnagyobb bruttó szintterületi mutató 2,0 engedményes értékkel vehető figyelembe.

## véleményezési szakaszban történő véleményezésre

- (2) A **Vt-1** építési övezetben lévő 6000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telek esetében az építési hely lehet hosszabb mint 40 m.
- (3) Az 5. sz. főút melletti, **Vt-2** építési övezet területén lévő új épület fő homlokzatát a szabályozási terven jelölt telepítési vonal irányába kell szervezni, a főút környezetére vonatkozó településképi követelmények figyelembevételével.
- (4) A **Vt-2\*** építési övezet
- elsősorban intézményi építmények elhelyezésére szolgál,
  - építési telken új épületben történő nevelési, oktatási rendeltetés elhelyezése esetén a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 20%.
- (5) A **Vt-3** építési övezetben
- zártosrú beépítési mód településképi szakmai konzultáción rögzített módon alkalmazható, amennyiben azt különleges településrendezési ok vagy a kialakult helyzet, vagy a szomszédos építési telken kialakult beépítés településképi szempontból indokoltá teszi,
  - meglévő lakóépületben új önálló rendeltetési egység rendeltetésmódosítással nem valósítható meg,
  - önálló helyrajzi számmal rendelkező – építési telken úszó – épülethez önálló telek alakítható, ebben az esetben nem kell figyelembe venni a 3. mellékletben a telekalakításra meghatározott szabályozókat.
- (6) A **Vt-4** építési övezet jelentős belterületi közlekedési területek mentén található, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató, intézményi rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A **Vt-4** építési övezetben
- az épület építési helyen belül történő települési helye és módja szakmai konzultáción rögzített módon határozható meg,
  - a szabályozási vonallal érintett építési telek esetében a szabályozási vonal megvalósítása tekintetében településrendezési szerződés sajátos jogintézményt kell alkalmazni,
  - üzemanyagtöltő újonnan nem helyezhető el.
- (7) A **Vt-5** építési övezetben
- az előkertben kerti víz- és fürdőmedence nem létesíthető.
  - tereprendezés az építési helyen kívül kizárólag az előkertben az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása érdekében lehetséges.
- (8) A **Vt-6** építési övezetben
- az előkertben kerti víz- és fürdőmedence nem létesíthető,
  - a két építési övezetbe eső építési telek övezethatáron történő megosztásáig az építési telek **Vt-6** építési övezetre eső telekrész esetében a **Vt-7** építési övezet előírásait kell figyelembe venni, ebben az esetben a szóban forgó építési telek hátsókerti határvonala az övezeti határ,
  - két építési övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően a **Vt-6** építési övezetbe eső kialakuló telkek nagysága az építési övezetben meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb is lehet,
  - oktatási vagy nevelési illetve óvoda, bölcsőde rendeltetésű épület építése esetén a beépítési mód szabadonálló is lehet, ebben az esetben az előkert, oldalkert és a hátsókert mérete 3,0 m, de legalább a szomszédos telken meglévő épületektől számított telepítési távolság,
  - legalább 200 m<sup>2</sup> területű telekrész közhasználat céljára – településrendezési szerződés szerint – történő átadása esetén, az építési övezetben meghatározott legnagyobb szinterületi mutató 1,0 értékkel számítható.
- (9) A **Vt-7** építési övezetben
- az előkertben kerti víz- és fürdőmedence nem létesíthető;

## véleményezési szakaszban történő véleményezésre

- b) két építési övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően a Vt-7 építési övezetbe eső kialakuló építési telkek esetén a 6 méteres hátsókertbe eső meglévő épületek megtarthatók, felújíthatók, tetőterük beépíthető;
- c) új épület előkert-i építési vonalának a szomszédos építési telkeken kialakult állapothoz kell igazodnia, kivéve saroktelek.

### (10) A Vt-8 építési övezetben

- a) a 4. mellékletben meghatározott rendelkezések vegyesen helyezhetők el többszintes épületben úgy, hogy a földszinten lakó rendeltetés nem helyezhető el,
- b) építési telken amennyiben a tervezett szabályozás megvalósítását követően kialakuló építési telek területének legalább 40%-a településrendezési szerződés alapján közhasználat céljára átadásra kerül, az építési telken a 3. mellékletben meghatározott engedélyes beépítési paraméterek érvényesíthetők,
- c) telkenként legfeljebb 1 épület, épületenként legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység helyezhető el, kivéve ha – a (2) bekezdésben foglaltak szerint – a tervezett szabályozás megvalósítását követően létrejövő építési telek területének legalább 40%-a közhasználat céljára átadásra kerül. Ebben az esetben az építési telken elhelyezhető legnagyobb önálló rendeltetési egység szám településrendezési szerződésben kerül rögzítésre, a 4. mellékletben meghatározott keretek figyelembevételével.
- d) az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét telken belül kell biztosítani, a lakó rendeltetéshez szükséges parkolókat épületen belül,
- e) gépjárműtároló kiszolgáló épület önállóan nem helyezhető el,
- f) a b) pont szerinti közhasználat céljára átadásra kerülő terület közterületként kialakítható, ebben az esetben a telekalakítás során nem kell figyelembe venni a 3. mellékletben a telekalakításra meghatározott szabályokat, az építési telekként fennmaradó telekrészen a teljes telekre meghatározható bruttó szinterület településrendezési szerződés alapján érvényesíthető.

### (11) A Vt-9 építési övezetben

- a) amennyiben a szabályozási tervben jelölt *közlekedési célú telek kialakítására fenntartott terület* kijelölt helyen magánút vagy közút kerül kialakításra, a fennmaradó telekrész a szomszédos Vt-2\* jelű építési övezetbe kapcsolható, a helyi építési szabályzat módosítása nélkül.
- b) az a) pont szerinti telekalakítás során a Vt-9 övezetben a 3. mellékletben meghatározott engedélyes beépítési paraméterek érvényesíthetők.

### (12) A Vt-10 építési övezetben

- a) a több lépcsőházzal rendelkező, többlakásos lakóépület emeletráépítése esetén az újonnan kialakításra kerülő építményszinten kialakított lakásszám nem haladhatja meg az adott lépcsőházban meglévő legnagyobb lakásszámú építményszinten meglévő lakásszámot,
- b) meglévő önálló lakó rendeltetési egység nem osztható meg, meglévő nem lakó rendeltetési egység lakó rendeltetéssé nem módosítható,
- c) az új lakáshoz szükséges parkoló telken belül felszíni parkoló kialakításával biztosítandó, amennyiben ez műszakilag nem valósítható meg, a parkolókat településrendezési szerződésben rögzített módon és helyen kell kialakítani, a lakáshoz tartozó gépjárműtárolót a földhivatalnál be kell jegyezni,
- d) a közterületre nyúló épületen építési tevékenység végezhető a Vt-10 építési övezeti előírásainak a figyelembevételével, a tervezett szabályozási vonal megvalósulásáig is,
- e) kiszolgáló épület nem helyezhető el.

### (13) A Vt-11 építési övezetben

- a) az építési helyet a szabályozási terv tartalmazza,
- b) az építési hely az OTÉK 36.§ - ban foglalt követelménnyel együtt alkalmazható,
- c) telkenként legfeljebb 1 épület, az épületben legfeljebb 8 önálló rendeltetési egység helyezhető el, kivéve ha az építési telek területének legalább 15%-a településrendezési szerződés alapján

## véleményezési szakaszban történő véleményezésre

közhasználat céljára átadásra kerül. Ebben az esetben az építési telken elhelyezhető legnagyobb önálló rendeltetési egység szám legfeljebb 14 lehet, amely településrendezési szerződésben kerül rögzítésre, a *4. mellékletben* meghatározott keretek figyelembevételével.

- d) a c) pont szerinti közhasználat céljára történő átadás esetén a 3. mellékletben meghatározott engedményes beépítési paraméterek alkalmazhatók,
- e) az engedményes beépítettség mérték kizárólag az épület földszintjén használható ki, az épület emeleti szintjein a bruttó beépített terület nem lehet nagyobb a telek területének 50 % - ánál,
- f) az épületben a legnagyobb lakásszám az összes önálló rendeltetési egység legfeljebb 50%-a lehet,
- g) a parkolók épületen belül helyezhetők el.

### (14) A Vt-12 építési övezetben

- a) telekfelosztás településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával történhet,
- b) fekvő telek esetében, ha az a szomszédos telek beépítését és a közterület használatát nem korlátozza, a hátsókert 0,0 méter, az előkert 1,0 méter lehet,
- c) tároló és gépjárműtároló kiszolgáló épület elhelyezhető.

### (15) A Vt-13 építési övezetben

- a) a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések vegyesen telepítendők úgy, hogy a földszinten lakó rendeltetés nem helyezhető el, és az emeleti szinteken pedig kizárólag lakás és iroda rendeltetés helyezhető el.
- b) amennyiben településrendezési szerződésben foglaltak szerint lakásonként legalább 2 parkoló és legalább 9 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű tároló kerül épületen belül megvalósításra, az építési telken a *3. mellékletben meghatározott* engedményes beépítési paraméterek érvényesíthetők,
- c) az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét telken belül kell biztosítani, a lakó rendeltetéshez szükséges parkolókat épületen belül,
- d) gépjárműtároló kiszolgáló épület önállóan nem helyezhető el,
- e) az építési helyen kívül épület nem helyezhető el.

### (16) A Vt-14 építési övezetben

- a) Az építési övezetben elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és iroda rendeltetés, viszont lakó rendeltetés nem helyezhető el. Szabadon álló beépítés kerül meghatározásra, de egységes építészeti koncepció alapján – telekfelosztás esetén – zárt sorú beépítési mód is alkalmazható, amennyiben a településképi véleményezés során a tervtanács a teljes építési övezetre vonatkozó beépítési javaslatban szereplő építészeti megoldást támogatta,
- b) az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét telken belül kell biztosítani.
- c) a szabályozási vonallal érintett építési telek esetében a szabályozási vonal megvalósítása tekintetében településrendezési szerződés sajátos jogintézményt kell alkalmazni.

### (17) A Vt-15 építési övezetben

- a) az újonnan telepíthető legnagyobb rendeltetési egység szám nem került meghatározásra, a három vagy annál több új önálló rendeltetési egységet megvalósító rendeltetési egység módosítás vagy építési tevékenység településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával történhet,
- b) új beépítés esetén az új épület tömegformálásával a telken fennálló épület homlokzatához illeszkedni kell;
- c) az oldalkertben felszíni parkolók elhelyezhetők,
- d) a hátsókertben fennálló épület, épületrész az építési hely irányába bővíthető, kubatúrán belül felújítható, átalakítható.

47. § (1) A Vt-int-1 és Vt-int-2 építési övezet elsősorban intézményi építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A Vt-int-1 és Vt-int-2 építési övezetben

- a) az építési helyen kívül meglévő épület, épületrészen építési tevékenység végezhető, az épület építési helyen belül bővíthető,
- b) a fő rendeltetéseket kiszolgáló épület elhelyezhető.

48. § A Vt-v-t, Vt-v-g, Vt-v-l, Vt-v-i, Vt-v-s, Vt-v-sz, Vt-v-k építési övezetben

- a) lévő területen az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapján a 18. § (4) bekezdésében meghatározott **infrastruktúrafejlesztési tanulmánytervvel és beépítési tervvel** összhangban végezhető építési tevékenység készíthető építészeti-műszaki dokumentáció,
- b) a 4. mellékletben meghatározott rendeltetés **településrendezési szerződés** sajátos jogintézmény alkalmazásával helyezhető el.

## 42. Gazdasági területek általános előírásai

49. § (1) A gazdasági területek – Szabályozási Tervben is jelölt – építési övezetei:

- a) az általános gazdasági területek építési övezetekben (G),
- b) a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek építési övezetekben (Gksz),
- c) az egyéb ipari gazdasági területek építési övezetekben (Gipe),
- d) az ipari gazdasági területek építési övezetekben (Gip)

kerültek meghatározásra.

(2) A gazdasági területen a legnagyobb épületmagasság értékét

a) a Gipe és Gip építési övezetekben az övezet területén elhelyezésre kerülő gazdasági tevékenységhez szükséges üzemi épület, technológiai okokból legfeljebb – településrendezési sajátos jogintézmény alkalmazásával – másfélszeresen haladhatja meg,

b) a Gksz építési övezetekben az övezetek területén elhelyezésre kerülő gazdasági tevékenységhez szükséges technológiai épület vagy épületrész technológiai okokból – településrendezési sajátos jogintézmény alkalmazásával - 10,0 méterrel haladhatja meg.

(3) A gazdasági területen az épületnek nem minősülő technológiai építmény illetve sajátos építmény legmagasabb pontja az építési övezetben meghatározott épületmagasság értéke a (2) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.

(4) Ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, a gazdasági területek építési övezeteiben

- a) **több épület** elhelyezhető,
- b) amennyiben az építési telek lakóövezetbe sorolt telekkel határos, akkor a lakóövezet menti telekhatáron – a kialakult beépítés és az építési hely figyelembevételével – telken belül minimum 5,0 m szélességben összefüggő, többszintes zöld sávot kell kialakítani,
- c) a telekterület legalább 25%-án összefüggő zöldfelületet, fasort kell telepíteni, lehetőség szerint a telekhatárok mentén, kivéve, ha az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik,
- d) a mélyfekvésű területeket – melyek a telephelyek belső csapadékvíz szikkasztására is alkalmasak lehetnek – lehetőség szerint fásítottan kell megtartani,
- e) a csapadékvíz kezelését és elvezetését, szikkasztását telken belül kell megoldani.

(5) A gazdasági területek építési övezeteiben végzett építési tevékenységhez kapcsolódó építészeti-műszaki dokumentáció része a tereprendezési terv, illetve a környezeti állapotadat része a vízrendezési terv.

(6) Ahol a 4. melléklet szolgálati lakás elhelyezését teszi lehetővé, ott – amennyiben az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik – a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára helyezhető el legfeljebb a 4. mellékletben meghatározott számú lakás önálló rendeltetési egységként, de nem önálló lakó rendeltetésű épületben.

#### 43. Általános gazdasági területek építési övezeteinek előírásai

**50. §** (1) Az általános gazdasági terület (G) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A G területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is **jelölt építési övezetei a G-1 és G-2 jelű** építési övezetek.

(3) A G építési övezeteiben **kiszolgáló rendeltetésű épületként elhelyezhető:**

- a) személygépjármű tároló,
- b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(4) A G építési övezeteiben nem helyezhető el

- a) önálló lakó főrendeltetésű épület, illetve új épület építése esetén új önálló lakó rendeltetési egység nem építhető, de az építési övezetben már kialakult lakó rendeltetés megtartható,
- b) bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény.

#### A G-1 jelű építési övezetek egyes előírásai

**51. §**(1) A G-1 építési övezetben

- a) a belterületbe vonás ütemezetten is megvalósítható,
- b) gazdasági rendeltetésű épületek a lakóépülettől legalább 30,0 méter távolságban helyezhetők el,
- c) az építési telek lakóövezetekkel határos telekhatárai mentén a 49.§ (4) bekezdés e) pont szerinti zöldsáv kialakítása nem szükséges.

(2) A G-2 építési övezetben

- a) a meglévő lakóépület fenntartható, új lakás – a 4. melléklet szerinti szolgálati lakás kivételével - nem építhető;
- b) a meglévő tanya a gazdasági területnek megfelelő rendeltetésváltásig, a tanyás telek előírásai szerint építhető be,
- c) a „magasraktár elhelyezésére meghatározott terület”-en magasraktár településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával elhelyezhető,
- d) a c) pont szerinti magasraktár az építési helyen belül helyezhető el, az épület építési helyen belüli telepítési helyét szakmai konzultáción kell meghatározni.

#### 44. Kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezeteinek előírásai

52. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Gksz területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is **jelölt építési övezetei az Gksz-1, Gksz-2, Gksz-3, Gksz-4, Gksz-5, Gksz-6 és Gksz-v** jelű építési övezetek.

(3) A Gksz építési övezeteiben **kiszolgáló rendeltetésű épületként elhelyezhető:**

- a) személygépjármű tároló,
- b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(4) A Gksz építési övezeteiben önálló lakó főrendeltetésű épület nem helyezhető el. A kialakult lakó rendeltetés megtartható, új épület építése esetén új önálló lakó rendeltetési egység – a 4. melléklet szerinti szolgálati lakás kivételével – nem építhető.

(5) A Gksz építési övezeteiben **nem helyezhető el** bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény.

#### A Gksz jelű építési övezetek egyedi előírásai

53. § (1) A Gksz-1 építési övezetben oldalhatáros beépítési mód településképi szakmai konzultáción rögzített módon alkalmazható, amennyiben azt különleges településrendezési ok vagy a kialakult helyzet, vagy a szomszédos építési telken kialakult beépítés településképi szempontból indokoltá teszi.

(2) A Gksz-5 építési övezetben

- a) az építési telek lakóövezetekkel határos telekhatárai mentén a 49.§ (4) bekezdés e) pont szerinti zöldsáv kialakítása nem szükséges,
- b) az építési telken több épület is elhelyezhető,
- c) épület maximum két önálló rendeltetési egységet tartalmazhat,
- d) az építési helyen kívül eső meglévő épület kubatúráján belül felújítható, átalakítható, de nem bővíthető.

(3) Gksz-6 építési övezet építési telkén több épület is elhelyezhető.

(4) A Gksz-v építési övezetben lévő területen

- a) az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapján a 18. § (4) bekezdésében meghatározott **infrastruktúrafejlesztési tanulmánytervvel és beépítési tervvel** összhangban végezhető építési tevékenység, készíthető építészeti-műszaki dokumentáció,
- b) a 4. mellékletben meghatározott rendeltetés **településrendezési szerződés** sajátos jogintézmény alkalmazásával helyezhető el.

#### 45. Az egyéb ipari területek építési övezeteinek előírásai

54. § (1) Az egyéb ipari terület (Gipe) olyan gazdasági célú ipari és egyéb gazdasági rendeltetésű építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) A Gipe területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is **jelölt építési övezetei a Gipe-1, Gipe-2, Gipe-3, Gipe-4, Gipe-5, Gipe-6, Gipe-7, Gipe-8, Gipe-w, Gipe-ip és Gipe-vi** jelű építési övezetek.

(3) A Gipe építési övezeteiben **kiszolgáló rendeltetésű épületként elhelyezhető:**

- a) személygépjármű tároló,
- b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

*A Gipe-jelmű építési övezetek egyedi előírásai*

**55. §** (1) A Gipe-1, Gipe-2 építési övezetben

- a) településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával helyezhetőek el hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális, üzemanyagtöltő, kulturális, igazgatási és sport célú rendeltetések,
- b) ahol a 4. melléklet szolgálati lakás elhelyezését teszi lehetővé, ott a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára helyezhető el legfeljebb a 4. mellékletben meghatározott számú lakás önálló rendeltetési egység, de azok telekre számított összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az összes építhető bruttó szintterület 5%-át,
- c) a közüzemi energiaellátás megújuló energiaforrásokkal kiváltható.

(2) A Gipe-4 építési övezetben

- a) a 49. § (4) bekezdés f) pont szerinti követelményt a szabályozási terven a „természetközeli állapot megtartása” szabályozóval érintett területen nem kell figyelembe venni,
- b) a „természetközeli állapot megtartása” szabályozóval érintett területen az extenzív gyeptermészetközeli állapot fenntartását fenn kell tartani,
- c) a „természetközeli állapot megtartása” szabályozóval érintett területen, a lehatárolással párhuzamosan 20 m szélességben többszintes növényállományt (két sorfa, köztük cserjesáv) kell telepíteni a tűzok és madárvédelmi gyepterületek zavarásmentessége érdekében. A növényfajok kiválasztásánál az illetékes Nemzeti Park Igazgatóság szakvéleményét kell iránymutatónak tekinteni.
- d) a legnagyobb épületmagasság értékét az övezet területén elhelyezésre kerülő gazdasági tevékenységhez szükséges üzemi épület, technológiai okokból legfeljebb – településrendezési sajátos jogintézmény alkalmazásával – kétszeresével haladhatja meg,
- e) a „magasraktár elhelyezésére meghatározott terület”-en, magasraktár – településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával – elhelyezhető,
- f) a c) pont szerinti magasraktár az építési helyen belül helyezhető el, az épület építési helyen belüli telepítési helyét szakmai konzultáción kell meghatározni.

(3) A Gipe-5 építési övezetben

- a) a szennyvíztisztító közműtelephelyen létesített településgazdálkodási funkciójú, különlegesen veszélyes (fertőzőveszélyes, bűzös) gazdasági tevékenységhez szükséges épületek, építmények területe található, amelyek fennmaradásáig ez egy jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület,
- b) és annak a szabályozási terven jelölt védőtávolságán belül bármely rendeltetés a szennyvíztisztító hatásainak tudomásulvétele mellett helyezhető el,
- c) hulladéktartály-tároló legfeljebb 2,0 méteres belmagassággal létesíthető, szélkerék pedig legfeljebb 6,0 méter magasságú lehet.

(4) A Gipe-6 építési övezetben a telekalakítás a közlekedési célú telek kialakítására fenntartott terület figyelembevételével történhet, de a közlekedési célú telek kialakítása nem kötelező.

(5) A Gipe-7 építési övezetben

- a) a „magasraktár elhelyezésére meghatározott terület”-en, magasraktár – településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával elhelyezhető,
- b) az a) pont szerinti magasraktár az építési helyen belül helyezhető el, az épület építési helyen belüli telepítési helyét szakmai konzultáción kell meghatározni.
- c) az építési helyen kívül fennálló épület, épületrész tekintetében a 32.§-ban foglalt szabályok érvényesek.

## véleményezési szakaszban történő véleményezése

- (6) A **Gipe-8** építési övezetben az építési helyen kívül fennálló épület, épületrész tekintetében a 32.§-ban foglalt szabályok érvényesek.

**56. §** (1) A Gipe-w jelű egyéb ipari terület, Wellis telephely elnevezésű építési övezet gazdasági tevékenységi célú és az azt kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A Gipe-w jelű építési övezet Natura2000 területet érint. Az ebben a §-ban meghatározott előírások Natura2000 területre vonatkozó környezeti értékelés alapján kerültek meghatározásra, építési tevékenység ezen előírások alapján végezhető.

(3) A Gipe-w építési övezetben

- a) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló szolgálati lakás önálló lakó rendeltetésű épületben is elhelyezhető,
- b) a legnagyobb épületmagasság értékét az övezet területén elhelyezésre kerülő gazdasági tevékenységhez szükséges épület, technológiai okokból meghaladhatja,
- c) az épületnek nem minősülő technológiai építmény illetve sajátos építmény legmagasabb pontja a meghatározott épületmagasság értékét meghaladhatja,
- d) kerítés, a vagyonvédelmi és technológiai szempontoknak megfelelő magassággal és kivitelben létesíthető,
- e) a „magasraktár elhelyezésére meghatározott terület”-en magasraktár – településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával elhelyezhető,
- f) a e) pont szerinti magasraktár az építési helyen belül helyezhető el, az épület építési helyen belüli telepítési helyét szakmai konzultáción kell meghatározni.

(4) A Gipe-w építési övezetre vonatkozó klímavédelmet, természetvédelmet biztosító, a terület biodiverzitásának, mikroklimatikus viszonyainak és vízháztartásának javítását szolgáló – a NATURA 2000 területre készült „Natura 2000 hatásvizsgálat” alapján meghatározott – zöldfelületi előírások, a következők:

- a) a Mánteleki út nyugati odalán a telekhatár mentén meglévő erdő a telekhatártól számított 6,0 méter szélességben megtartandó, amennyiben az erdősáv nem tartható meg, vagy építmény, burkolt felület építése miatt elpusztul, úgy az út melletti telekhatárnál átlagban legalább 6 m-es sávban 1 sor, legalább 2-szer iskolázott, az erdős sztyepprétnek megfelelő tájhonos fa- és tájhonos cserjesort kell telepíteni,
- b) a Mánteleki út keleti odalán a telekhatár mentén meglévő erdő a telekhatártól számított legalább 10 méter szélességben megtartandó, amennyiben nincs erdő vagy az erdőrészlet nem tartható meg, vagy a fejlesztés miatt elpusztul, úgy a telekhatár mentén átlagban 10 m-es sávban 2 sor, legalább 2-szer iskolázott, az erdős sztyepprétnek megfelelő tájhonos fa- és cserjesort kell telepíteni,
- c) a szabályozási terven jelölt „többszintes növényállomány” és „fásítás” szabályozó által meghatározott területen, a szabályozó tartalma szerinti az erdős sztyepprétnek megfelelő 1 sor, legalább 2-szer iskolázott tájhonos fasor illetve növényállomány telepítendő,
- d) burkolt felületű parkolóhoz 4 db gépjárműként egy db nagy (legalább 8 m átmérőjű) lombkoronát növelő erdős sztyepprétnek megfelelő tájhonos fa telepítendő,
- e) a zöldfelületek kialakításakor a tájban honos, potenciális növénytársulások fajait kell alkalmazni. Tájidegen, özön és egyéb, a Natura 2000 élőhelyeket veszélyeztető fajok telepítése tilos,
- f) a fasorok közti felület nem burkolható, a fák telepítési távolsága minimum 5 m, maximum 10 m, a cserjék telepítési távolsága minimum 1 m, maximum 3 m,
- g) a fasorok a minimális zöldfelületbe beszámíthatók,
- h) szabályozási terven jelölt megtartandó fák megtartandók, favizsgálat alapján indokolt esetben (élet- és vagyonbiztonság veszélyeztetése) kivághatók.

57. § A Gipe-ip egyéb ipari terület az ipari park kiemelt fejlesztési terület elnevezésű építési övezet gazdasági tevékenységi célú és az azt kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

58. § (1) A Gipe-vi jelű egyéb ipari terület, a Vitafort telephely elnevezésű építési övezet gazdasági tevékenységi célú és az azt kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A Gipe-vi építési övezetben

- a) a szabályozási terven jelölt építési helyen belül építmény az OTÉK 36. § (1) bekezdés b) pont figyelembevételével helyezhető el. Azon az építési telken ahol a szabályozási terv építési helyet nem jelöl, az előkert 5,0 méter, az oldalkert az OTÉK 36. § (1) bekezdés szerinti, a hátsókert 5,0 m.
- b) amennyiben – jelen rendelkezés hatálybalépésekor – az övezetben fennálló építmény része vagy egésze az építési övezetben foglalt paraméterek szerinti építési helyen kívül helyezkedik el, az építmény kubatúráján belül jól karbantartható, felújítható, átalakítható, és jelen rendelet szerint megállapított építési helyen belül bővíthető.
- c) a Szabályozási terven a „magasraktár elhelyezésére meghatározott terület” kötelező szabályozási elemmel érintett telken az épület megengedett legnagyobb épületmagassága 38,0 méter.”

#### 46. Az ipari területek építési övezeteinek előírásai

59. § (1) Az ipari terület (Gip) a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló vagy különlegesen veszélyes bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények, és elsősorban ipari gazdasági tevékenységi célú ipari építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A Gip területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is **jelölt építési övezetei a Gip-1, Gip-2 és Gip-3 jelű építési övezetek.**

(3) A Gip építési övezeteiben **kiszolgáló rendeltetésű épületként elhelyezhető:**

- a) személygépjármű tároló,
- b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(4) A Gip övezetekben lakás nem helyezhető el.

#### A Gip-jelű építési övezetek egyes előírásai

60. § (1) A Gip-1 építési övezet külterületen lévő, mezőgazdasági és ipari vegyes rendeltetésű területek övezete, amelyen elsősorban mezőgazdasági birtokközpontok, feldolgozó ipari (fa kőfaragó, stb.) telephelyek helyezhetőek el.

(2) A **Gip-2** építési övezetben

- a) elhelyezett épület legfeljebb két önálló rendeltetési egységet tartalmazhat,
- b) fekvő telek esetében, ha az a szomszédos telek beépítését nem korlátozza, a hátsókert 1,0 méter,
- c) a saroktelek beépítési módja oldalhatáros amennyiben az oldalkert a szomszédos építési telek irányában kerül meghatározásra,
- d) az építési helyen kívül eső meglévő épület kubatúráján belül felújítható, átalakítható, csak az építési helyen bővíthető.

(3) A **Gip-3** építési övezet többek között a jelentős mértékű zavaró hatású, ipari gazdasági rendeltetések (mezőgazdasági intenzív termelő és feldolgozó üzemi telephelyek, majorok) építési övezete. A jelentős mértékű zavaró hatású ipari területen a különleges veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges épületek, építmények helyezhetőek el.

47. Különleges beépítésre szánt területek építési övezeteinek előírásai

61. §(1) A beépítésre szánt különleges terület (K-...) építési övezeteibe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) A K-... területek meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei a

- a) a sportolási célú területekhez a **K-sp-1, K-sp-2, K-sp-3, K-sp-4,**
- b) a rekreációs célú területekhez a **K-rek-1, K-rek-2,**
- c) a strand területéhez a **K-st,**
- d) a temető területeihez a **K-t,**
- e) a hulladéklerakó területéhez a **K-h,**
- f) a fémhulladék újrahasznosító területéhez a **K-f,**
- g) a településüzemeltetés kiszolgálását biztosító területekhez a **K-tü,**
- h) a szennyvíziszap elhelyezésére szolgáló területhez a **K-szv,**
- i) a bányák területéhez a **K-b,**
- j) a honvédelmi területekhez a **K-ht,**
- k) a kispuska lőtér területéhez a **K-l,**
- l) a mezőgazdasági üzemi területekhez a **K-mü**  
jelű építési övezetek.

(3) A K építési övezeteiben **kiszolgáló rendeltetésű épületként** elhelyezhető:

- a) személygépjármű tároló,
- b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(4) A K építési övezeteiben – amennyiben az övezeti előírás azt megengedi – lakás rendeltetés csak vegyes rendeltetésű épületben helyezhető el.

(5) A K építési övezeteiben lévő építési telken az építés feltétele a 3. melléklet szerint a részleges vagy hiányos **közművesítettség** rendelkezésre állása, azzal, hogy

- a) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett;
- b) a K-sp-4 és K-h építési övezetben közműves szennyvízelvezetés rendelkezésre állása hiányában korszerű és szakszerű közműpótló berendezés alkalmazható, az egyéb rendelkezések figyelembevételével.

(6) A K építési övezeteiben **nem helyezhető el**

- a) bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
- b) haszonállattartás céljára szolgáló építmény, kivéve, ha az építési övezet előírása másképpen nem rendelkezik.

(7) A K építési övezeteiben **elhelyezhető több épület**, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(8) A K-b, K-szv, K-l építési övezetében hulladéktartály-tároló legfeljebb 2,0 méteres belmagassággal létesíthető, szélkerék pedig legfeljebb 6,0 méter magasságú lehet.

(9) A K építési övezetek területét – kivéve a K-h, K-tü, K-szv, K-b, K-ht, K-l, K-mü építési övezetek területét – az akadálymentes közlekedés előírásainak megfelelően kell kialakítani.

(10) A város területén új bányaterület kizárólag a K-b építési övezetben és a Kb-b övezetben alakítható ki.

- 62. §** (1) A K-sp-... építési övezet alapvetően a sportolási célú építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések vegyesen helyezhetők el.
- (2) A Ksp-1 építési övezet a lovassport rendeltetés övezete. Az övezetben kizárólag sport rendeltetésű telken a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el a 4. mellékletben foglaltak figyelembevételével.
- (3) A Ksp-2 építési övezet olyan összefüggő sportterület övezete, ahol lakások elhelyezése is megengedett. A Ksp-2 építési övezetben
- a) sport rendeltetésű építményeket nem tartalmazó telken a legnagyobb lakásszám a 4. melléklet szerinti felfelé kerekített egész szám szerint,
  - b) kizárólag lakást tartalmazó építési telekre az Lke-1 építési övezet előírásait kell alkalmazni, a 4. mellékletben a Ksp-2 övezetre meghatározott lakásszám szabályozás figyelembevételével.
- (4) A Ksp-3 építési övezet a Dabas-Gyón FC sportterület övezete, az övezetben:
- a) a 3. mellékletben meghatározott (a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke) engedélyes övezeti paraméter az Étv. 30/A. § (3) bekezdés b) pontja szerinti településrendezési szerződésben foglaltak alapján vehető figyelembe,
  - b) iroda rendeltetés az egyéb fő rendeltetések kiszolgálására helyezhető el.
- (5) A K-sp4 építési övezetben a sport rendeltetés építményei, valamint az ezt kiszolgáló funkciójú épület, építmény helyezhető el.
- 63. §** (1) A K-rek- építési övezet alapvetően a pihenést, testedzést, rekreációt szolgáló és a sportolási célú építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések vegyesen helyezhetők el.
- (2) A K-rek-1 építési övezet az általános rekreációs területek övezete, ahol
- a) meglévő lakóépület kizárólag egy lakás rendeltetést tartalmazhat, új lakás rendeltetés településrendezési szerződésben foglaltak alapján telepíthető a 4. mellékletben foglaltak figyelembevételével;
  - b) az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapján a 18.§ (4) bekezdésében meghatározott **infrastruktúrafejlesztési tanulmánytervvel** és **beépítési tervvel** összhangban végezhető építési tevékenység, készíthető építészeti-műszaki dokumentáció.
- (3) A K-rek-2 építési övezet jellemzően a rendezvényközpontok területe illetve a pihenést, lovassportot, rekreációt szolgáló terület, ahol
- a) kialakult oldalhatáros beépítés esetén az oldalhatáros beépítési mód alkalmazható,
  - b) elhelyezett lakóépület legfeljebb két önálló rendeltetési egységet tartalmazhat a 4. mellékletben foglaltak figyelembevételével,
  - c) a rendeltetéshez kapcsolódó az OTÉK alapján meghatározott szükséges parkolók 200 méteres körzetben más nem közterületi telek felhasználásával is kialakíthatók.
- 64. §** A K-st építési övezet a strand és rekreációs célú területek, valamint ezt kiszolgáló funkciójú épületek elhelyezésére szolgál. A K-st építési övezetben
- a) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el a 4. mellékletben foglaltak figyelembevételével.

**65. §** (1) A K-t építési övezet a temetési, hitéleti, valamint az ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetések elhelyezésére szolgál.

(2) A K-t építési övezetben

- a) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke templom, kápolna, ravatalozó esetén 10,0 m;
- b) az épületnek nem minősülő építmény, építményrész (pl.: harangláb, torony, emlékmű) legmagasabb pontja 15,0 méter;
- c) az építési hely a sírhelyekre, melléképítményekre nem, de az épületekre és egyéb építményekre vonatkozik;
- d) a nem K-t övezetben lévő csatlakozó ingatlanhatárok mentén 10 méterenként legalább 1 nagy lombkoronájú fát kell telepíteni;
- e) a közterületi telekhatáron **urnafal** létesíthető a temetőn belüli megközelítéssel. Az urnafal 2,0 méternél magasabb nem lehet;
- f) a rendeltetéshez kapcsolódó, az OTÉK alapján meghatározott szükséges parkolók 500 méteres körzetben más telek felhasználásával is kialakíthatók.

**66. §** (1) A K-h jelű építési övezet települési szilárd és folyékony hulladékkezelő és hulladéklerakó, hulladék újrahasznosító, előkészítő területek, valamint ehhez kapcsolódó, ezt kiszolgáló ipari, gazdasági, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A K-h jelű építési övezetben

- a) a hulladéklerakó telep védőtávolsága 1000 m;
- b) a hulladéklerakó területe rekultivációs terv alapján rekultiválandó;
- c) a legnagyobb épületmagasság értékét az övezet területén elhelyezésre kerülő gazdasági tevékenységhez szükséges épület, technológiai okokból legfeljebb háromszoros mértékben meghaladhatja;
- d) az épületnek nem minősülő technológiai építmény illetve sajátos építmény legmagasabb pontja a meghatározott épületmagasság értékét legfeljebb háromszoros mértékben meghaladhatja;

**67. §** (1) A K-f jelű építési övezet a különlegesen nagy területű raktározó, ipari feldolgozó, csomagoló és újrahasznosító, előkészítő területek, valamint ehhez kapcsolódó, ezt kiszolgáló ipari, gazdasági, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A K-f építési övezetben

- a) a legnagyobb épületmagasság értékét az övezet területén elhelyezésre kerülő gazdasági tevékenységhez szükséges épület, technológiai okokból legfeljebb háromszoros mértékben meghaladhatja;
- b) az épületnek nem minősülő technológiai építmény illetve sajátos építmény legmagasabb pontja a meghatározott épületmagasság értékét legfeljebb háromszoros mértékben meghaladhatja;
- c) különlegesen nagy területű raktározó, ipari feldolgozó, csomagoló és újrahasznosító, előkészítő területek védőtávolsága 300 m. Az alkalmazott feldolgozási technológiától függően a védőtávolságot az érintett szakhatóság állapítja meg. A védőtávolságon belül lévő építési övezetben, övezetben a szakhatóságok által engedélyezett rendeltetés helyezhető el;
- d) a szabályozási tervlapon jelölt telken belüli zöldfelületen háromszintű növényállomány, a vasút mellett pedig telken belüli fasor telepítendő.

**68. §** A K-tű építési övezet a településüzemeltetés építményeinek az elhelyezésére szolgál.

69. § (1) A **K-szv** építési övezet a szennyvíztisztító áthelyezésére és a települési tisztított szennyvíz elhelyezésére szolgáló terület.

(2) A **K-szv** építési övezetben

a szennyvíztisztító telep védőtávolsága egyedi döntéssel a technológia függvényében kerül meghatározásra.

70. § (1) A **K-b** építési övezet a nyersanyaglelőhely (bánya) területek, valamint ezt kiszolgáló funkciójú építmény elhelyezésére szolgál.

(2) A bánya területe rekultivációs terv alapján rekultiválandó.

71. § (1) A **K-ht** építési övezet honvédelmi és katonai célú építmények elhelyezésére szolgáló terület.

(2) A **K-ht** övezetbe tartozó építési telken és annak külön jogszabályban meghatározott környezetében mind az építés, mind a telekalakítás tekintetében az illetékes honvédelmi szervezet jogosult eljárni a rá vonatkozó és különböző törvényi előírásokban biztosított jogkörök (sajátos szabályok) alapján.

72. § A **K-l** építési övezetben lőtér, valamint ezt kiszolgáló funkciójú építmények elhelyezésére szolgál.

73. § (1) A **K-mü** építési övezet mezőgazdasági üzemi terület, a helyi mezőgazdaság-fejlesztő beruházások építményeinek az elhelyezésére szolgál, egyes funkciókkal, rendeltetésekkel.

(2) Az övezetben kialakított építési telken – az ütemezett termőföld-felhasználás érdekében – a szántó művelési ágban lévő földrészlet művelési ágának megváltoztatása ütemezetten is megvalósítható, az építési telken belül az építéssel érintett területek ütemezett művelés alóli kivonásával. Az övezetben tanya telek is kialakítható.

(3) A **K-mü** építési övezetben

a) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el a 4. mellékletben foglaltak figyelembevételével;

b) a legnagyobb épületmagasság értékét az övezet területén elhelyezésre kerülő gazdasági tevékenységhez szükséges épület, technológiai okokból meghaladhatja, ebben az esetben **az építmény legmagasabb pontja 20,0 méter** lehet;

c) az épületnek nem minősülő technológiai építmény illetve sajátos építmény legmagasabb pontja a meghatározott épületmagasság értékét meghaladhatja, ebben az esetben **az építmény legmagasabb pontja 20,0 méter** lehet;

d) kerítés

da) telkek közötti telekhatáron és telken belül bárhol elhelyezhető,

db) építése a közterületi telekhatáron nem kötelező,

dc) a csatlakozó közterületi telekhatárra nem telepíthető, amennyiben az övezetben lévő építési telek 8 méternél keskenyebb közlekedési célú közterülethez kapcsolódik,

dd) kialakításánál a 33.§ (5) bekezdést kell figyelembe venni;

e) magánút csak a kialakult közlekedési célú közterület szélesítése érdekében alakítható ki. A magánút, és a közműellátást szolgáló műtárgyak elhelyezésére szolgáló telkek telekmérete lehet kisebb, mint az övezetben meghatározott kialakítható legkisebb telekterület mérete;

f) építési telek telekhatára mentén – környezetvédelmi szempontok okán – háromszintes takaró-növényállomány telepítendő.

## VII. FEJEZET

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

#### 48. A beépítésre nem szánt övezetek általános előírásai

74. § (1) A Szabályozási Terv a település igazgatási területén a beépítésre nem szánt területeket sajátos használatuk szerint, a területek adottságait figyelembe véve sorolja övezetekbe. A Szabályozási Tervben az egyes övezetek jele kerül ábrázolása a DÉSZ-ben rögzítettek szerint.

(2) Az egyes övezetekben az övezet előírásainak megfelelő rendeltetés olyan módon valósítható meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.

(3) Az övezetekben elhelyezhető rendeltetéseket és melléképítményeket a 3. és 4. mellékletek tartalmazzák.

(4) Minden övezetben – kivéve azokat a területeket, ahol az műszakilag nem lehetséges, építési helyen belül – elhelyezhető az előírások szerinti gépjárművek elhelyezését biztosító építmény.

#### 49. A közlekedési területek övezeteinek előírásai

75. § (1) A közlekedési terület a meglévő országos, meglévő és tervezett helyi közutak, közforgalom céljára átadott magánutak, mindezek csomópontjai, és a hozzájuk tartozó létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési területen az országos, a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével – a járda és gyalogút, köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közút, a kötöttpályás közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei helyezhetők el.

(3) A Szabályozási Tervben meghatározottak szerint a közlekedési területek a közúti közlekedés területeinek övezeteire, illetve a kötöttpályás közlekedési terület övezetére tagozódnak, az alábbiak szerint:

a) a közúti közlekedés területei közül

aa) az országos főút területére, a települési mellékút területére a **KÖu-1** jelű,

ab) a helyi gyűjtőutak területére a **KÖu-2** jelű, és

ac) az általános közlekedési és közműterületekre, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utakra, illetve külterületi közlekedési célú területekre a **KÖu-3** jelű,

b) a kötöttpályás közlekedés területére a **KÖk** jelű

övezetekre.

(4) A (3) bekezdés szerinti övezetekben, és övezetbe nem sorolt közlekedési célú területen elhelyezett épület, építmény

a) a közlekedést kiszolgáló,

b) a közbiztonságot szolgáló,

c) kizárólag a KÖk a KÖu-1 és KÖu-2 övezetben

ca) kereskedelmi, szolgáltató,

cb) iroda,

cc) a területet igénybe vevők ellátását szolgáló szállás

rendeltetést tartalmazhat;

d) a KÖk övezetben a (ca)-(cc) pontok szerinti rendeltetésű épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálati lakó rendeltetés is elhelyezhető.

## véleményezési szakaszban történő véleményezésre

(5) Az újonnan kialakítandó közlekedési célú területeket, utakat úgy kell tervezni és kialakítani, hogy a tűzoltási felvonulási terület, a szükséges közmű elhelyezés és legalább egyoldali zöldsáv kialakítás biztosítható legyen a közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások figyelembevételével.

(6) Külterületen az 5. sz. főút (K.IV.A.) tengelyétől 100-100 m védőtávolságot kell biztosítani. A védőterületen belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el. Kerítés az úttengelytől 30-30 méterre helyezhető el.

(7) Külterületen az országos mellékutak tengelyétől mért 50-50 m védősávot kell biztosítani. A védőterületen belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el. Kerítés az úttengelytől 20-20 méterre helyezhető el.

(8) Külterületen a mező- és erdőgazdasági üzemi utak tengelyétől mért 15-15 m védősávot kell biztosítani. A védőterületen belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el. Kerítés a 33.§ (5) bekezdése alapján helyezhető el.

(9) Az 5. sz. országos közútról ingatlan közvetlenül nem szolgálható ki.

(10) A KÖk övezet mentén a magasabb szintű jogszabályban meghatározott 50 m széles védősávot kell biztosítani, amelyen belül építmény a vonatkozó ágazati jogszabályokban előírt feltételeknek megfelelően helyezhető el.

### A KÖu és KÖk járó övezeték egyidejű előírása

(11) A KÖu-3 övezetbe sorolt külterületi utak telekhatárától amennyiben

a) az út szélessége kisebb mint 10,0 méter, a telekhatártól számított 10,0 méteren belül,

b) az út szélessége nagyobb mint 10,0 méter a telekhatártól számított 5,0 méteren belül

épület nem helyezhető el, kivéve ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(12) A KÖu-1, KÖu-2 és KÖu-3 építési övezetben

a) építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelelően helyezhető el, amennyiben a működéséből eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát;

b) az építmény, a köztárgy a biztonságos gépjármű és a gyalogos forgalmat nem akadályozhatja;

c) épület, építménytől legalább 1,20 m távolságra a tűzrendészeti előírásokkal összhangban helyezhető el,

d) közterületen épület, fennálló épület bejárata előtt 6,0 méter távolságon belül nem állhat,

e) árusítópavilon legnagyobb bruttó alapterülete 6 m<sup>2</sup> lehet,

f) telefonfülke és hulladékgyűjtő nem telepíthető épület homlokzati falától párhuzamos 3,0 méter távolságon belül.

## 50. A magánutak létesítésének szabályai

76. § (1) Telektömbök feltárására, annak kiszolgálására magánút

a) kizárólag kiszolgáló út, külterületi földút gyalog vagy lovas út szerepkörrel alakítható ki,

b) a közterületre vonatkozó rendelkezéseknek megfelelően építhető.

(2) Magánút akkor létesíthető, ha

a) az közvetlenül közterülethez csatlakozik, vagy a létesítendő magánutat a csatlakozó – közterületi kapcsolattal rendelkező – magánúttal összevonják, ezzel biztosítva a közvetlen közterületi csatlakozást;

b) a visszamaradó telkek méretei az övezeti, építési övezeti előírásoknak megfelelnek,

c) a kettőnél több telket kiszolgáló magánutat közforgalom elől el nem zárt módon kerül kialakításra, és

d) a telekalakítás terve, a közterülethez csatlakozás módja, a magánút kialakításának és üzemeltetésének módja – kitérve a közművesítés tervezésére és kivitelezésére, az útburkolat kiépítésére és felszíni vízelvezetés módjára, későbbi gondozás és karbantartás feladatira – a telekalakítást megelőzően településrendezési szerződésben meghatározásra kerül.

(3) Magánút rendeltetésű telek minimális szélességét, övezeti rendelkezés vagy a Szabályozási Terven jelölt feltáró szabályozó határozza meg, ennek hiányában

- a) lakóövezet feltárását biztosító kiszolgáló út esetén
  - aa) legfeljebb 4 telek megközelítése esetén minimum 10,0 méter,
  - ab) 4-nél több telek megközelítése esetén minimum 12,0 méter.
- b) gazdasági övezet feltárását biztosító kiszolgáló út esetén minimum 14,0 méter,
- c) nem lakó és gazdasági övezet feltárását biztosító kiszolgáló út esetén minimum 12,0 méter,
- d) gyalogos út esetén minimum 3,0 méter,
- e) külterületi mező-, erdőgazdasági út esetében csapadékvíz szikkasztással minimum 8,0 méter,
- f) külterületi burkolt mező-, erdőgazdasági út esetében csapadékvíz elvezetéssel minimum 10,0 méter.

(4) A magánút telekterülete eltérhet a vonatkozó építési övezetben, övezetben meghatározott kialakítható minimális telekmérettől, a magánút telekterülete lehet kisebb az építési övezetben, övezetben meghatározott kialakítható minimális telekterületnél.

(5) A 10,0 m, vagy annál szélesebb magánút esetén legalább egyoldali fasor helybiztosítása kötelező.

(6) Magánút telkén csak közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak és köztárgyak helyezhetők el.

(7) Magánút nevét, elnevezését a tulajdonos terjeszti elő a jegyző felé előzetes egyeztetés alapján a hatályos jogszabályok szerint, az elnevezésről a képviselő-testület dönt.

## 51. A zöldterületek övezetének előírásai

77. § (1) A zöldterületek méretük, funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:

- a) Zkp jelű közpark övezet,
- b) Zkk jelű közkert övezet.

(2) Az övezetek telkei

- a) maximum 1,8 m magas áttört kerítéssel bekeríthetők, a terület használata időben korlátozható;
- b) különösen a gyermek játszószerkezetek esetén csak a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el.

## A Zkp területek és övezetének egyedi előírásai

(3) A **Zkp közpark** övezetbe tartoznak a település nagyobb kiterjedésű, elsősorban a pihenést, testedzést, játszótéri, és rekreációs tevékenységet szolgáló több funkciós közhasználatú közterületi zöldfelületei és a fenntartásukhoz szükséges épületek, funkciójukat szolgáló építmények.

(4) A Zkp területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt övezetei

- a) az általános közpark területekhez **Zkp, Zkp\***
- b) a rekreációs célú közpark területekhez **Zkp-rek,**

## véleményezési szakaszban történő véleményezésre

- c) a hitéleti célú közpark területekhez a **Zkp-h**
- d) a településüzemeltetési célú területekhez a **Zkp-tü** jelű övezetek.

(5) A **Z-*kp***, **Z-*kp*\*** övezeten belül elhelyezhetők

- a) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények,
- b) a szabadidő eltöltését szolgáló, épületnek nem minősülő pihenési, sportolási építmények, sétautak és köztárgyak.

(6) A **Zkp\*** jelű övezet az új beépítésre szánt területek kijelöléséhez kapcsolódó zöldterület, kialakítása és fenntartása érdekében önkormányzati feladatok átvállalására vonatkozó településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazható.

(7) A **Zkp-*rek*** övezetben elhelyezhetők

- a) a pihenést, rekreációt szolgáló építmények – pihenőhely, sétaút, díszkút, emlékmű –,
- b) a testedzést szolgáló építmények – játszótér, tornapálya, akadálypálya, sportpálya, kutya-futtató –,
- c) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények.

(8) A **Zkp-h** övezetben a pihenést és kegyeleti célokat szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, emlékmű stb.) helyezhető el úgy, hogy

- a) kirakatszelekrény legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, legfeljebb 0,40 m-es mélységgel,
- b) lefedés nélküli terasz a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelhető;
- c) vízmedence, kerti lugas, lábön álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel alakítható ki.

(9) A **Zkp-h** és **Zkp-tü** övezetben kizárólag a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények helyezhetők el.

### *A Zkk területek és övezeteknek egyéb előírásai*

(10) A **Zkk közkert** övezetbe tartoznak a település kisebb kiterjedésű, elsősorban egy meghatározott funkciót, pihenést, játszótéri, rekreációs tevékenységet szolgáló közhasználatú közterületi zöldfelületei.

(11) A **Zkk** területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt övezetei

- a) az általános közkert területekhez **Zkk**,
- b) a hitéleti célú közkert területekhez a **Zkk-h**

jelű övezetek.

(12) A **Z-*kk*** övezet területének legalább 80%-át biológiailag aktív növényzettel, vízfelülettel kell fenntartani illetve kialakítani, az övezet területén épület nem helyezhető el.

(13) A **Zkk** és **Zkk-h** övezeten belül elhelyezhetők:

- a) a dísz- és pihenőkert funkcióhoz, kapcsolódó építmények, pihenőhely, sétaút, díszkút, dísztó, emlékmű, játszótér, kutya-futtató, és
- b) a terület fenntartásához szükséges építmények.

(14) A **Zkk-h** övezetben

- a) kirakatszelekrény legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, legfeljebb 0,40 m-es mélységgel,
- b) lefedés nélküli terasz a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelhető;
- c) vízmedence, kerti lugas, lábön álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel helyezhető el.

52. Erdőterületek övezeteinek előírásai

78. § (1) Az erdő övezetek telkei elsősorban a rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek. A Szabályozási Terv az erdőterületeket funkciójuk, és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe sorolja:

- a) **Ev** jelű védelmi erdő övezet,
- b) **Eg** jelű gazdasági erdő övezet,
- c) **Ek** közjóléti erdő övezet,
- d) **Ev-h** honvédelmi célú erdők övezete,

mely övezeteket az erdő valós rendeltetése szerint kell értelmezni, az üzemi tervek eltéréseivel együtt.

(2) Az övezetek ökológiai hálózattal érintett területein az új erdősítések és erdőfelújítások esetében csak a tájra jellemző, ökológiai igényeknek megfelelő hazai fafajok telepíthetők, továbbá természetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók.

(3) Az övezetekben közlekedési célú telek alakítható. Az övezetekben lévő közlekedési célú területként lejegyzett telkek területére a közlekedési területekre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

(4) Az övezetekben természetvédelmi és vadvédelmi okokból legfeljebb 3,0 méter magas, áttört kivételű kerítés létesíthető.

(5) Az erdő övezetekben *erdészeti létesítmény* csak az Országos erdőállomány adattári erdőterületként nyilvántartott területeken létesíthető...

*Az erdőterületek övezeteinek egyedi előírásai*

(6) Az **Ev** övezetbe tartoznak környezetvédelmi és természetvédelmi célokat szolgáló védelmi rendeltetésű erdők, így az országos jelentőségű természetvédelmi területeken, és a helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt területeken lévő erdők, valamint a környezeti hatásokat mérséklő – talaj-, víz- és levegőtisztaság-védelmét, és az egymást zavaró funkciójú területek közötti lehatárolást, vizuális elválasztást biztosító – erdőterületek.

(7) Az **Ev** övezetben az erdő védelmi rendeltetését szolgáló, épületnek nem minősülő erdészeti létesítmények helyezhetők el, a 3. és 4. mellékletben foglalt követelmények szerint, amennyiben azok a rendeltetést nem akadályozzák, de nem helyezhető el nyilvános illemhely, gépjármű várakozó hely, valamint a megújuló energiaforrások műtárgya.

(8) Az **Eg** övezetbe tartoznak a gazdasági rendeltetésű erdőterületek, a gazdálkodási, vadgazdálkodási, faanyag termelési, funkciót betöltő ökológiai szempontból értékes erdőterületek.

(9) Az **Eg** övezetben lévő telken egy tömegben maximum 200 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű épület helyezhető el.

(10) Az **Eg** övezetben

- a) a legnagyobb épületmagasság értékét az övezet területén elhelyezésre kerülő gazdasági tevékenységhez szükséges épület, technológiai okokból legfeljebb kétszeres mértékben meghaladhatja;
- b) az épületnek nem minősülő technológiai építmény (pl. magasles) legmagasabb pontja a meghatározott épületmagasság értékét legfeljebb kétszeres mértékben meghaladhatja;
- c) elsősorban az erdőgazdasági termelés, vadgazdálkodás és természetvédelem építményei helyezhetők el, a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések kizárólag erdőgazdasági céllal összefüggésben építhetők;
- d) a telek beépített bruttó területe a bruttó 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg;
- e) 100.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de nem bővíthető;

f) beékelődve szántó, gyeplő, szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban nyilvántartott terület, illetve ehhez tartozó kivett művelési ágban lévő terület található, akkor ezen művelési ágba eső mezőgazdasági területeken, a nádas művelési ágba eső területek kivételével, lakóépület és gazdasági építmény a következő feltételekkel helyezhető el:

- fa) 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad,
- fb) a 720-1.500 m<sup>2</sup> közötti területnagyságú telken – a nádas, a gyeplő és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – 3%-os beépítettséggel a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
- fc) az 1.500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken építmény 3%-os beépítettséggel helyezhető el.

(11) Az **Ek** övezetbe tartoznak a rekreációs, turisztikai funkciójú közjóléti erdőterületek, és az erdősítésre alkalmas azonos célú területek.

(12) Az **Ek** övezetben maximum 300 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű épület helyezhető el.

(13) Az **Eg** és **Ek** övezetben a (8) és a (11) bekezdésben foglalt rendeltetésnek megfelelő építmények és erdészeti létesítmények helyezhetők el, a 3. és 4. mellékletben foglalt követelmények szerint, amennyiben azok az erdőt rendeltetésének, ökológiai szerepének betöltésében nem akadályozzák. Az **Eg** és **Ek** övezetben 100.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területnagyságú telken 1 db lakás rendeltetés is elhelyezhető meglévő épületben, vagy az övezetben elhelyezhető gazdasági, turisztikai rendeltetésű épület építésével egy időben, vagy azt követően létesítve a (10) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.

(14) Az **Ev-h** övezetben a beépítés és a hasznosítás a magasabb szintű jogszabályokban foglaltak szerint a honvédelmi célok érvényesítése érdekében történhet, az övezetben a honvédelmi létesítmények helyezhetők el.

### 53. Mezőgazdasági területek övezeteinek előírásai

**79. §** (1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, termékfeldolgozás és terméktárolás, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés céljára szolgáló területei.

(2) A Szabályozási Terv a település külterületének mezőgazdasági területeit

- a) a tájgazdálkodás területeihez **Má-r**, ezen belül a rétek **Má-r1**, **Má-r2**,
- b) az általános mezőgazdasági hasznosítás területeihez **Má-sz**, ezen belül a szántók **Má-sz-1**, **Má-sz-2**, **Má-sz-3**, **Má-sz-4**, **Má-gy**,
- c) a tanyás, farmgazdaságot szolgáló területeihez **Má-fl**, **Má-f2** és **Má-t**,
- d) a mezőgazdasági üzemi területekhez **Má-mü**,
- c) a NATURA 2000 védelemmel érintett hasznosításra tervezett területekhez **Má-N**, ezen belül **Má-N-1**, **Má-N-2**, **Má-N-3**, **Má-N-4**

övezetekbe sorolja.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott övezetekre vonatkozó általános előírásokat ezen § tartalmazza, az előírásokat az egyedi övezeti előírás eltérő rendelkezésének hiányában alkalmazni kell.

(4) Amennyiben az övezetben a beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeplő, rét, legelő vagy nádas művelési águ alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.

(5) A mezőgazdasági övezetekben a közművesíthettség módja legalább a hiányos közművesíthettség, a közüzemi villamos energiaszolgáltatás, engedélyezett fűtő kút és a szennyvízelvezetés és tisztítás közműpótló berendezésének (pl. zárt rendszerű szennyvíztározó) megléte kötelező. A közműellátásban a megújuló energiaforrások alkalmazhatók. Az energiaellátás, az elektromos energiaszolgáltatás légkábellel is kiépíthető.

(6) Az övezetekben az elő-, oldal-, és hátsókerthi építési határvonal 20,0 méter, kivéve a tanya művelésben jelölt ingatlanokat, ahol az előkerthi építési határvonal 10,0 méter, az oldal-, és hátsókerthi építési határvonal 5,0 méter.

(7) Az övezetek területén a 720 m<sup>2</sup>-nél kisebb földrészleten – a valamennyi övezet területén elhelyezhető építmény, valamint a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor és üvegház kivételével – építmény nem helyezhető el.

(8) Az övezetekben különálló lakóépület, illetve lakást magában foglaló építmény – amennyiben azt az adott övezeti előírás lehetővé teszi – az alábbi feltételekkel helyezhető el:

- a) az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvíz – szükség esetén technológiai vízellátás – rendelkezésre áll,
- b) villamosenergia – vezetékes vagy helyi – ellátása rendelkezésre áll,
- c) a keletkező szennyvíz elvezetése zárt csatornahálózatban, vagy azzal egyenértékű közműpótló berendezéssel biztosított, illetve az illetékes szakhatóság a szikkasztáshoz hozzájárul,
- d) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése illetve megfelelő szikkasztása biztosított,
- e) a terület megközelíthetősége biztosított – az egyes beépíthető földrészletek gépjárművel közútról közvetlenül, de legalább magánútról megközelíthetők.

(9) Az övezetekben megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m, kivételt képez a tanya telek, ahol 5,0 méter és a sajátos technológiai igényű üzemi jellegű építmény – gazdasági építmény, tároló építmény, pajta, szén, stb. – melynek – a településképi követelmények figyelembevételével – legmagasabb pontja elérheti a 12 métert.

(10) Az övezetekben kerítés kizárólag szőlő, gyümölcs művelési ágban, állattartás esetén, továbbá tanya, birtokközpont körbe kerítése céljából létesíthető. A kerítés áttört kivételben fából, vagy drótfonatból készült lábazat nélküli, maximum 1,8 méter magasságban építhető meg.

(11) 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. A birtokközponton

- a) lakóépület területe a telek területének 0,5%-át meghaladhatja, de a beépíthető telek területének maximum 1%-át foglalhatja el,
- b) az elő-, oldal-, és hátsókerít mértéke 10,0 méter.

#### *Tanyás telkekre vonatkozó egyedi előírások*

(12) A **tanyás telekre** és a Szabályozási Terven *meglévő tanya, tanyás telekként* jelölt telkekre, a 3. és 4. mellékletben a „tanyás telekre” meghatározott egyedi szabályok érvényesek, ezért az övezeti előírás vonatkozó követelményeit a beépítés tekintetében nem kell figyelembe venni.

(13) Tanyás telek területén lévő épületben a 4. mellékletben az meghatározott rendeltetések vegyesen is elhelyezhetők.

(14) Tanyás telek

- a) kialakult beépítése esetén, ha az elő-, oldal- és hátsókerít értéke 0, és a területet beépítésre nem szánt területek fogják közre, úgy a telek vagy telekrész teljes területében építési helynek tekinthető. Amennyiben az építési telek teljes területében egyben az építési hely is, úgy az építmények közötti legkisebb telepítési távolság az OTÉK-ban foglaltak szerint – telken belül is – tartandó;
- b) területén telkenként legfeljebb egy lakás rendeltetés építhető, a csak lakó önálló rendeltetést tartalmazó épület bruttó alapterülete legfeljebb 200 m<sup>2</sup> lehet;
- c) lakás gazdasági épület megléte vagy egy idejű építése esetén építhető.

#### *Tájvédelmi terület övezettel érintett mezőgazdasági területekre vonatkozó egyedi előírások*

(15) A Szabályozási Terven jelölt **tájvédelmi terület övezettel érintett**, táj- és természetvédelmi, szempontból kiemelkedő jelentőségű, extenzív tájhasználatú mezőgazdasági területeken

- a) a tanyás telek kivételével **nem helyezhető** el lakóépület,

- b) amennyiben az övezeti előírás azt lehetővé teszi elhelyezhető
  - ba) gyepgazdálkodáshoz, valamint extenzív legeltetéses állattartáshoz kapcsolódó építmény – karám, állatkifutó, szénatároló, stb. –,
  - bb) az agrárturizmushoz kapcsolódó építmény,
  - bc) nyomvonal jellegű építmény és műtárgyai – fahíd –,
  - bd) köztárgy – makett, szakrális emlékhely-,
  - be) kutatást és ismeretterjesztést szolgáló építmény – ismertető tábla –,
  - bf) nyilvános illemhely, hulladékgyűjtő,
- c) birtokközpont nem létesíthető,
- d) kerítés nem létesíthető,
- e) művelési ág váltás csak extenzívebb irányban történhet.

*Az Má mezőgazdasági területek övezetének egyes előírásai*

**80. §** (1) Az **Má-f1**, **Má-f1\***, **az Má-f2** és **Má-t** övezetbe az alapvetően tanyás és farmgazdaságot szolgáló területek tartoznak.

(2) Az **Má-f1** övezetbe a farm- és tanyagazdálkodást, agrárturizmust szolgáló területek tartoznak. Az **Má-f1** övezetben

- a) a birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m<sup>2</sup> nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe;
  - b) birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközponthoz tartozó birtoktest legalább 80%-a a település közigazgatási területén található. Birtokközpont azonos családi mezőgazdasági vállalkozások tulajdonában álló földrészleteken alapítható.
- (3) birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 500 m-re kell lennie a meglévő, illetve szerkezeti terven ábrázolt tervezett belterület határtól;
- (4) a birtokközpont telkén a beépítettség nem haladhatja meg a 15%-ot;
- (5) az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg;
- (6) lévő telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
- a) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
  - b) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre nem adható önállóan építési és használatbavételi engedély;
- (7) a 100.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein, vagy a 30.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű önálló telken, a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de nem bővíthető.
- (8) Az **Má-f1\*** jelű övezetre az **Má-f** övezet előírásai érvényesek az alábbi kivételekkel:
- a) birtokközpont nem alakítható ki,
  - b) az **Má-f1\*** jelű övezetre nem kell alkalmazni az f) és a g) pontokat.
- (9) Az **Má-f2** övezet a kisüzemi tanyás kisgazdaságot szolgáló területek tartoznak. Az **Má-f2** övezetben
- a) kizárólag a mezőgazdasági műveléshez kapcsolódó *4. mellékletben* meghatározott rendeltetés helyezhetőek el, és a tulajdonosi lakás;
  - b) a 10.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de nem bővíthető;
  - c) a telek összes beépített bruttó alapterülete nem haladja meg az 1.000 m<sup>2</sup>-t;

- d) gazdasági építmény a meglévő, illetve szerkezeti terven ábrázolt tervezett belterület határtól 200 m-en belül nem helyezhető el;
- e) birtokközpont, az M<sub>a</sub>-f<sub>1</sub> jelű övezet birtokközpont kialakítására vonatkozó szabályok szerint alakítható ki;
- f) épület az adott telekkel határos út tengelyétől számított 15 m távolságon belül nem helyezhető el;
- g) az országos erdőállomány adattárában nyilvántartott erdőterület beépítése az erdőkre vonatkozó jogszabályok figyelembevételével történhet;
- h) M<sub>a</sub>-f<sub>2</sub> övezetben a külterületi közutak 50 méteres védőtávolsággal érintett ingatlanokon az út tengelyétől mért 30 méteren belül épület nem helyezhető el, 20 méteren belül kerítés építmény nem helyezhető el.

(10) Az M<sub>a</sub>-t övezet a tanyás mezőgazdasági tevékenységet szolgáló területek tartoznak. Az M<sub>a</sub>-t övezetben

- a) kizárólag a mezőgazdasági műveléshez, a növénytermesztéshez, az állattartáshoz és az állattenyésztéshez, továbbá az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozáshoz és tároláshoz kapcsolódó 4. mellékletben meghatározott rendeltetés helyezhető el, és a tulajdonosi lakás, 6000 m<sup>2</sup> telekterületnél nagyobb tanyás telken vagy major területén helyezhető el;
- b) legfeljebb egy tanyás telek (telek vagy alrészlet) alakítható ki;
- c) az övezetben a kerítés magassága nem haladhatja meg az 2 m-t,
- d) magánút legkisebb szélessége, amennyiben nem meglévő közlekedési célú közút vagy 5,0 méter.

(11) Az M<sub>a</sub>-sz<sub>1</sub>, M<sub>a</sub>-sz<sub>2</sub>, M<sub>a</sub>-sz<sub>3</sub>, M<sub>a</sub>-sz<sub>4</sub> és M<sub>a</sub>-gy övezetekbe tartoznak a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területek. Az övezetekben a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló kapcsolódó, a 4. mellékletben meghatározott rendeltetések helyezhetőek el.

(12) Az M<sub>a</sub>-mü övezetbe a nagyüzemi növénytermesztést, állattenyésztést szolgáló területek tartoznak. A K-mü övezetben

- a) kizárólag a mezőgazdasági műveléshez, a növénytermesztéshez, az állattartáshoz és az állattenyésztéshez, továbbá az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozáshoz és tároláshoz kapcsolódó 4. mellékletben meghatározott rendeltetés helyezhető el,
- b) tanyás telek (telek vagy alrészlet) nem alakítható ki.

(13) Az M<sub>a</sub>-r<sub>1</sub> övezetbe tartoznak az alapvetően természetközeli használatot folytató területek, jellemzően a gyepek (rét, legelő) nádasok területei, illetve a mocsaras területek.

(14) Az M<sub>a</sub>-r<sub>1</sub> övezetben megőrzendő az extenzív tájhasználat a jellemzően gyepes vagy visszagyepesedő területeken. Az övezetben csak épületnek nem minősülő, az extenzív legeltetéses állattartást, gyepgazdálkodást szolgáló karám, fedett karám, állatkifutó, szénatároló, méhészet fenntartásához, vagy növénytermesztéshez kapcsolódó építmény, valamint kizárólag terménytárolás céljára szolgáló építmény helyezhető el. Az övezetben birtokközpont nem alakítható ki, művelési ág váltás csak extenzívebb irányban történhet.

(15) Az M<sub>a</sub>-r<sub>2</sub> övezetbe az alapvetően természetközeli használatú mezőgazdasági termelést és az állattenyésztést szolgáló területek tartoznak. Az M<sub>a</sub>-r<sub>2</sub> övezetben kizárólag a mezőgazdasági műveléshez és állattenyésztéshez kapcsolódó 4. mellékletben meghatározott rendeltetés helyezhető el.

81. § (1) Az M<sub>a</sub>-N-1, M<sub>a</sub>-N-2, M<sub>a</sub>-N-3 övezetbe az alapvetően a Natura 2000 területtel érintett és egyben a mezőgazdasági termelést, a növénytermesztést, vagy az állattenyésztést, és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozást, terménytárolást szolgáló területek. A beépítési szabályok a környezeti értékelésben szereplő „NATURA 2000 hatásvizsgálat” alapján azzal összhangban kerültek meghatározásra.

(2) Az (1) bekezdés szerinti övezetek területére a szabályozási terv tartalmazza

## véleményezési szakaszban történő véleményezésre

- a) „az épület elhelyezésére meghatározott terület”, amelyen belül az építési hely kijelölhető, ahol a 4. melléklet szerinti építmények elhelyezhetők,
  - b) „az épületnek nem minősülő építmények elhelyezésére meghatározott terület”, amelyen belül az építési hely kijelölhető, ahol a 4. melléklet szerinti épületnek nem minősülő építmények elhelyezhetők,
  - c) „az építmény elhelyezésére tiltott telekrészt”, ahol építmény nem helyezhető el.
- (3) Az **Má-N-1, Má-N-2, Má-N-3** övezetekben alkalmazandó természetvédelmi előírások:
- a) Az építmény elhelyezésére tiltott telekrészen” a Natura 2000 terület fenntartási terve szerint kell a gazdálkodást megvalósítani. A meglévő növényállomány, a gyepek, fasorok, cserjesávok fenntartandók.
  - b) Az élővilág háborítatlanságának biztosítása érdekében bármilyen építési munkálatot a vegetációs időszak második felében, a szaporodási időszak befejeződésével lehet elkezdni, de legkésőbb október végén a telelési időszak kezdetéig be is kell fejezni. A munkálatok javasolt időszaka az augusztus elejétől október közepéig tartó időszak.
  - c) Építés idején a munkaterület nagyságát minimalizálni kell. Az építéssel közvetlenül érintett terület nagyságát (kitermelés helye, depóniák, fordulók stb.) minimalizálni szükséges, az ehhez igénybe vehető területrészeket szalaggal kell körbe keríteni.
  - d) Az esetlegesen bekövetkező taposási károkat (keréknyomok) a munkálatok befejeztével fel kell számolni.
  - e) Az üzemelés, fenntartás során nagy hangsúlyt kell fektetni az általános természetvédelmi célkitűzéseket érvényesítésére.
  - f) A növénytelepítéseknél a potenciális növénytársulások fajait kell alkalmazni. „Az épület elhelyezésére meghatározott területen”, és a „az épületnek nem minősülő építmények elhelyezésére meghatározott területen” belüli zöldfelületeket a meglévő természetes és természetközeli élőhelyekhez hasonlóan kell kialakítani és fenntartani.
  - g) Az invazív fajok terjedésének megakadályozásáról, visszaszorításáról folyamatosan gondoskodni kell.
  - h) A telek csak abban az esetben osztható meg, ha az építési helyen belüli meglévő beépítés mértéke a 3. melléklettel összhangban biztosítható.
- (4) Az **Má-N-1** övezet területén
- i) az állattartás 4. mellékletben meghatározott rendeltetésű építményei helyezhetők el, egy telken legfeljebb 2 új épület, ezen belül egy vegyes rendeltetésű amelyben az állattartáshoz kapcsolódó gazdasági rendeltetés mellett legfeljebb egy lakó rendeltetés kaphat helyet, további egy, kizárólag az állattartást kiszolgáló épület helyezhető el;
  - j) épület a szabályozási tervben az „**épület elhelyezésére meghatározott terület**”-en belül jelölt építési helyen telepíthető a telek legnagyobb beépítettségének legfeljebb 7,9%-nyi területén. A fennmaradó területen épületnek nem minősülő állattartó építmény helyezhető el, a szabályozási tervben az „**épületnek nem minősülő építmény elhelyezésére meghatározott terület**”-en;
  - k) a telek megosztható, erre figyelemmel és a 3. és 4. melléklettel összhangban értelmezhető a szabályozási tervben meghatározott építési hely;
  - l) lakás összes bruttó szintterülete legfeljebb 300 m<sup>2</sup> lehet.
- (5) Az **Má-N-2** övezet területén
- a) az állattartás, vendéglátás, szálláshely – szolgáltatás és ezek kiszolgálását biztosító 4. mellékletben meghatározott rendeltetésű építmények helyezhetők el;
  - b) épület a szabályozási tervben az „**épület elhelyezésére meghatározott terület**”-en belül jelölt építési helyen telepíthető, további épületnek nem minősülő építmény helyezhető el, a szabályozási tervben az „**épületnek nem minősülő építmény elhelyezésére meghatározott terület**”-en.

- (6) Az **Má-N-3** övezet területén
- az állattartás *4. mellékletben* meghatározott rendeltetésű építményei helyezhetők el, egy telken több épület, ezen belül legfeljebb egy lakó lakóépület.
  - épület a szabályozási tervben az „**épület elhelyezésére meghatározott terület**”-en belül jelölt építési helyen telepíthető, további épületnek nem minősülő építmény (pl. szénatároló, karám) helyezhető el, a szabályozási tervben az „**épületnek nem minősülő építmény elhelyezésére meghatározott terület**”-en,
  - lakás összes bruttó szintterülete legfeljebb 200 m<sup>2</sup> lehet.

#### 54. A vízgazdálkodási terület övezetének előírásai

**82. §** (1) A vízgazdálkodási területek övezetéhez tartoznak a település a vizek hasznosítását, megőrzését, ökológiai rendszerének védelmét, továbbá a lakossági rekreációt egymással összehangoltan szolgáló területei, a folyóvizek medre, az állóvizek medre, a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja.

(2) A Szabályozási Terv a település vízgazdálkodási területeit **V** jelű övezetben határozza meg.

(3) A **V** övezetben a természeti értékek védelme mellett, a külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően az alábbi építmények helyezhetők el:

- a közforgalmú közlekedési építményeken kívül a vízgazdálkodási, vízkár-elhárítási építmények, valamint a vízisport és sporthorgászat célját szolgáló közösségi építmények;
- a terület rendeltetését nem zavaró hatású, szabadidő eltöltését szolgáló közösségi építmények;
- köztárgyak,
- nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak,
- ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,
- nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.

(4) A **V** övezet területén kialakult tájegységre jellemző, természetesen növényállomány megtartandó.

(5) A kisvízfolyások fenntartási – a szabályozási terven részben természetközeli állapotban megtartandó területként is jelölt – sávján belüli területet a külterületen természetközeli állapotban kell fenntartani.

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

(7) A vízfolyások, vízfelületek partéleitől a karbantartás számára állami, önkormányzati és társulati kezelésű vízfolyások mentén a DÉSZ 15.§ (10) bekezdésben előírt szélességű sávot, a Duna-Tisza csatorna mellett 20-20 m széles sávot szabadon kell hagyni.

#### 55. Különleges beépítésre nem szánt területek övezeteinek előírásai

**83. §** (1) A különleges beépítésre nem szánt övezetekbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek, és a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10 %.

(2) A Kb-... területek meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei a

- a Malév tóhoz kapcsolódó rekreációs célú területekhez a **Kb-rek**,
- a kert célú területekhez a **Kb-kert**,
- az arborétum területéhez **Kb-arb**,
- a megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló területéhez a **Kb-me**,

- d) a bánya területeihez a **Kb-b**,
- e) a városi tér területéhez a **Kb-vt**,  
jelű övezetek.

(3) A Kb övezeteiben **kiszolgáló rendeltetésű épületként elhelyezhető:**

- a) személygépjármű tároló,
- b) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(4) A Kb övezeteiben önálló lakó főrendeltetésű épület nem helyezhető el, kivéve, ha az építési övezet előírása másképpen nem rendelkezik.

(5) A Kb övezeteiben **nem helyezhető el:**

- a) bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
- b) használatartás céljára szolgáló építmény, kivéve, ha az építési övezet előírása másképpen nem rendelkezik.

(6) A Kb övezeteiben lévő építési telken az építés feltétele a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása, azzal, hogy

- a) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett;
- b) a Kb-ek és Kb-kert övezetben közműves szennyvízelvezetés rendelkezésre állásának hiányában korszerű és szakszerű közműpótló berendezés alkalmazható, az egyéb rendelkezések figyelembevételével.

(7) A Kb övezeteiben **elhelyezhető** több épület, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik.

(8) A Kb övezeteiben lévő telken az előkert nagysága minimum 5 méter, az oldalkert és hátsókert nagyságát az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik.

**84. §** (1) A Kb-ek övezetbe a Malév-tó és környezetének horgászati rekreációs területe tartozik, Natura 2000 területi érintettséggel. A beépítési szabályok a környezeti értékelésben szereplő „NATURA 2000 hatásvizsgálat” alapján azzal összhangban kerültek meghatározásra. A Kb-ek övezetben

- a) a szabályozási terv tartalmazza „*az épület elhelyezésére meghatározott területet*”, amelyen belül az építési hely kijelölhető, ahol a *4. melléklet* szerinti építmények elhelyezhetők,
- b) lévő területen az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapján a 18. § (4) bekezdésében meghatározott **infrastruktúrafejlesztési tanulmánytervvel** és **beépítési tervvel** összhangban végezhető építési tevékenység készíthető építészeti-műszaki dokumentáció,
- c) a *4. mellékletben* meghatározott rendeltetés **településrendezési szerződés** sajátos jogintézmény alkalmazásával helyezhető el.

(2) A **Kb-kert** övezetben épület nem, kizárólag épületnek nem minősülő, a kertgazdálkodást szolgáló építmények helyezhetők el a *4. mellékletben* foglaltak szerint.

(3) A **Kb-arb** övezetben a természeti környezetet bemutatását szolgáló építmények helyezhetők el a *4. mellékletben* foglaltak szerint.

(4) A **Kb-me** övezetben megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló építmények helyezhetők el a *4. mellékletben* foglaltak szerint. A Kb-me övezetben

- a) lévő területen az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapján a 18. § (4) bekezdésében meghatározott **infrastruktúrafejlesztési tanulmánytervvel** és **beépítési tervvel** összhangban végezhető építési tevékenység készíthető építészeti – műszaki dokumentáció,
- b) a *4. mellékletben* meghatározott rendeltetés **településrendezési szerződés** sajátos jogintézmény alkalmazásával helyezhető el.

véleményezési szakaszban történő véleményezésre

- (5) A **Kb-b** övezet a nyersanyaglelőhely (bánya) területek, valamint ezt kiszolgáló funkciójú építmény elhelyezésére szolgál. A bánya területe rekultivációs terv alapján rekultiválandó.
- (6) A **Kb-vt** övezet Dabas városi tereinek az övezete. Az övezetben a közösségi tér működését szolgáló építmények helyezhetők el a 4. *mellékletben* foglaltak szerint.

## VIII. FEJEZET EGYES KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSOK

### 56. Záró rendelkezések

85. § (1) A rendelet a Tr. 43. § (2) bekezdés szerinti közlést követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadásától számított 30. napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Dabas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2006. (VI.22.) rendelete.

(3) A szabályzat rendelkezéseit a hatályba lépését követő ügyekben kell alkalmazni.

### 57. Átmeneti rendelkezések

86. § (1) A Gipe-5 jelű építési övezet területére a Gksz-6 jelű építési övezet előírásait kell alkalmazni, ha

a) a szennyvíztisztító a Gipe-5 építési övezet területéről áthelyezésre kerül, vagy

b) a szennyvíztisztító telep technológiai korszerűsítését követően a szennyvíztisztító védőtávolsága – az érintett államigazgatási szerv által kiadott hatósági bizonyítvány alapján – 0 méterre csökken.

Dabas, 2021. október

---

Jegyző

Polgármester

véleményezési szakaszban történő véleményezésre

*1. melléklet* a Szabályozási Terv SZT-1- SZT-35 jelű és sorszámu, M=1:4000 méretarányú szelvényekben, és az SZT-1 jelű jelmagyarázat

az egyeztetési anyagban önálló melléklet

*2. melléklet* a Szabályozási Terv SZT-1 jelű jelmagyarázata

az egyeztetési anyagban önálló melléklet

véleményezési szakaszban történő véleményezésre

*3. melléklet* a DÉSZ-ben alkalmazott építési övezetek, övezetek és paramétereik

az egyeztetési anyagban önálló melléklet

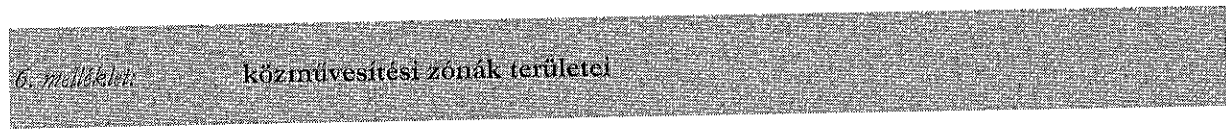
4. melléklet a DÉSZ-ben alkalmazott építési övezetek, övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények, épület és rendeltetési egység számok

az egyeztetési anyagban önálló melléklet

5. melléklet az állattartó építmény, építményrész elhelyezésének szabályai

|   | A  | B   | C   | D                             | E                   | F                 |
|---|--|---|---|-------------------------------|---------------------|-------------------|
|   | építmény   | távolság  |   |                               |                     |                   |
|   |  | lakóépítéstől, burkolatos szabadterületi tartózkodásra szolgáló építménytől (m) | oktatási, egészségügyi intézmény, iskola, kórház, egészségügyi ellátására, földművelésére – foglalkozására szolgáló építménytől (m) | telek határolás pontjától (m) | aszott kettőtől (m) | fürt kettőtől (m) |
| 1 | nagytestű haszon állattartó építmény, építményrész                     | 16,0  | 50,0  | 16,0                          | 15,0                | 5,0               |
| 2 | trágyatároló, trágyalé tároló, siló                                    | 16,0  | 50,0  | 16,0                          | 15,0                | 5,0               |
| 3 | kistestű (haszon)állattartó építmény, építményrész                     | 8,0   | 50,0  | 8,0                           | 10,0                | 8,0               |
| 4 | kedvtelésből tartott állatok tartására szolgáló építmény, építményrész | 5,0   | 10,0  | 3,0                           | 5,0                 | 5,0               |

véleményezési szakaszban történő véleményezésre



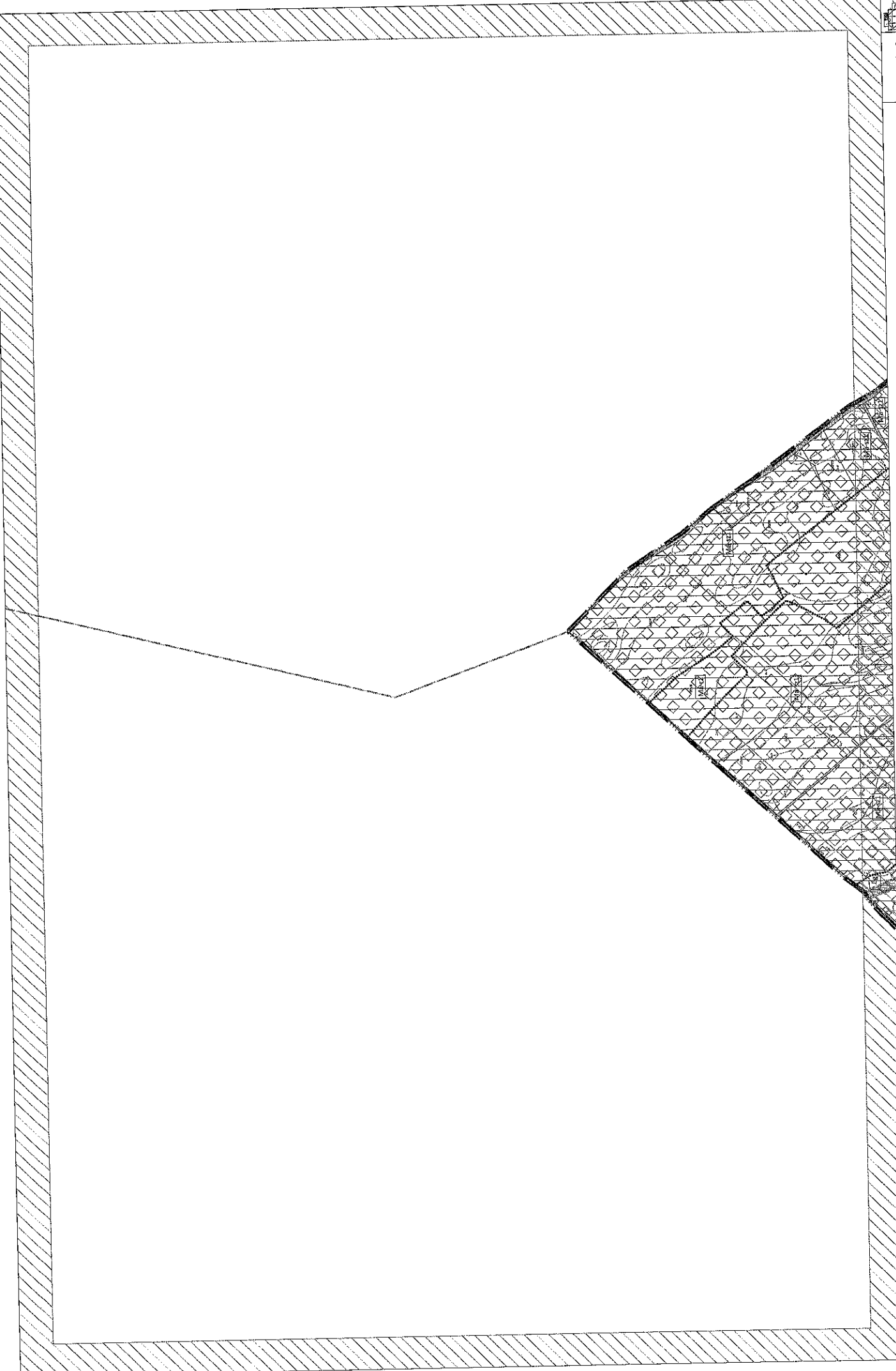
6. melléklet

közmuvesítési zónák területei

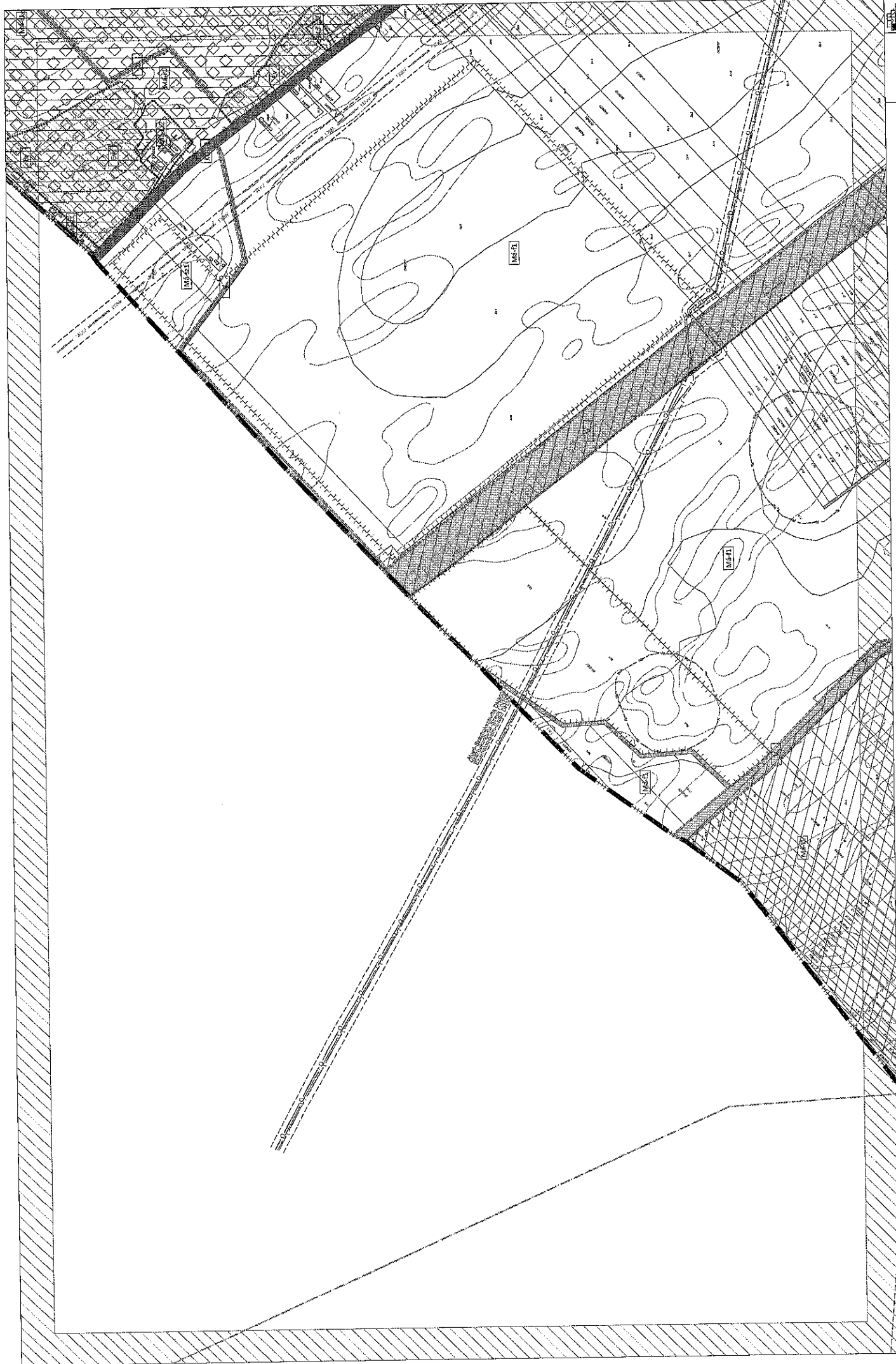




SZT-2

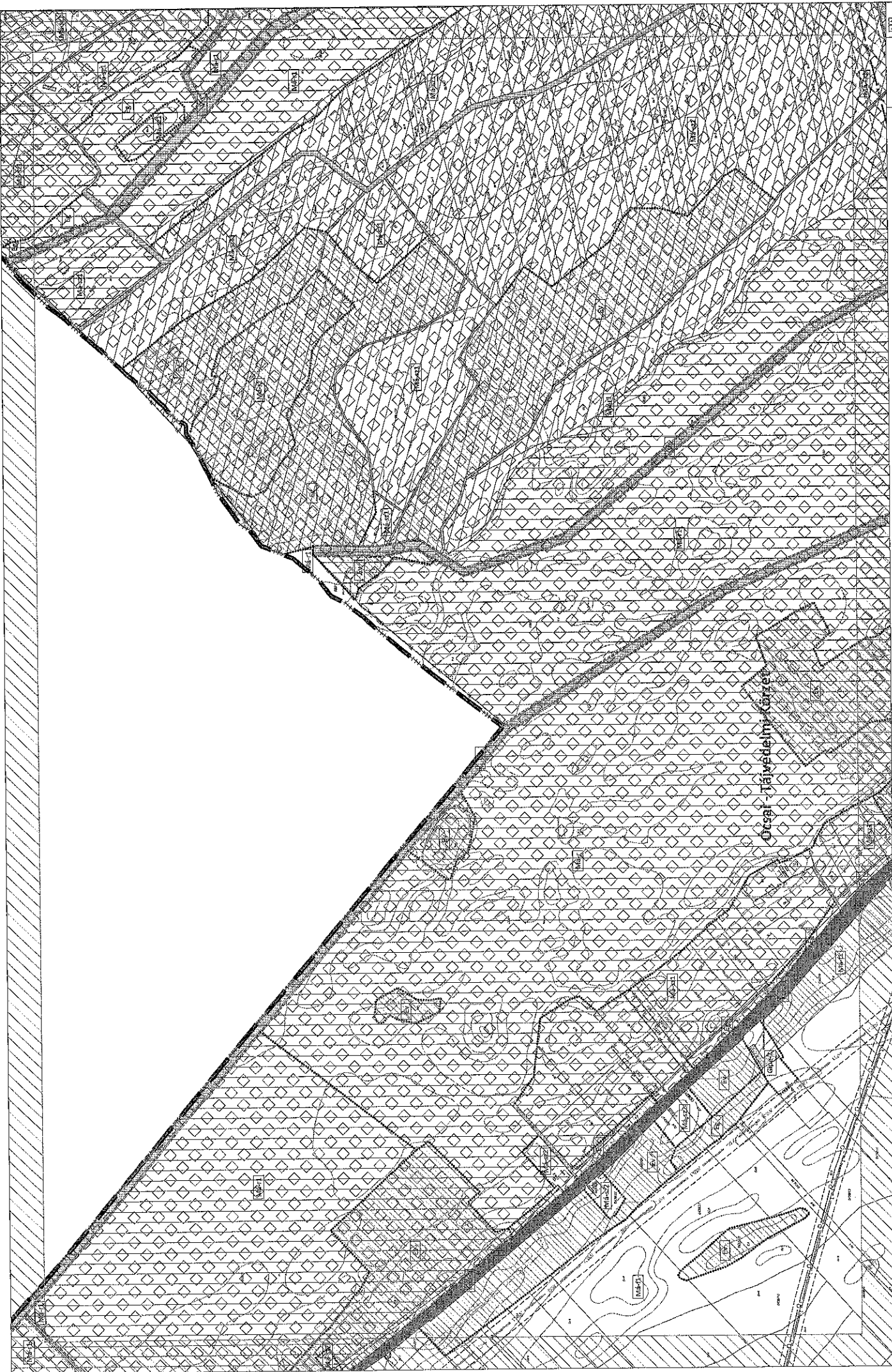


DABAS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT 1. mellékletének SZT-2 jelű és sorszámu Szabályozási Terve .../2021. (... ..) önk. rendelet

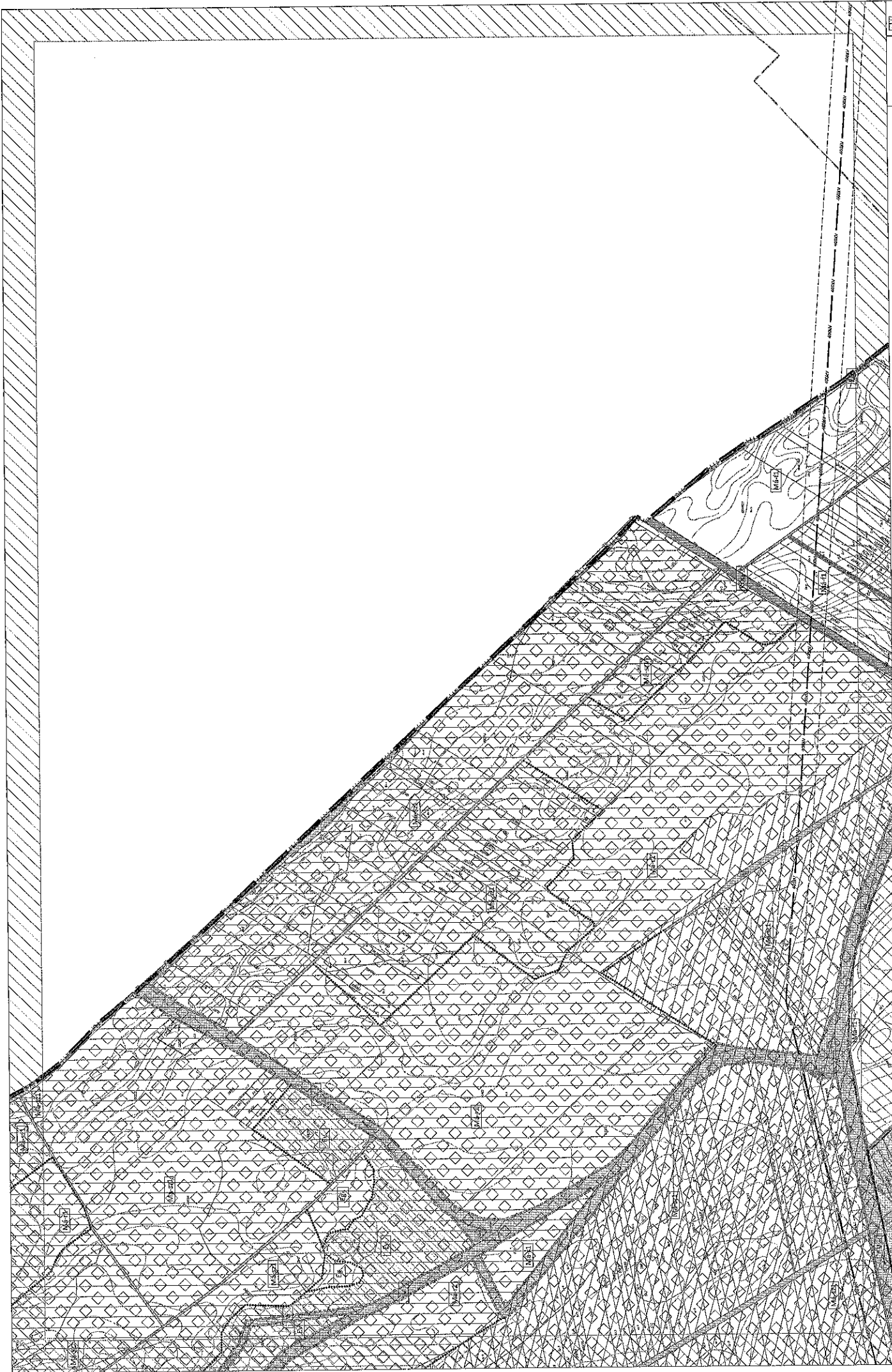


SZT-3

DABAS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT 1. mellékletének SZT-3 jelű és sorszámu Szabályozási Terve .../2021. (... ..) önk. rendelet



SZT-4



SZT-5





SZT-7

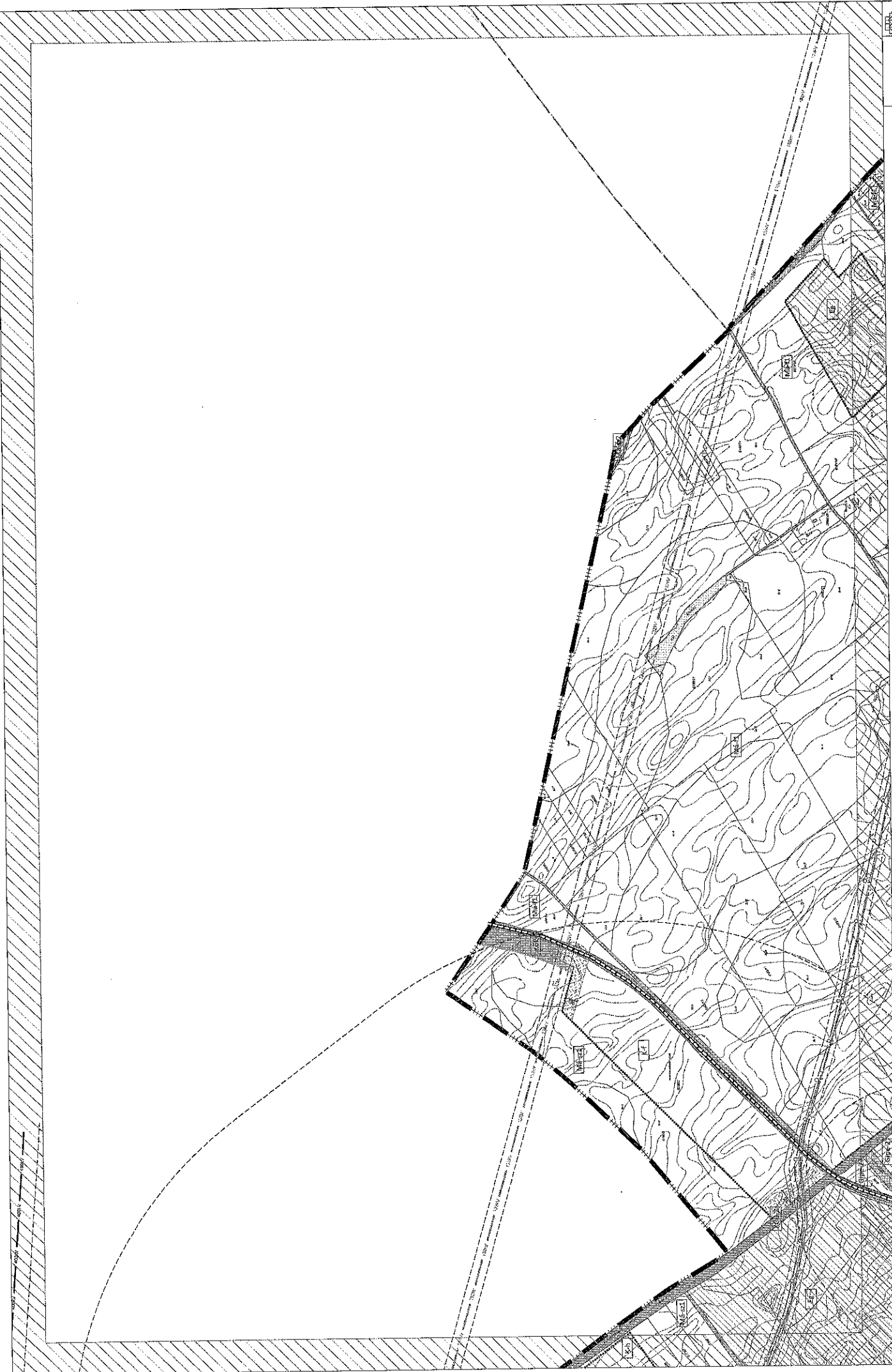


SZT-8



SZT-9

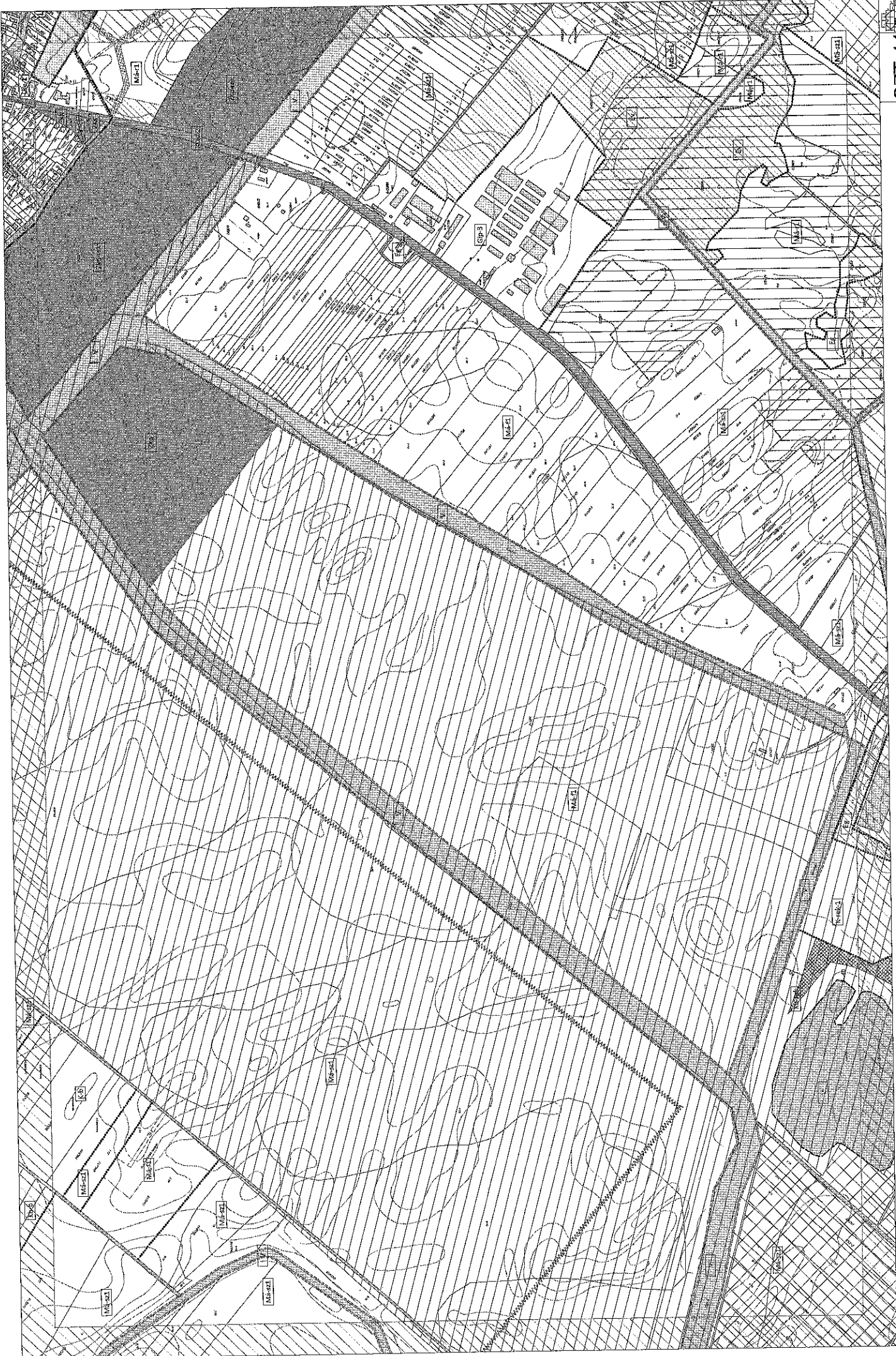
DABAS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT 1. mellékletének SZT-9 jelű és sorszámu Szabályozási Terve .../2021. (... ..) önk. rendelet

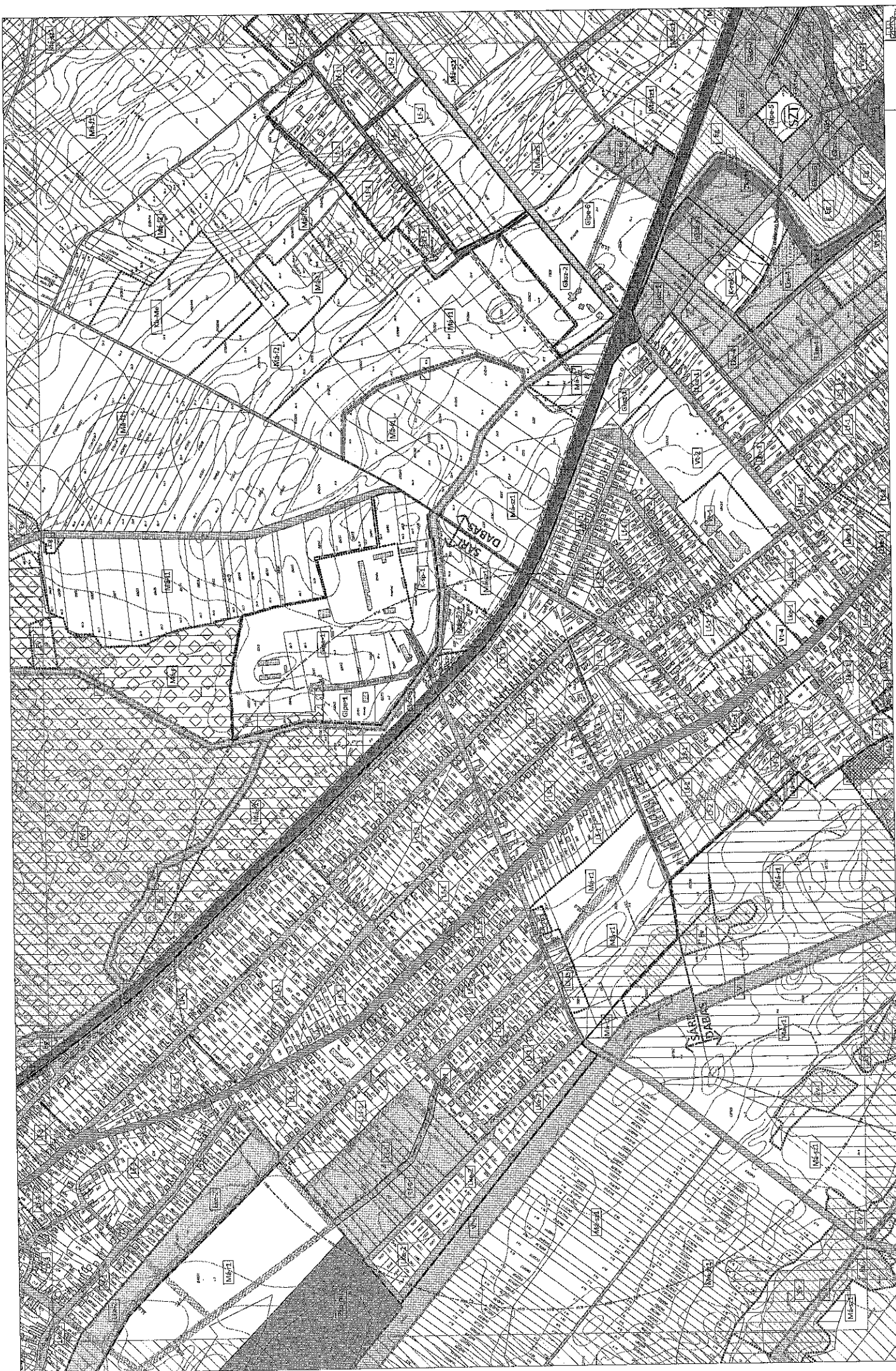




SZT-10

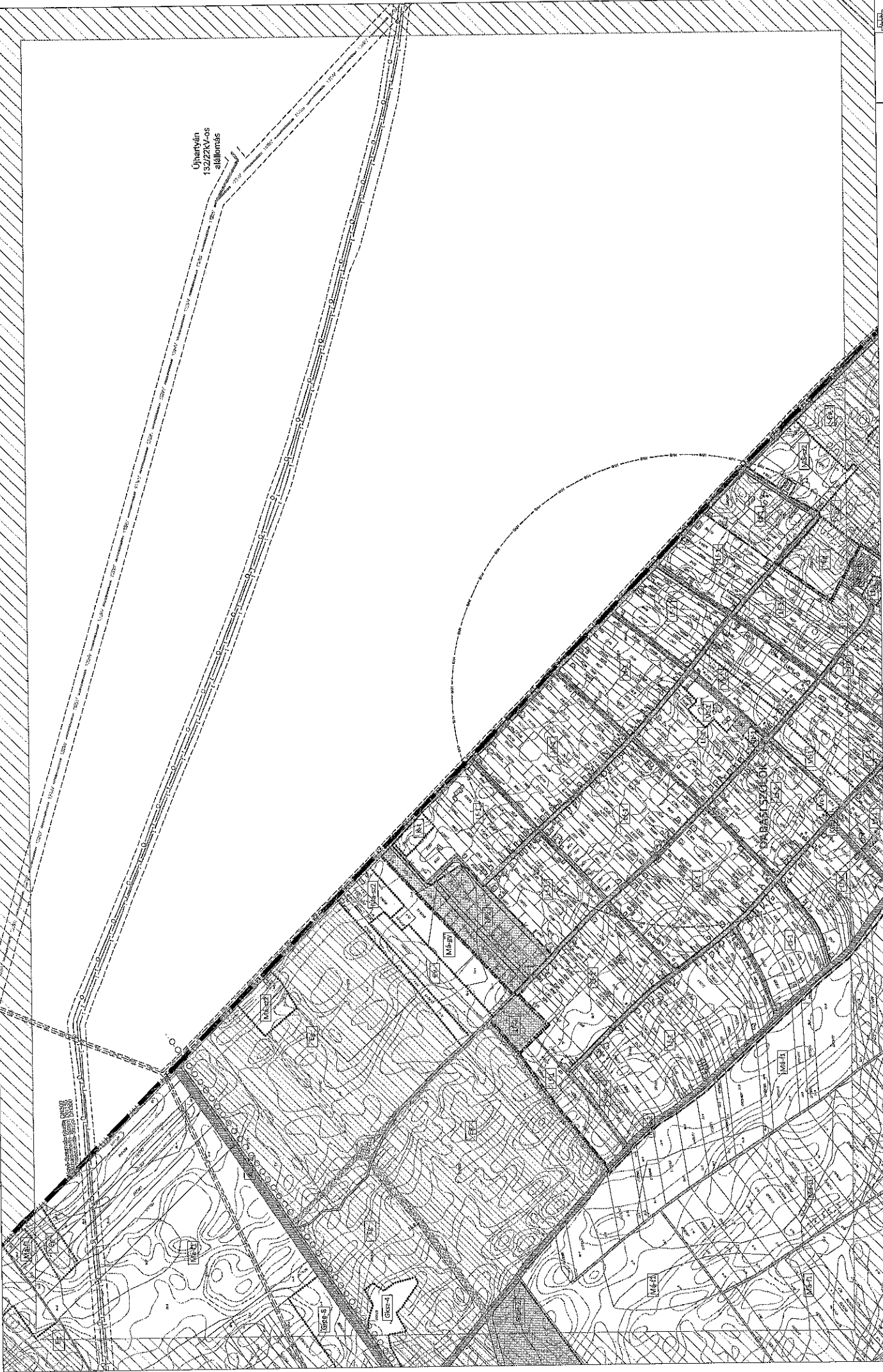
DABAS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT 1. mellékletének SZT-10 jelű és sorszámu Szabályozási Terve .../2021. (... ..) önk. rendelet

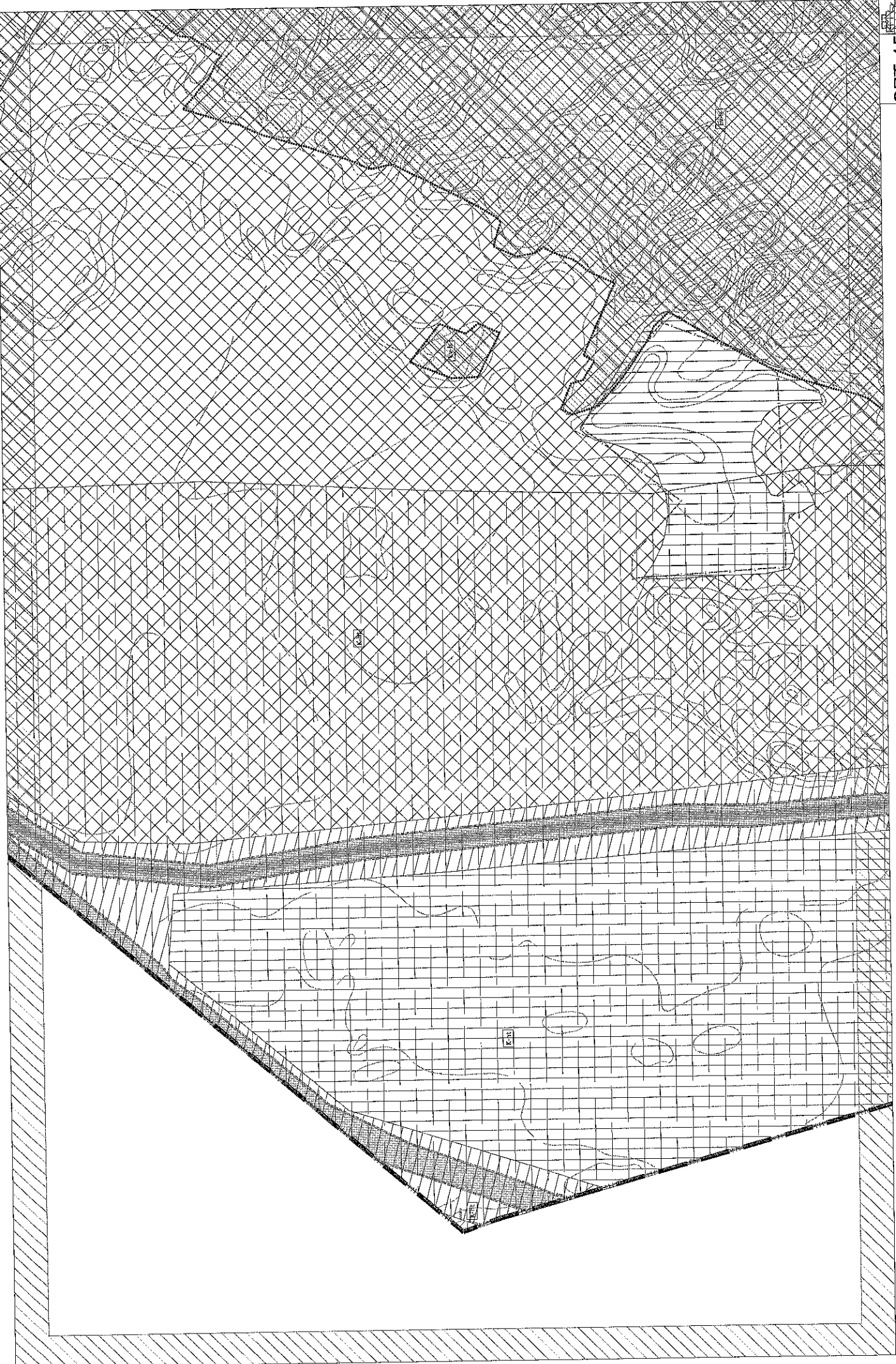






Újhegyvár  
132/22KV-os  
átállomás









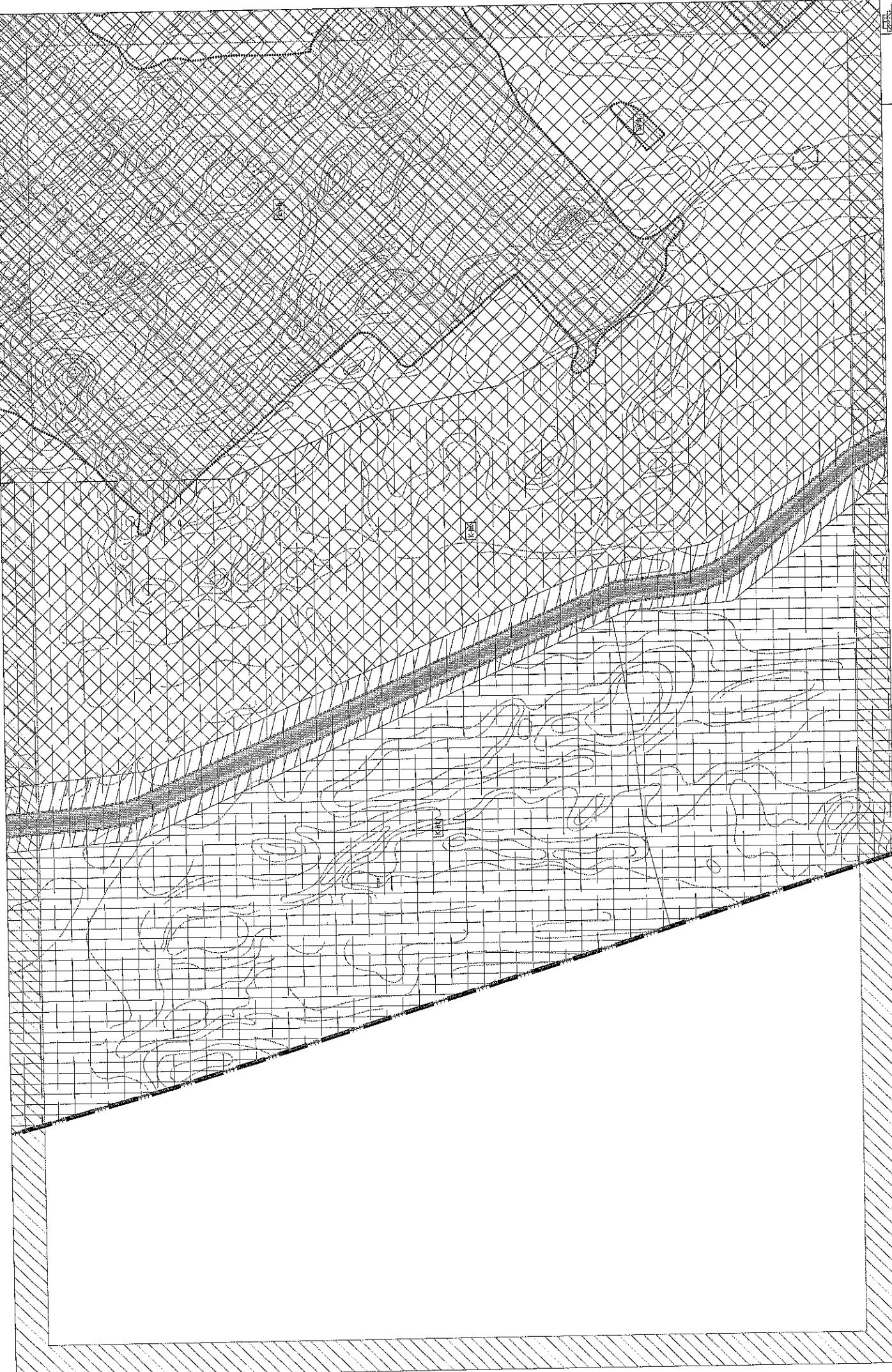
Dabasi Turjános  
Természeti  
Terület



SZT-18

DABAS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT 1. mellékletének SZT-18 jelű és sorszámú Szabályozási Terve .../2021. (... ..) önk. rendelet



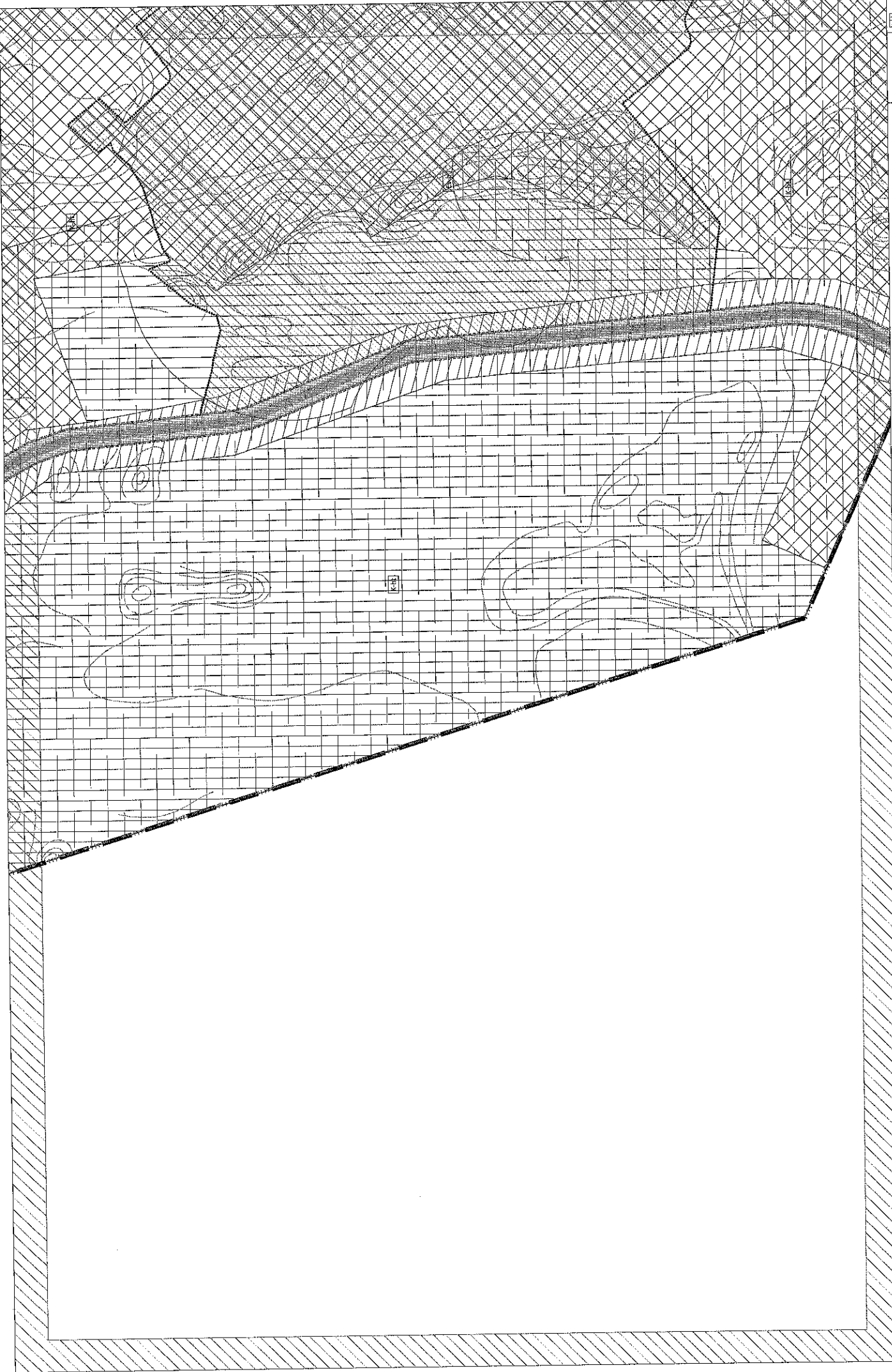


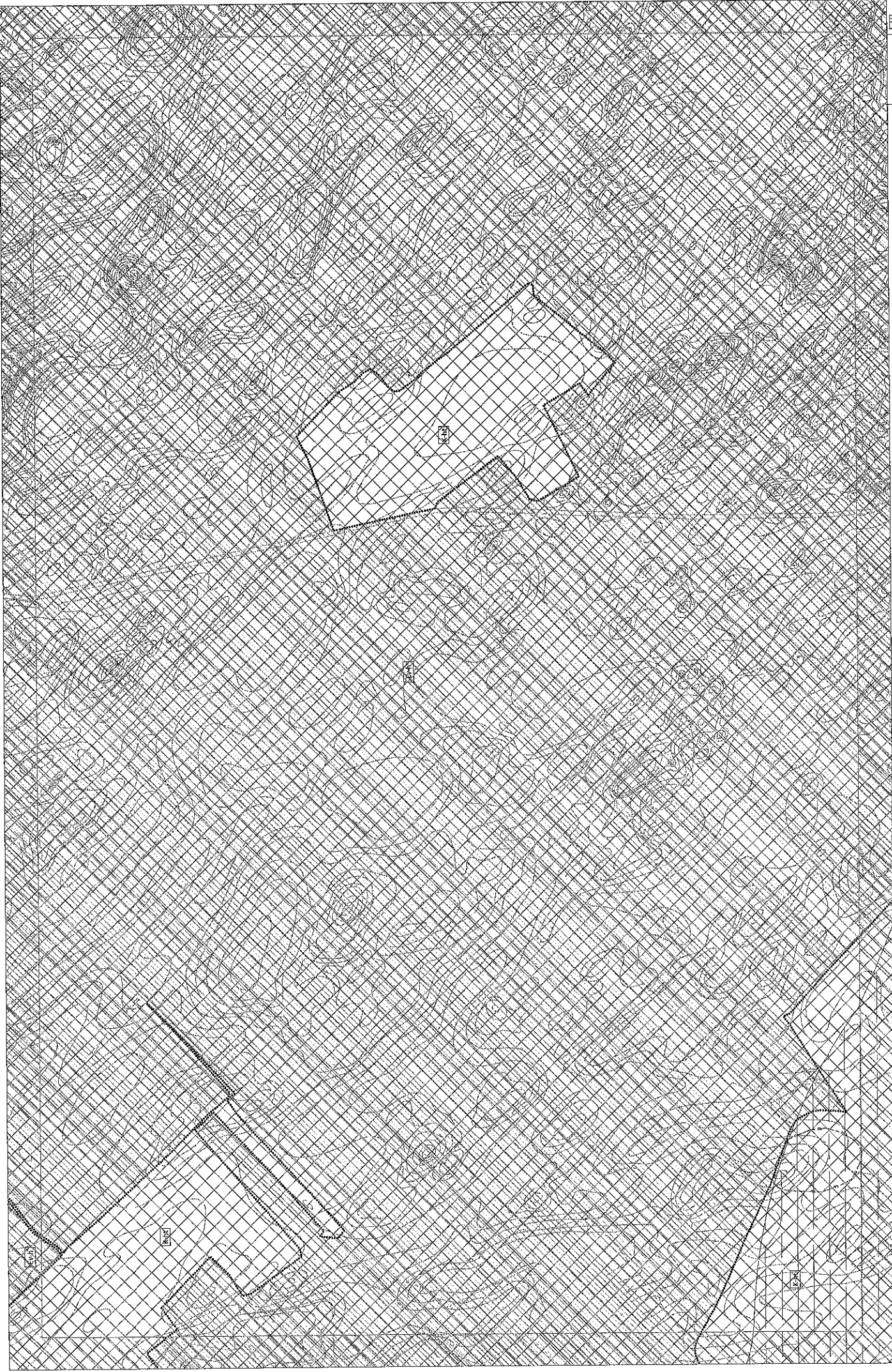


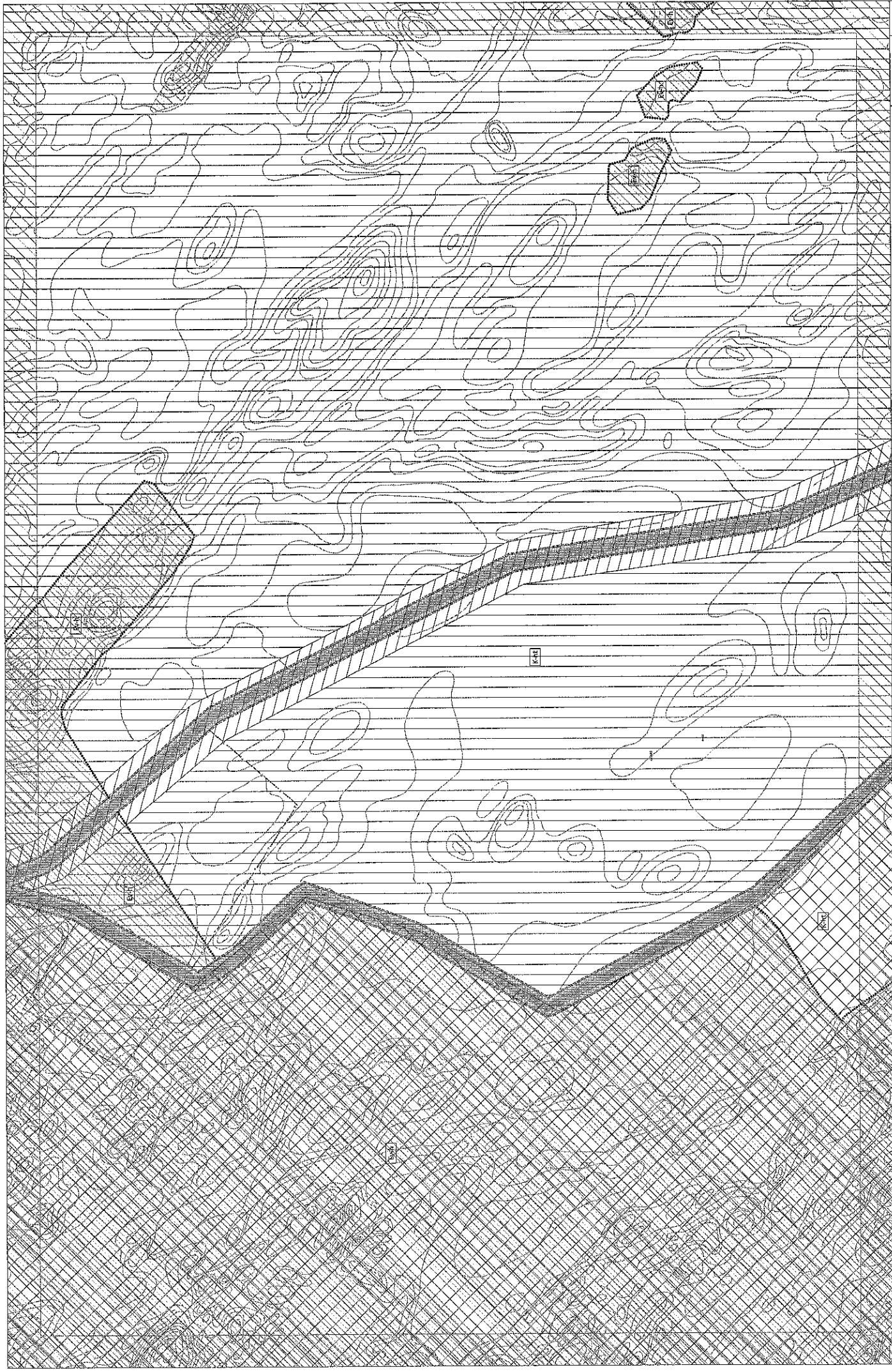




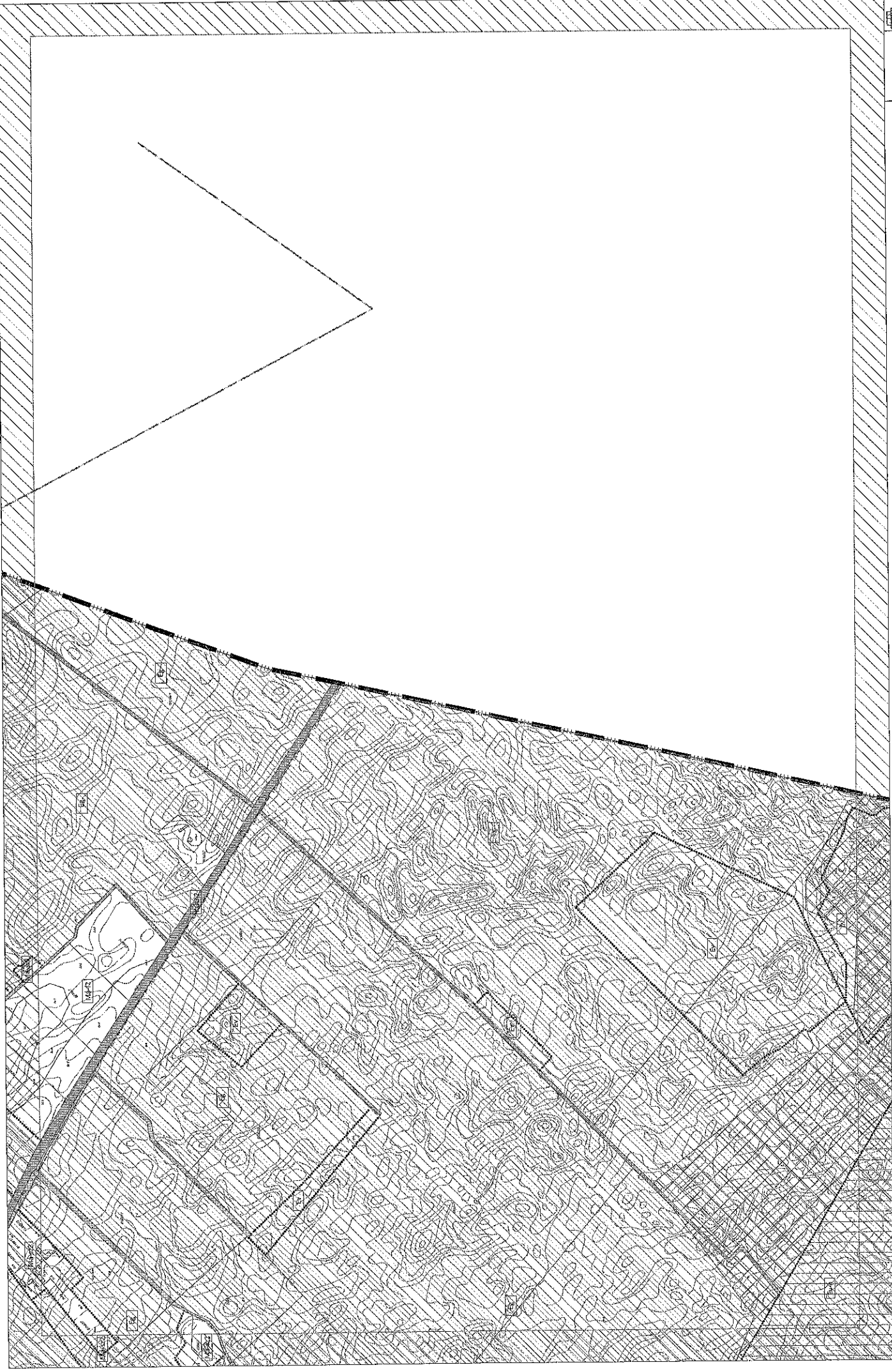


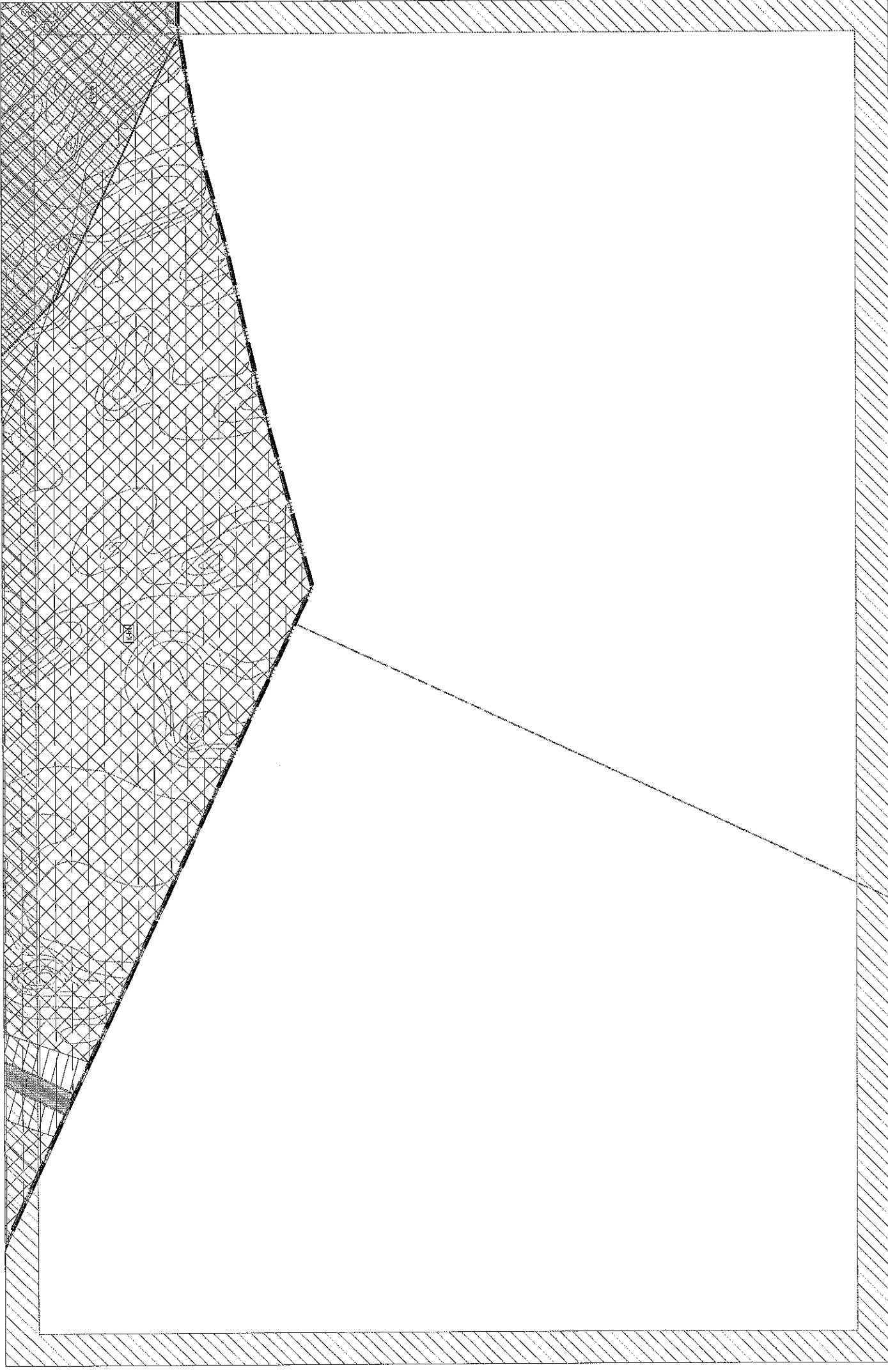


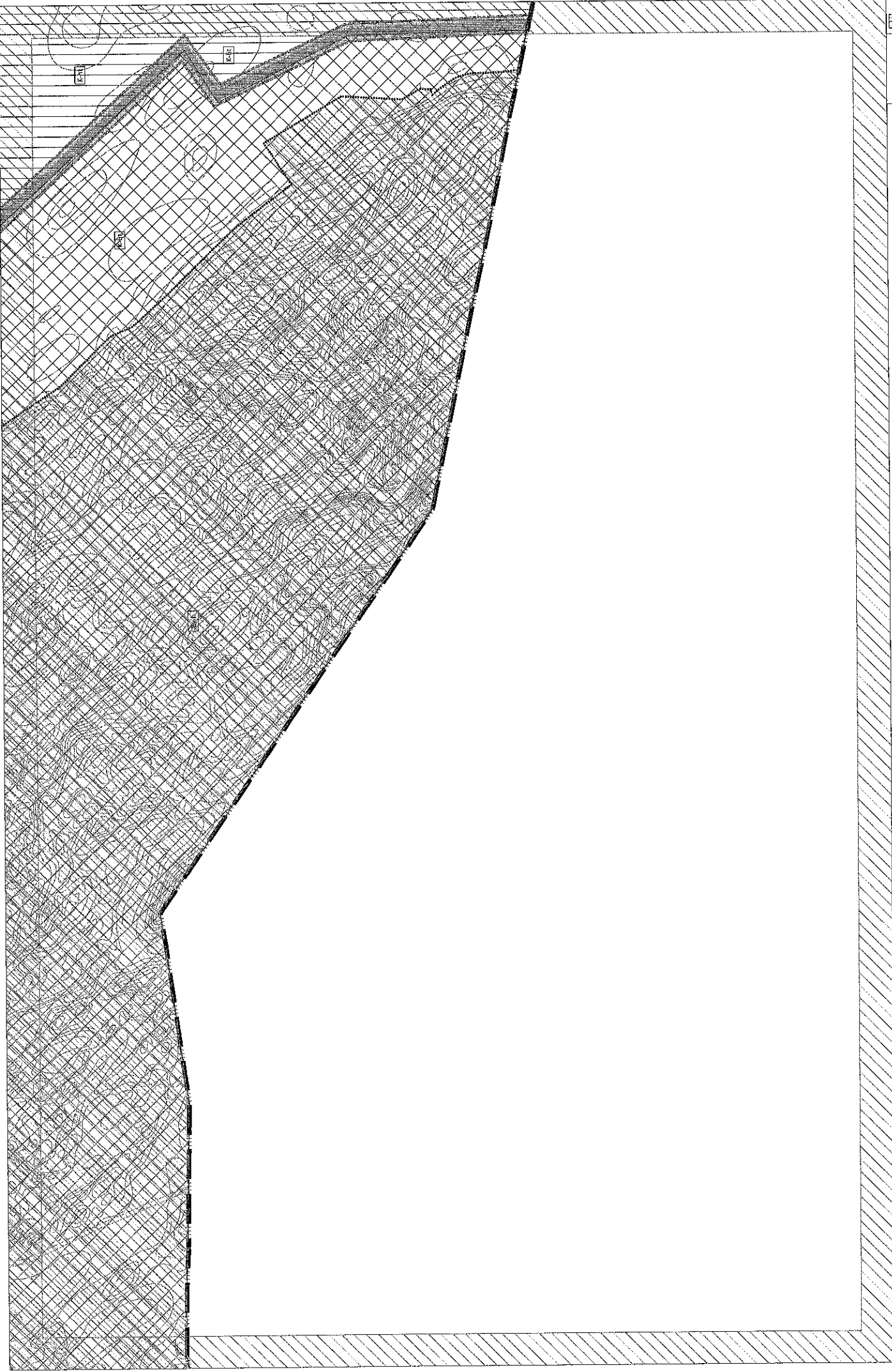




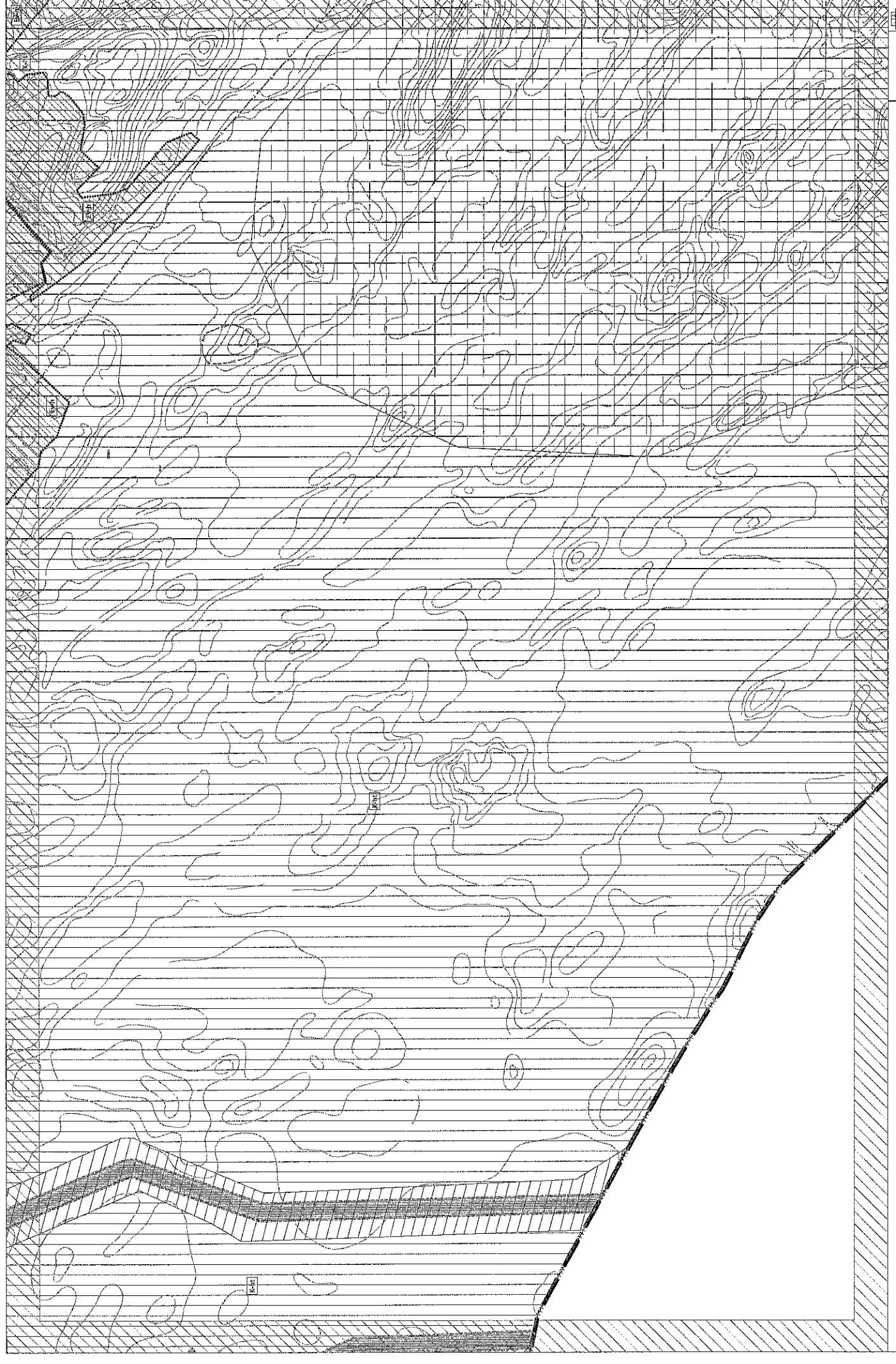




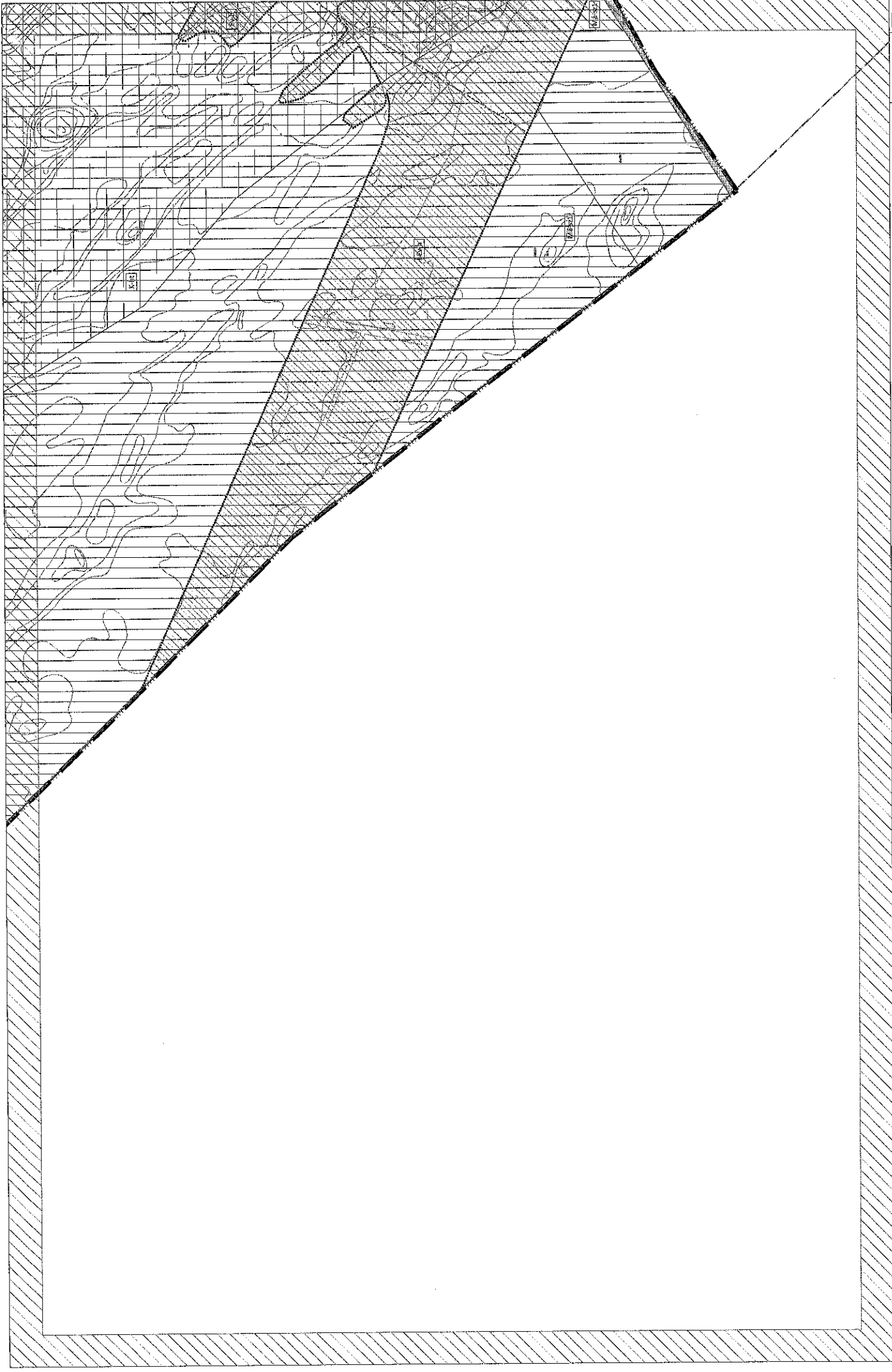




SZT-31







SZT-34

DABAS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT 1. mellékletének SZT-34 jelű és sorszámmú Szabályozási Terve .../2021. (... ....) önk. rendelet

