

GÖD

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) FELÜLVIZSGÁLATA



Megbízó

Göd Város Önkormányzata
Balogh Csaba polgármester
2131 Göd, Pesti út 81.

Tervező

Völgyzugoly Műhely Kft.
Levelezési cím: 1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.
Tel: 06-1-439-04-90
Mobil: 06/70-938-3221, 06/20-913-8575
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu



2022. november
VZM 1716/21
göd_mod_jav_221102

Aláírólap

Településrendezés	Ferik Tünde vezető településrendező tervező TT/1 13-1259	
	Bérczi Szabolcs okl. településmérnök TT 13-1411 okl. környezetgazdálkodási agrármérnök	
	Varga-Végh Anna okl. településmérnök	
	Pernyész-Ovádi Noémi okl. építészmérnök okl. urbanisztikai szakmérnök É 01-6440, TT 01-6440	
Tájrendezés, környezetvédelem	Juhász Noémi tájrendező- és kertépítőmérnök	
	Kéthelyi Márton okl. tájépítészmérnök tájvédelmi szakértő TK 01-5282	
	Marján Melinda okl. tájépítészmérnök okl. természetvédelmi mérnök	
	Macsinka Klára okl. közlekedésepítőmérnök 13-1017 KÉ-K, Tkö (MobilCity Bt.)	
Közlekedés	Szűcs Gergely okl. közlekedésmérnök (MobilCity Bt.)	
	Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	
	Vízi közművek, Energiaközművek, távközlés:	

TARTALOMJEGYZÉK

1.	Általános előkészítés, a tervezési folyamat egyeztetése.....	4
2.	A vizsgálatok összefoglaló értékelése	6
2.	Problématérkép	8
3.	A területek osztályozása a fejlesztések és a szükséges beavatkozások szempontjából	9
4.	Településrendezési javaslat.....	10
4.1.	Javasolt lakásszám	10
4.2.	Javasolt beépítési paraméter változások.....	21
5.	A változással érintett területek	22
6.	A helyi építési szabályzat módosítási javaslata	25

1. ÁLTALÁNOS ELŐKÉSZÍTÉS, A TERVEZÉSI FOLYAMAT EGYEZTETÉSE

Göd hatályos településrendezési eszközeit 2016-ban hagyták jóvá. A jóváhagyás óta a településrendezési eszközöket többször módosították, emellett az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben is jelentős változások léptek életbe.

Göd város lakóterületein, elsősorban a kertvárosias és falusias lakóterületeken a legnagyobb változást a folyamatos népességnövekedés és az ennek következtében létrejött erőteljes beépülési folyamatok okozták. A település lakóterületein jelentős számú telek éri el azt a területméretet, aminél a hatályos helyi építési szabályzatban lévő előírások értelmében már két lakás is kialakítható, akár két önálló épületben elhelyezve. Ez a beépítési tendencia, a hátsóterek beépülése, a sűrűsödő épület- és lakásállomány konfliktusokhoz vezetett a településszerkezetben. Jelen megalapozó vizsgálat célja a problémás területek lehatárolásával az elkerülni kívánt tendencia befejezése.

Fenti előzményeket követően a település önkormányzatának képviselő-testülete a 467/2021. (VII.20.) Ök. határozattal a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosításáról döntött, melynek elkészítésével a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.

A tervezési folyamat, az egyeztetés és elfogadás rendje

Első ütemben 2022 tavaszán elkészült a helyi építési szabályzat módosításának megalapozó vizsgálata. A **megalapozó vizsgálat** munkarész célja a hatályos tervek és a valós igények összevetése, a település társadalmi, gazdasági, demográfiai helyzetének rövid elemzése, a településszerkezet, tájhasználat, települési karakter alakulásának elemzése alapján a megoldásra váró feladatok feltárása, összegzése és rendszerezése volt. A megalapozó vizsgálat külön hangsúlyt fektetett a beépült lakóterületekre, a telken elhelyezett épületek, rendeltetési egységek számára, azok településszerkezeti konfliktusaira, és a hatályos helyi építési szabályzat lakóterületekre vonatkozó előírásaira.

Jelen tervdokumentum a szerződés alapját jelentő ajánlatkérés részletes műszaki leírásában szereplő **II. Helyi építési szabályzat (HÉSZ)** című fejezete, mely előzetes **önkormányzati egyeztetésre** szolgál.

A tervdokumentációban a könnyebb érthetőség érdekében a HÉSZ módosítás javaslatát táblázatos formában, előírásokra bontott javaslattal készítettük elő. A módosító rendelet tervezete egységes formában csak az előzetes önkormányzati egyeztetést követően, a javaslatok véglegesítése után készül el. A módosító rendelettervezettel egy időben az egyeztetési eljáráshoz készülnek el az összes, szakági munkarészeket is tartalmazó alátámasztó munkarészek, azonban jelen dokumentációban a településrendezés főbb elveit már összegeztük.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) 32. § (4) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve, a **településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárás keretén belül történhet**. Az egyszerűsített eljárás szabályait az Eljr. 41. §-a tartalmazza.

Az egyszerűsített eljárás a **véleményezési szakasz** kezdeményezésével indul. A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült településrendezési eszközöket véleményezteteti a partnerekkel - a partnerségi egyeztetésben rögzítettek szerint - és az érintett államigazgatási szervekkel. A véleményezési szakaszban a véleményezők a kézhezvételtől számított **15 napon belül** adhatnak írásos véleményt. Véleményeltérés esetén egyeztető tárgyalás összehívása szükséges. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - eltérő véleményezők egyeztetése esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt.

A véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszközök tervezetét **végso szakmai véleményezésre** az állami főépítésznek kell megküldeni. Az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést, és a településrendezési eszköz elfogadására alkalmassá tételéhez szükséges feltételeket. Az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményt 8 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközök elfogadásához.

A településrendezési eszközök módosítása az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal végső szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. A Eljr. 43. § (1) bekezdés b) pontja alapján a településrendezési eszköz 43. § (2) bekezdés szerinti közlését követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon léptethetők.

2. A VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉSE

Göd a Duna partján fekszik, így a település elhelyezkedése miatt a Duna szerepe meghatározó. A település belterülete a közigazgatási terület nyugati részén alakult ki, keleti része pedig fontos gazdasági, vállalkozási és rekreációs térséggé vált. A Duna és az ártere a nyugati határon helyezkedik el, megakadályozva a további nyugati irányú terjeszkedést, míg az M2-es autópálya a település keleti határában a közigazgatási határ mellett halad.

A Budapest-Szob MÁV vasútvonal kettéválasztja a belterületet, miközben kapcsolatot biztosít a térség településeivel. A vasútvonal mellett észak-déli irányban halad továbbá a szintén településszerkezeti jelentőséggel bíró 2. sz. főút.

A település belterületének döntő többségét lakóterületek teszik ki. A lakóterületek beépítési jellemzői és a telekstruktúra jellege szerint kisvárosias, kertvárosias, valamint falusias lakóterületekre oszlanak.

Vegyes területfelhasználású részek Göd központi részein találhatók meg, ahol a lakófunkció mellett, más funkciók is dominálnak, elsősorban intézményi, mellékesen kereskedelmi és szolgáltatói funkciók is fellelhetők. A központtól távolodva szintén lakóterületek figyelhetők meg, melyekre szintén a kis telekméretetek a jellemzők.

A település egyik nagy problémája a sok funkciót ellátó települési központ hiánya, valamint a központképző intézmények szórtsága, mivel az intézmények egymástól távol helyezkednek el a településen. Ellenben Alsógöd és Felsőgöd területén van egy-egy terület, ami központnak nevezhető. Alsógöd központja a Polgármesteri hivataltól délre fekvő területen található, míg Felsőgöd központját az Ady Endre út környezetében megtalálható vasútállomás, általános iskolák és óvodák alkotják.

Göd népességalakulása a pozitív vándorlási különbözet és a fiatalok helyben maradásának köszönhetően növekvő tendenciát mutat. Göd város lakóterületein, elsősorban a kertvárosias és falusias lakóterületeken a legnagyobb változást a folyamatos népességnövekedés és az ennek következtében létrejött erőteljes beépítési folyamatok okozták. A település lakóterületein jelentős számú telek éri el azt a területméretet, aminél a hatályos helyi építési szabályzatban lévő előírások értelmében már két lakás is kialakítható, akár két önálló épületben elhelyezve. Ez a beépítési tendencia, a hátsóterek beépítése, a sűrűsödő épület- és lakásállomány konfliktusokhoz vezetett a településszerkezetben.

A településfejlesztési koncepcióban Göd hosszú távú átfogó céljai között azonban az alábbiak szerepelnek:

- (a város) lakóinak egyszerre biztosítsa a városias lét kényelmét és a természet-közelit életnyugalmát. A város élhetősége és szerethetősége, valamint a jövő generációk iránti felelősségérzet megkívánja, hogy a város fejlődése ellenőrzött keretek között, a népességszám további nagyarányú növekedése nélkül menjen végbe. A gazdasági területek beépülésének szintén ellenőrzött, a város érdekeit szem előtt tartva kell megvalósulni. A fejlődést a meglévő természeti értékekre, a Duna közelségére kell alapozni. A lakosság számára összetett városias szolgáltatás kínálatot, barátságos kisvárosias, kertvárosias környezetet és kedvező zöldfelületi ellátottságot kell biztosítani.
- (a város) lakói számára társadalmi, gazdasági és környezeti értelemben a fenntartható fejlődés alternatíváit kiaknázva nyújtsa a városias, de egyben természetközeli élet lehetőségeit. Az egészséges város a jövő városa, ahol közös érdek a jobb életminőség és életfeltételek biztosítása a következő generációk számára is.

Ahhoz, hogy Göd tartani tudja a lépést saját fejlődésével, fontos hogy a nagyarányú népességnövekedést visszafogja. Ahhoz, hogy egy nagyobb terhelést el tudjon viselni a település, a közlekedési-, közmű- és humán infrastruktúra fejlesztése egyaránt szükséges.

A település célja hogy megtartsa a kisvárosias hangulatát, a város karakterének megóvása érdekében. A természetközeli és a kedvező zöldfelületi arányok megőrzése kiemelt célja a településnek. A város meg szeretne felelni egy fenntartható, élhető, tiszta város képének.

2020-ban Magyarországon különleges gazdasági övezeteket jelöltek ki, amelyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás helyszínére és közvetlen környezetére terjednek ki. Az első ilyen különleges gazdasági övezetet Pest megyében, Göd közigazgatási területén jelölte ki a

Kormány. A Bócsa-Újteleptől délre, a város keleti részén, az M2-es út nyugati oldalán épült meg a Samsung gyár, a város legnagyobb ipari beruházása. A 294/2020. (VI. 18.) Korm. rendelet 2021. decemberben tovább növelte a különleges gazdasági övezet által érintett ingatlanok jegyzékét, mely alapján további fejlesztések várhatóak. A konkrét fejlesztési szándékok ismerete nélkül nehéz megmondani, hogy a terület növekedése milyen többletterhelést jelent a településre nézve.

A település közvetlenül a Duna mellett, a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint az érzékeny vízbázis területén fekszik. A Duna közelsége, a vízbázis védelme kiemelten indokolja, hogy a település teljes közigazgatási területén a területfejlesztés csak a gondos, környezetet nem veszélyeztető közműellátás biztosításával párhuzamosan valósuljon meg. Egyetlen beruházással sem szabad szennyezni a talajt és a felszín alatti vizeket, veszélyeztetve ezzel a vízbázist és közvetve a Duna vízminőségét.

Összegezve Göd közműellátottsági állapotot, az ellátottság mennyiségi vonatkozásban a csapadékvíz elvezetés kivételével jelenleg kedvező a városban.

A település közúthálózatának vizsgálatai alapján megállapítható, hogy a lakóterületek megközelítését, helyi forgalmát - és gyakran a parkolási igényeit is - lakóutcák, kiszolgáló utak biztosítják. A település kiszolgáló útjainak hálózatát belterületen kevés kivétellel a kétirányú forgalom, nyílt árkos vízelvezetés, zöldsávok és vegyes forgalmú burkolatok jellemzik. A lakóutcákat terhelő forgalom kismértékű, így (figyelembe véve burkoltságuk arányát és a jelentős nagyságú zöldsávokat) teljes mértékben kerékpárosbarátnak tekinthetők. A város belterületét forgalmilag leginkább terhelő nyomvonalak mentén több közintézmény, oktatási és kereskedelmi létesítmény, nagyobb gyalogosforgalmat generáló funkció helyezkedik el, jelentős gyalogosforgalmat és parkolási igényt előidézve.

Az úthálózat jellemzői:

- észak-déli és kelet-nyugati irányultság,
- a főutakon jellemző a nagyarányú (átmenő és helyi) forgalom, keresztezésük nehéz,
- jelzőlámpás csomópont üzemel a 2. sz. főúton,
- a főutakon helyenként kijelölt gyalogos átkelőhelyek találhatók,
- számos szakaszon hiányoznak a járdák,
- kevés valódi gyűjtőút üzemel (az úthálózat kiépítettsége, a burkolatok szélessége nem elégséges),
- a lakóutcákban (kiszolgáló utak) sok szakaszon van zöldsáv, általánosan kicsi a forgalmi terhelés, kevés a közúton való parkolás, jól kerékpározhatók, de a burkolatszélesség nem elegendő kétirányú forgalom akadályoztatás nélküli lebonyolítására,
- a közutakon általában nyílt árkos csapadékvíz-elvezetés jellemző,
- az útburkolatok állapota általánosan megfelelő.

A település közműellátottságának vizsgálata során megállapítható, hogy Nevelek településrészen kívül a teljes közműellátásra kiépült a vezetékes ivóvíz ellátás, a közcatornás szennyvízelvezetés, a villamosenergia ellátás, a gázellátás és a vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés, a csapadékvíz elvezetés pedig kisebb részben zárt csapadékcatornákkal, nagyobb részben nyílt árokrendszerrel megoldott. Göd közműellátottsága az ellátottság mennyiségi vonatkozásban a csapadékvíz elvezetés kivételével kedvező a városban. A közműfejlesztési feladatokban lassan a közművesítés minőségi fejlesztését lehet már előtérbe helyezni.

2. PROBLÉMATÉRKÉP

PROBLÉMATÉRKÉP

Kertvárosias lakóterületek:

- Jellemzően sok a minimális telekméretnél kisebb telkek, és a minimális telekméret kétszeresénél nagyobb telkek,
- Telkek beépítettsége helyenként eltér az előírástól,
- Beépítési mód vegyes képet mutat,
- Megengedett funkciók megfelelnek az előírásoknak,
- Épületek száma és a lakásszám jelentős tartalékkal bír,
- Melléképületek száma jelentős,
- Kivéve: az Lke-10 és Lke-4a övezetben nem jellemző melléképületek, kevesebb lakásszám tartalékkal bír és az épületek újszerűek.

Falusias lakóterületek:

- Jellemzően sok a minimális telekméretnél kisebb telkek, és a minimális telekméret kétszeresénél nagyobb telkek,
- Telkek beépítettsége többnyire megfelel, de helyenként eltér az előírástól,
- Beépítési mód vegyes képet mutat,
- Megengedett funkciók megfelelnek az előírásoknak,
- Épületek száma és a lakásszám jelentős tartalékkal bír,
- Előfordulnak újszerű és rossz állapotú épületek is,
- Elfogadható számú melléképületek,
- Kivéve: az Lf-3 övezetben jellemző a jelentős számú fedett gépkocsi beállók.

Településközpont vegyes területek:

- Jellemzően sok a minimális telekméretnél kisebb telkek,
- Telkek beépítettsége helyenként eltér az előírástól,
- Beépítési mód vegyes képet mutat,
- Megengedett funkciók megfelelnek az előírásoknak,
- Épületek száma megfelel, a lakásszám jelentős tartalékkal bír,
- Melléképületek száma nem zavaró.

Intézmény területek:

- Jellemző a minimális telekméret kétszeresénél nagyobb telkek,
- Szabadonálló beépítési mód,
- Megengedett funkciók megfelelnek az előírásoknak,
- Melléképületek nem jellemzőek.



3. A TERÜLETEK OSZTÁLYOZÁSA A FEJLESZTÉSEK ÉS A SZÜKSÉGES BEAVATKOZÁSOK SZEMPONTJÁBÓL

A megalapozó vizsgálat fókuszában a Göd város lakóterületein, elsősorban a kertvárosias és falusias lakóterületeken a folyamatos népességnövekedés és az ennek következtében létrejött erőteljes beépülési folyamatok okozta problémák feltárása áll. A következő tervfázisban elsősorban ezekre a problémákra keres megoldásokat a javaslat. Az elkészült részletes vizsgálatok, elemzések alapján a következő fejlesztendő területekre, szükséges beavatkozásokra érdemes fókuszálni a javaslat tétel során:

- Göd népességalakulása növekvő tendenciát jelez. Göd város lakóterületein a legnagyobb változást az erőteljes beépülési folyamatok okozták, melyhez tervezett infrastruktúrafejlesztések csak részben kapcsolhatóak.
- A település egyik nagy problémája a sok funkciót ellátó településközpont hiánya, valamint a központképző intézmények elszórt jelenléte.
- Göd központi vegyes területfelhasználású részein az elsősorban intézményi, kereskedelmi és szolgáltatói funkció mellett a lakófunkció is megengedett. Azonban ezekben az építési övezetekben a megengedett lakásszám igen magas, mely sokszor a vegyes (a lakosságot szolgáló egyéb) funkció helyett társasházak megjelenését eredményezi.
- A település lakóterületein jelentős számú telek éri el azt a területméretet, aminél a hatályos helyi építési szabályzatban lévő előírások értelmében már két lakás is kialakítható, akár két önálló épületben elhelyezve. Ez a beépítési tendencia a hátsótertek beépülését eredményezi.
- A 294/2020. (VI. 18.) Korm. rendelet 2021. decemberben tovább növelte a különleges gazdasági övezet által érintett ingatlanok jegyzékét, mely alapján további fejlesztések várhatóak. A fejlesztési szándékok ismerete nélkül nehéz megmondani, hogy ez milyen többletterheléssel jár a településre nézve. Azonban az önkormányzattal való egyeztetés alapján a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken elhelyezhető rendeltetések köre a lakóterületek szomszédságában sokszor problémát okoz a lakóterületekre nézve.
- A munkásszállók megjelenése az agglomerációban növekvő tendenciát mutat. Jelenleg a hatályos előírások alapján szálláshely szolgáltatású rendeltetés a falusias-, egyes településközponti vegyes-, intézményi-, üdülő- és különleges (szálló) területeken is elhelyezhető. A munkásszálló elhelyezhetőségét a rendelet külön nem szabályozza, ezáltal az említett területfelhasználási egységekben munkásszálló is elhelyezhető.
- A 18 db, az önkormányzat által kijelölt és a település jellemző beépülési folyamatait reprezentáló, mintatömb karakterének, beépítésének részletes vizsgálata alapján a következő értékelések tehetők:
 - Sok a minimális telekméretnél kisebb telek.
 - Sok helyen előfordul a minimális telekméret kétszeresénél nagyobb telek, mely a hatályos előírások alapján tovább osztható, s mellyel a lakásszám tovább növelhető.
 - A telkek beépítettsége helyenként túllépi a megengedett mértéket.
 - A beépítési mód vegyes képet mutat. Hiába szabályozott a beépítési mód, mégsem eredményez egységes településképet.
 - Az épületek száma és a lakásszám jelentős tartalékkal bír. A hatályos előírások alapján jelentős számú lakás épülhet még Göd területén.
 - A melléképületek száma jelentős, melynek oka a szabályozottság hiánya. Sokszor építési helyen kívül, előkertben vagy hátsókertben is megjelennek melléképületek, valamint fedett gépjármű tárolók. Ezáltal a tömbökön belül nem tud kialakulni egy összefüggő zöldfelület.
- A hatályos rendelet használata során is felmerültek problémák, melyek a következőkből adódnak:

- a rendelet szövegezése sokszor nehezen értelmezhető,
- a rendelet előírásai helyenként egymásnak ellentmondóak,
- a rendelet előírásai között van olyan, melyet magasabb szintű előírás már szabályoz,
- a rendelet helyenként nincs összhangban a településképi rendelettel,
- a rendelet előírásaiban az építési övezetekben végezhető tevékenységek több helyen felülvizsgálatra szorulnak, valamint a rendeltetési egységek számának pontosítása is szükséges.

4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

4.1. Javasolt lakásszám

Az önkormányzat által meghatározott tervezési feladat egyik fő pontja *a telken elhelyezhető épületek és rendeltetési egységek (lakások) számának meghatározása, a telekméret függvényében, összefüggésben elsősorban a kertvárosias lakóterületek és falusias lakóterületek erőteljes beépülésével, sűrűsödésével (egy telken több épület építés szabályainak felülvizsgálata).*

A vizsgálatokból jól látható, hogy Göd népességalakulása növekvő tendenciát mutat, a lakóterületeken erőteljes beépülési folyamatok zajlanak, melyhez tervezett infrastruktúrafejlesztések csak részben kapcsolódnak. Ráadásul az épületek száma és a lakásszám még jelentős tartalékkal bír. A hatályos előírások alapján jelentős számú lakás épülhet még a településen. A hatályos helyi építési szabályzat sok helyen megengedi a lakóterületeken akár két önálló épület létesítését, ezáltal a hátsókerterek beépülése folyamatos, az összefüggő zöldfelületek mérete csökken.

A módosítás során a lakásszám helyett a rendeltetési egységek számát határoztuk meg. Korábban ugyanis problémát jelentett, hogy a megengedett lakásszám mellett mennyi egyéb rendeltetés helyezhető el egy adott telken.

A kisvárosias lakóterületek mára már beépültek, jelentős változás nem várható ezeken a területeken, ezért a megengedett lakásszámot sem javasoljuk módosítani. A kertvárosi lakóterületek jelentős része Lke-4 és Lke-5 építési övezetbe sorolt. Mind a két építési övezetben jelenleg 2 lakás (1 v. 2 épületben) megengedett. A módosítást követően a tervezet szerint egy rendeltetési egység helyezhető el egy épületben. Minimális telekméret kétszeresét meghaladó telek esetén azonban 2 rendeltetési egység is elhelyezhető.

A település másik nagy problémája a településközpont hiánya. Göd központi vegyes területfelhasználású részein az elsősorban intézményi, kereskedelmi és szolgáltatói funkció mellett a lakófunkció is megengedett. Azonban ezekben az építési övezetekben a megengedett lakásszám igen magas, mely sokszor a vegyes (a lakosságot szolgáló egyéb) funkció helyett társasházak megjelenését eredményezi, melyekben kereskedelmi, szolgáltató funkciók nem kapnak helyet. Annak érdekében, hogy a kiszolgáló funkciók elszórtan megjelenhessenek a település kertvárosi területein, Lke-4 és Lke-5 építési övezetben további egy épületben egy rendeltetési egység elhelyezését lehetővé tettük kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkció számára, azonban ebben az esetben az épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m²-t.

A többi kertvárosias építési övezetben megtartottuk a hatályos előírást (azzal a különbséggel, hogy lakásszám helyett rendeltetési egység számot határoztunk meg), vagy a már beépült területeken - ahol változás nem várható - előírtuk, hogy a rendeltetési egységek száma nem növelhető.

Falusias lakóterületeken is általános előírásként jelent meg az egy épület - egy rendeltetési egység. Azonban a tervezet javaslata alapján 1500 m²-t - illetve Lf-4 építési övezetben 1000 m²-t - meghaladó telekméret esetén két rendeltetési egység helyezhető el.



Településközponti területen jellemzően a hatályos előírás került megtartásra. Az előírások jelentősebb változtatása Vt-7 és Vt-8 építési övezetben javasolt.



Vt-7 építési övezetben a javaslat két változatot szerepeltet. Az „A” változat szerint Vt-7 építési övezetben a jelenlegi két lakás helyett 1 lakás és 1 kereskedelmi, szolgáltató vagy vendéglátó rendeltetési egység helyezhető el. Azonban amennyiben a közterülettel határos földszinti




traktusban megjelennek a lakáson kívüli funkciók, abban az esetben további egy lakás helyezhető el. Az előírás bevezetésének célja a kiskereskedelem megjelenésének az ösztönzése. A „B” változat szerint megmaradna a hatályos előírás, két lakás lenne megengedett.

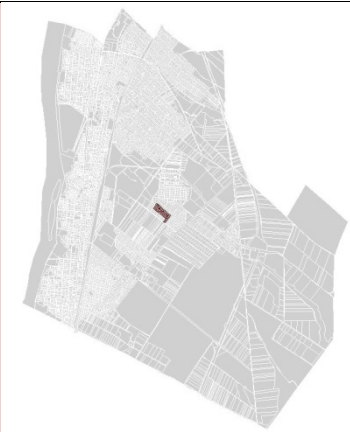

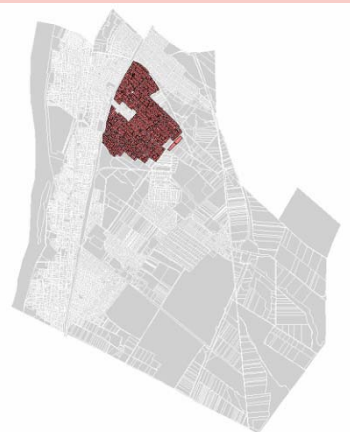
Vt-8 építési övezetben **jelenleg 4 lakás létesíthető**, 6 rendeltetési egység akkor helyezhető el, ha a telek területe meghaladja a 2000 m²-t. A módosítás során három javaslatot adtunk. Az „A” változat alapján az építési övezet területén 4 rendeltetési egység, de legfeljebb 3 lakás lenne elhelyezhető. Azonban 2000 m²-t meghaladó telkek esetében 6 rendeltetési egység, de legfeljebb 5 lakás lenne megengedett. A „B” változat alapján 4 rendeltetési egység esetén legalább egy, 6 rendeltetési egység esetén legalább két kereskedelmi, szolgáltató vagy vendéglátó egységet kell elhelyezni. További fontos változás, hogy nem létesíthető lakás a közterülettel határos földszinti traktusban. A „C” változat szerint pedig a hatályos előírás érdemben nem változna.

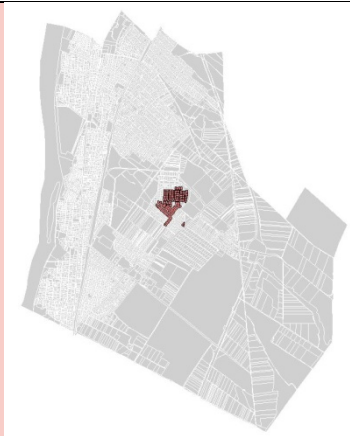



Az alábbi táblázatban összegeztük a lakó-, a településközponti- és az intézményi vegyes területeken jelenleg elhelyezhető lakások számát és a tervezett módosításokat is. Az utolsó oszlopban látható, hogy az adott építési övezet hány telket érint. Drasztikus változtatások a nagy telekszámú építési övezetekben történtek, ennek következtében a módosítás alapján a tartalék lakásszám jelentősen csökken.




Övezet jele	Jelenlegi kialakítható lakások max. száma	Tervezett kialakítható lakások max. száma (lakásszám helyett rendeltetési egység számot határoztunk meg)	Hol található	Mennyi telket érint (10esre kerekítve)
Lk-1	az 1000 m ² -t meghaladó telken 4, plusz az 1000 m ² feletti telekrész minden megkezdett 200 négyzetmétere után további 1 rendeltetési egység létesíthető	marad a hatályos előírás		10
Lk-2	további lakások nem alakíthatóak ki	marad a hatályos előírás		10

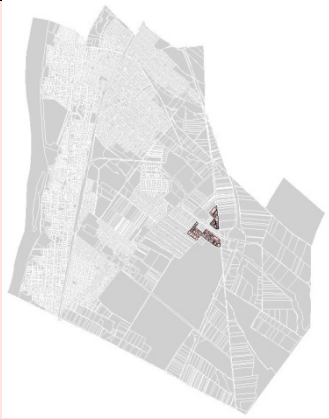



Lke-1	<p>1 lakás 1 épület</p> <p>2 lakás egy épületben, ha a telek mérete nagyobb, mint 1300m²</p>	<p>1 épület 1 rendeltetési egység</p> <p>2 rendeltetési egység (1 v. 2 épületben), ha a telek mérete nagyobb, mint 1800 m²</p> <p>(minimális telekméret kétszerese)</p> <p>további 1 rendeltetési egység kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkció elhelyezésére, azonban az épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m²-t</p>		220
Lke-1*	általános szabály	<p>1 épület 1 rendeltetési egység</p> <p>2 rendeltetési egység (1 v. 2 épületben), ha a telek mérete nagyobb, mint 1460 m²</p> <p>(minimális telekméret kétszerese)</p> <p>további 1 rendeltetési egység kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkció elhelyezésére, azonban az épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m²-t</p>		2



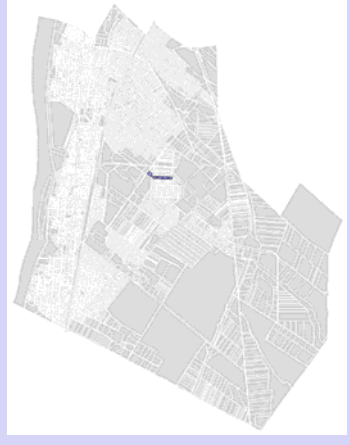
Lke-2	<p>1 lakás</p> <p>2 lakás kizárólag 2 telek összevonásával</p>	<p>1 épület 1 rendeltetési egység</p> <p>2 rendeltetési egység, ha a telek mérete nagyobb, mint 1440 m²</p> <p>(minimális telekméret kétszerese)</p>		490
Lke-3	<p>általános szabály</p> <p>épületek hossza meghaladhatja a 25 m-t</p>	<p>1 épület 4 rendeltetési egység</p>		1
Lke-4	<p>2 lakás</p> <p>2 épület</p>	<p>1 épület 1 rendeltetési egység</p> <p>2 rendeltetési egység, ha a telek mérete nagyobb, mint 1440 m²</p> <p>(minimális telekméret kétszerese)</p> <p>további 1 rendeltetési egység kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkció elhelyezésére, azonban az épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m²-t</p>		3720




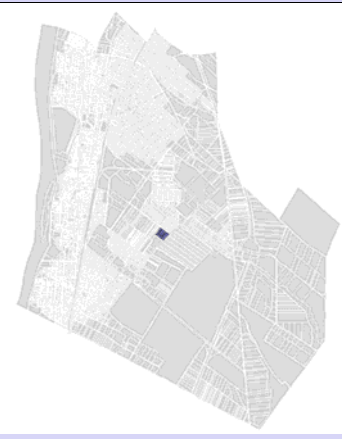
Lke-4a	2 lakás 1 épület	marad a hatályos előírás 1 épület 2 rendeltetési egység		40
Lke-4b	2 lakás 1 épület	1 épület 2 rendeltetési egység		6
Lke-5	2 lakás 2 épület	1 épület 1 rendeltetési egység 2 rendeltetési egység, ha a telek mérete nagyobb, mint 1440 m ² (minimális telekméret kétszerese) további 1 rendeltetési egység kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkció elhelyezésére, azonban az épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m ² -t		1380



Lke-6	2 lakás 1 épület	marad a hatályos előírás 1 épület 2 rendeltetési egység		140
Lke-7	4 lakás 1 épület	marad a hatályos előírás 1 épület 4 rendeltetési egység		30
Lke-8	2 lakás 1 épület	1 épület 1 rendeltetési egység 2 rendeltetési egység, ha a telek mérete nagyobb, mint 1200 m ²		70
Lke-9	6 lakás 3 épületben	rendeltetési egységek száma nem növelhető		5

Lke-10	4 v. 6 lakás 1200m ² -nél nagyobb telek esetén 6 max 2 szinten	marad a hatályos előírás (Duna menti terület esetében javasolt felülvizsgálni a szabályozási tervet)		40
Lke-11	új lakás nem alakítható ki	marad a hatályos előírás		3
Lke-12	1 lakás	marad a hatályos előírás 1 épület 1 lakás		1

Lf-1	2 lakás 1 v. 2 épület	1 épület 1 rendeltetési egység 1500 m ² -nél nagyobb telken 2 rendeltetési egység megengedett		90
Lf-2	2 lakás 1 v. 2 épület	1 épület 1 rendeltetési egység 1500 m ² -nél nagyobb telken 2 rendeltetési egység megengedett		10
Lf-3	2 lakás 1 v. 2 épület	1 épület 1 rendeltetési egység 1500 m ² -nél nagyobb telken 2 rendeltetési egység megengedett		640
Lf-4	2 lakás 1200 m ² -nél nagyobb telkeken 200m ² -ként további egy 1 v. 2 épület	1 épület 1 rendeltetési egység 1000 m ² -nél nagyobb telken 2 rendeltetési egység megengedett		40

Vt-1	<p>2 lakás</p> <p>minimális telekméretnél kisebb területeken 1 telekösszevonás esetén, ha a telek területe meghaladja az 1500 m²-t, akkor max. 10 lakás, 2500 m² telekméret felett 12 lakás</p>	<p>Az építési övezetben kialakítható minimális telekméretnél kisebb telkeken legfeljebb 1 rendeltetési egység, egyébként telkenként 2 rendeltetési egység helyezhető el.</p>		20
Vt-2	<p>6 lakás</p> <p>különálló épületekben is elhelyezhető</p> <p>Lakásszám tovább nem növelhető</p>	<p>rendeltetési egységek száma tovább nem növelhető</p>		20
Vt-3	<p>legalább 2000 m²-es telek esetén telkenként max. 35 rendeltetési egység, legalább 3000 m²-es telek esetén 58 rendeltetési egység (lakás) építhető.</p>	<p>rendeltetési egységek száma tovább nem növelhető</p>		5

Vt-3*	legalább 4000 m ² -es telek esetén telkenként kialakítható rendeltetési egységek száma 58 max. 4 épületben	marad a hatályos előírás		1
Vt-4	1 épületben 6 rendeltetési egység, ha a telekméret eléri az 1200 m ² 1200m ² -nél nagyobb telkeken 200 m ² -ként 1-gyel növelhető a rendeltetési egységek száma	marad a hatályos előírás		7
Vt-5	önálló lakóépület nem létesíthető	marad a hatályos előírás		4
Vt-6	4 lakás de 1200m ² -nél nagyobb telkeken 6 telkenként 1 épület max 2 szinten	marad a hatályos előírás		20

Vt-7	2 lakás 1 épületben	<p>A: 2 v. 3 rendeltetési egység:</p> <p>1 lakás + 1 kereskedelmi, szolgáltató v. vendéglátó rendeltetési egység</p> <p>Amennyiben a közterülettel határos földszinti traktusban megjelenik kereskedelem, vendéglátás vagy szolgáltatás funkció, abban az esetben +1 lakás helyezhető el.</p> <p>B: marad a hatályos előírás</p>		110
Vt-8	<p>4 v. 6 lakás 2 épület max 2 épületben ha a telek területe 2000m²-nél nagyobb 6</p> <p>Szabályozási tervben jelölt telkeken 1450 m²-nél nagyobb telkeken is 6</p>	<p>A: 4 v. 6</p> <p>3 lakás, összesen 4 rendeltetési egység</p> <p>2000 m²-t meghaladó telekméret felett legfeljebb 5 lakás, összesen 6 rendeltetési egység</p> <p>B: 4 v. 6</p> <p>6 rendeltetési egység akkor helyezhető el, ha a telek területe eléri a 2000 m²-t,</p> <p>4 rendeltetési egység esetén legalább 1 kereskedelmi, szolgáltató v. vendéglátó egységet el kell helyezni,</p> <p>6 rendeltetési egység esetén legalább 2 kereskedelmi, szolgáltató v. vendéglátó egységet el kell helyezni.</p> <p>Nem létesíthető lakás a közterülettel határos földszinti traktusban</p>		320

		C: marad a hatályos előírás		
--	--	------------------------------------	--	--

4.2. Javasolt beépítési paraméter változások

Az önkormányzat által meghatározott tervezési feladat másik fő pontja az építési övezetek beépítési paramétereinek, valamint a zöldfelületi előírások felülvizsgálata. Jelen módosítás azonban kizárólag a helyi építési szabályzatra terjed ki, a szabályozási tervet nem érinti. Jelentősebb változtatás csak szabályozási terv módosításával lenne bevezethető, ekkor ugyanis az építési övezeteket könnyebben lehetne differenciálni.

A lakó- és vegyes területfelhasználások építési övezeteiben megvizsgáltuk a megengedett legnagyobb beépítettség és a legkisebb kialakítható zöldfelület paramétereit, melyeket összegezve a falusias lakóterületek esetében az építési övezet még tartalmaz zöldfelületi tartalékot, ezért a legkisebb kialakítható zöldfelület érték 10 százalékkal megemelhető. Az emelést az is alátámasztja, hogy falusias lakóterületek esetében ez a paraméter 10 %-kal kisebb, mint a kertvárosias lakóterületek esetében, holott ezek a területek nem a klasszikus falusias beépítésű területek.

A többi építési övezetben további módosítást nem javasoltunk.

Övezeti jel	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	A megengedett legnagyobb beépítettség és a legkisebb kialakítandó zöldfelület összege %	A hatályos előírások alapján leburkolható felületek aránya %	Javasolt módosítás a legkisebb kialakítandó zöldfelületre %
Lk-1	30	40	70	30	
Lk-2	30	40	70	30	
Lke-1	20	50	70	30	
Lke-1*	20	50	70	30	
Lke-2	20	50	70	30	
Lke-3	30	50	80	20	
Lke-4	30	50	80	20	
Lke-5	30	50	80	20	
Lke-6	30	50	80	20	
Lke-7	30	50	80	20	
Lke-8	30	50	80	20	
Lke-9	30	50	80	20	
Lke-10	30	50	80	20	
Lke-11	30	50	80	20	
Lke-12	K	K			
Lf-1	30	40	70	30	50
Lf-2	30	40	70	30	50
Lf-3	25	40	65	35	50
Lf-4	30	40	70	30	50
Vt-1	40	30	70	30	
Vt-2	30	30	60	40	
Vt-3	40	25	65	35	

Vt-4	30	40	70	30	
Vt-5	30	40	70	30	
Vt-6	40	30	70	30	
Vt-7	35	35	70	30	
Vt-8	30	25	55	45	
Vt-3*	50	25	75	25	
Vi-1	37,5	30	67,5	32,5	
Vi-2	20	35	55	45	
Vi-3	37,5	25	62,5	37,5	
Vi-4	37,5	25	62,5	37,5	

5. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

Az alábbi ábrákon került bemutatásra a jelenleg kialakítható és a tervezetten kialakítható lakások számának változása. Az ábrákon kizárólag a lakó rendeltetések száma került bemutatásra, több építési övezetben ezen felül további más rendeltetések (pl. kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás) is elhelyezhetők.

Falusias lakóterületeken 1 rendeltetési egység alakítható ki. Azonban Lf-1, Lf-2 és Lf-3 építési övezet esetében 1500 m² telekméret felett, Lf-4 építési övezet esetében pedig 1000 m² telekméret felett további egy rendeltetési egység megengedett. Az ábrán piros sraffozással jelöltük azokat a telkeket, ahol 2 rendeltetési egység alakítható ki.



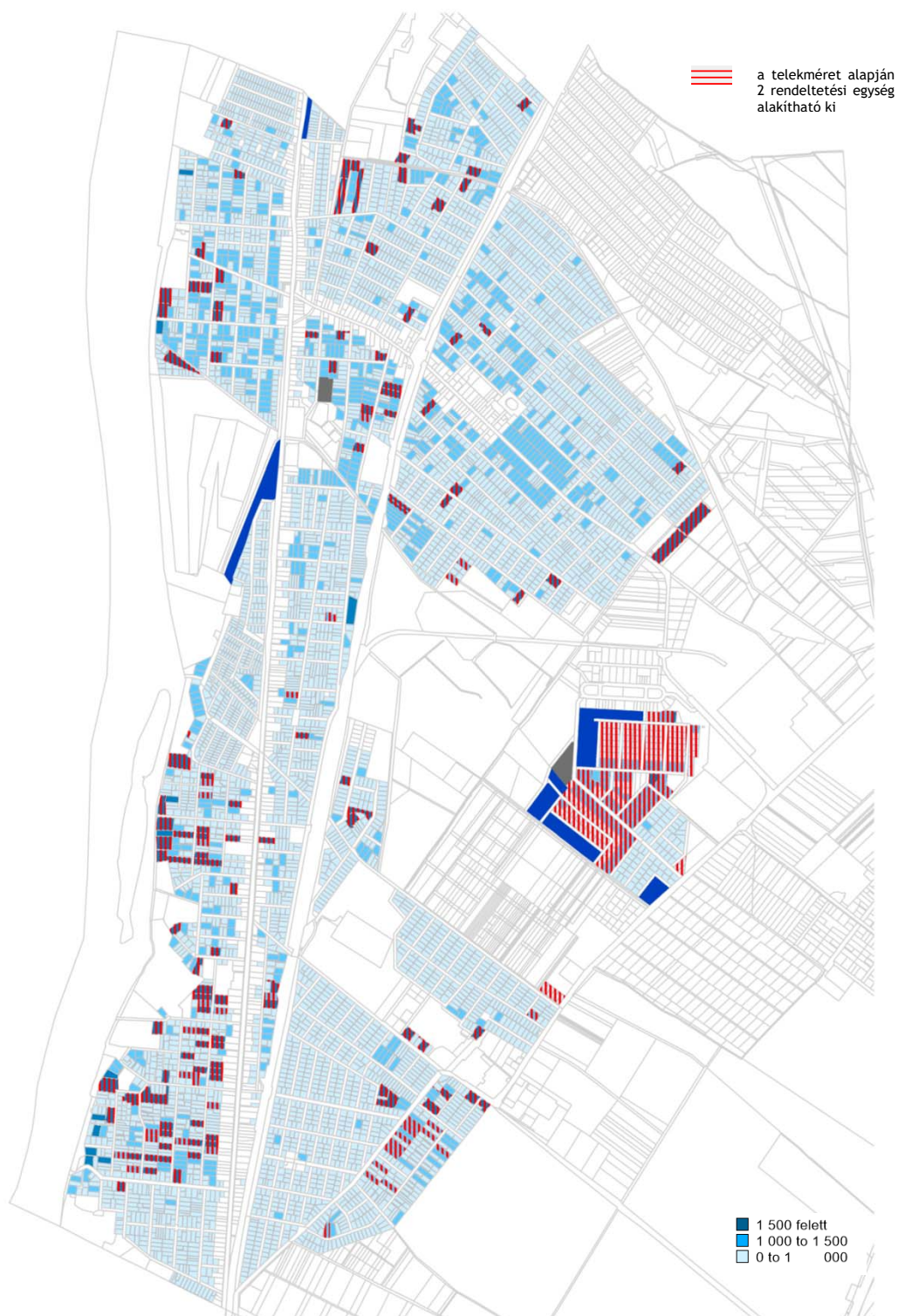
Nevelek városrész Lf-3 építési övezetében a földhivatali alaptérkép alapján a telkek mérete



Bócsa Újtelep városrész Lf-1, Lf-2 és Lf-4 építési övezeteiben a földhivatali alaptérkép alapján a telkek mérete

Kertvárosi lakóterületek esetében is általánosságban elmondható, hogy telkenként egy rendeltetési egység helyezhető el. Azonban itt a legtöbb építési övezet esetében a minimális telekméret

kétszereséhez kötött a további rendeltetési egység elhelyezhetősége. Az ábrán szintén pirossal jelöltük azokat a telkeket, ahol két lakás létesíthető. A szürkével jelölt telkek esetében további lakás már nem alakítható ki. A kékkel jelölt területek esetében a hatályos előíráshoz képest változás nem történt, azonban itt jelenleg több mint két lakás is kialakítható. A térképen nem került ábrázolásra, de egyes építési övezetekben (Lke-1, Lke-1*, Lke-4, Lke-5) további 1 rendeltetési egység kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkció elhelyezésére megengedett, azonban az épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m²-t.



Lke építési övezetekben a földhivatali alaptérkép alapján a telkek mérete

Falusias lakóterületek esetében a legkisebb kialakítható zöldfelület tekintetében történt változás. Minden falusias építési övezetben 40%-ról 50%-ra emelkedett a paraméter. Az érintett telkeket az alábbi ábrán zölddel jelöltük:



6. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Göd hatályos településrendezési eszközeit 2016-ban hagyták jóvá. A jóváhagyás óta a településrendezési eszközöket többször módosították, emellett az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben is jelentős változások léptek életbe.

A település önkormányzatának képviselő-testülete a 467/2021. (VII.20.) Ök. határozattal a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosításáról döntött. A megbízás kizárólag a rendelet módosításáról szól, az önkormányzat a szabályozási tervlapot nem kívánja módosítani.

A következőkben a HÉSZ előírások megalapozó vizsgálat és a 2. és 3. fejezetben vázolt problémák alapján javasolt módosítását mutatjuk be. A táblázat 3. oszlopában a javaslatot a tervezett módosító rendelet egyes bekezdéseinek konkrét szövegezésével azonos módon szerepeltetjük, piros színnel jelölve az új rendelkezéseket, módosításokat. *(A táblázat 3. oszlopában dőlt betűvel jelölt szövegrészek nem a javasolt rendelkezéseket, hanem az önkormányzati döntéshozatalhoz szükséges információkat tartalmazzák.)*

A hatályos rendelet előírásainak vizsgálatát 4 csoportra bontottuk:

- A hatályos előírás nem vagy nehezen értelmezhető,
- A vizsgálatok alapján javasolt a hatályos előírást módosítani,
- A hatályos előírás törölhető,
- Új előírást javasolt bevezetni.

Hatályos rendelet előírásai	Előírások vizsgálata, probléma megjelölése	Javaslat
24. TELEKALKÍTÁS	<ul style="list-style-type: none"> - átmenő telkekre vonatkozó előírások hiányoznak - eltérő övezet esetén is legyen megosztható a telek. 	<p>Átmenő telek: Olyan önálló helyrajzi számú építési telek, melynek két - egymással nem szomszédos - telekhatára közterülettel, vagy közforgalom céljára megnyitott magánúttal határos.</p> <p>Átmenő telek akkor is megosztható, ha a telek területe kisebb, mint a kialakítható legkisebb telek kétszerese, mely esetben legfeljebb két telekre osztva a legkisebb mérete legalább az előírt telekméret 75%-a legyen</p> <p>Eltérő építési övezetekbe, vagy beépítésre szánt és beépítésre nem szánt övezetbe is tartozó telek az övezethatár mentén megosztható.</p>

30. § (1) A város területén nyúlványos telek nem alakítható ki.		
(2) Az övezetekben kialakítható új telkek legkisebb telekméretét az övezeti előírások tartalmazzák, ennek hiányában - a telekösszevonás, közterület alakítása és a sorházak céljára szolgáló területek kivételével - minimum 720 m ² , szélessége minimum 16 m, hossza minimum 25 m.	- telek szélesség, telek hossz definíciója hiányzik - magánút, közmű műtárgy elhelyezésére szolgáló telek esetére nem igaz az előírás	Telekszélesség: előkertí építési határvonalon mért telekszélesség Telekmélység: a közterületi- és a hátsó telekhatár közötti legkisebb távolság. (2) Az övezetekben kialakítható új telkek legkisebb telekméretét az övezeti előírások tartalmazzák, ennek hiányában - a telekösszevonás, közterület, magánút alakítása, közmű műtárgy elhelyezésére szolgáló és a sorházak céljára szolgáló területek kivételével - a kialakítható telek mérete minimum 720 m ² , szélessége minimum 16 m, mélysége minimum 25 m.
(3) Sorházak céljára kijelölt területen a létesíthető legkisebb telek mérete 360 m ² , szélessége minimum 8 m.	-	-
(4) Meglevő épület bontása esetén a beépíthető minimális telekméret 280 m ² .	Nem értelmezhető, beépíthetőség feltételei máshol szabályozottak	Az előírás törésre kerül.
(5)*	-	-
(6) A Duna-part, a vasút, az erdő, nem közút céljára szolgáló közterület, nem számít közúti kapcsolatnak, a közterület tulajdonosának engedélye nélkül kapu sem nyitható.	-	-

<p>32. ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI</p>		<p>Új §</p> <p>(1) Új épület létesítése esetén a külön jogszabályban előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egy időben telken belül kell kialakítani.</p> <p>(2) Ha az építési tevékenységgel érintett telken belül a szükséges számú parkolóhely nem biztosítható, akkor az önkormányzattal kötött egyedi megállapodás alapján, közterületen a közlekedési hatóság által engedélyezett, a közforgalom számára megnyitott parkoló is kialakítható.</p> <p>(3) Új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén minden üdülő és lakó rendeltetési egység után legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.</p>
<p>38. § (1) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak építési helyen belül bővíthető, ha megfelel az egyéb övezeti előírásoknak.</p>	<p>- építési helyen kívül elhelyezhető legyen-e pl. fedett beálló, -oldal-, hátsókertben melléképület, fedett beálló elhelyezésének szabályozása</p>	<p>(4) Melléképület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.</p> <p>(5) Lakóterületen maximálisan egy melléképület helyezhető el egy építési telek területén kizárólag építési helyen belül, illetve hátsókertben.</p> <p>(6) Lakóterületen a hátsókertben legfeljebb 1 melléképület helyezhető el, a telekhatártól legalább 3,0 m-re, amely területen többszintes zöld sávot kell kialakítani.</p> <p>(7) Előkertben legfeljebb két beállásos gépkocsi beálló elhelyezhető, amely lábakon álló kerti tetővel fedhető.</p>
<p>(2) Két övezetbe, illetve építési övezetbe eső telek egyes telekrészeinek</p>	<p>-</p>	<p>-</p>

beépíthetőségét az érintett övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telek adott övezetbe eső részének megfelelően.		
40. § (5) A város belterületén mobilház csak a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület és az ipari gazdasági terület építési övezeteiben helyezhető el.	Az előírást javasolt felülvizsgálni	-

41. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI		<p>Új § Lakó- és vegyes terület építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.</p>
<p>47. § (1) Beépítési százalék, szintterületi mutató, rendeltetési egységek száma:</p> <p>a) lakó- és vegyes rendeltetésű épület építése és bővítése esetén - az Lke 2 övezet kivételével - a telek megengedett beépítési százaléka szerint kiszámított beépíthető területe az alábbiak szerint csökkentendő:</p> <p>aa) 3 lakásos épületig: amennyiben a lakásonkénti 1 db garázs vagy fedett gépkocsi beálló nem biztosított, úgy hiányzó garázsonként 20 m²-rel csökken, ha a telek mérete eléri a 450 m² területet,</p> <p>ab)* 3-8 lakásos épületben: amennyiben a lakások 50%-ának a gépkocsi elhelyezése épületen belül nem megoldott, úgy hiányzó garázsonként 15 m²-rel csökken.</p> <p>ac) 8 lakás feletti lakóépület esetén a fenti előírások nem kötelezőek, azonban gépkocsi elhelyezésére szolgáló fedett gépkocsi beálló nem létesíthető,</p>	<p>Lke 2 építési övezet kivétel</p>	<p>47. § (1) Beépítési százalék, szintterületi mutató, rendeltetési egységek száma:</p> <p>a) lakó- és vegyes rendeltetésű épület építése és bővítése esetén a telek megengedett beépítési százaléka szerint kiszámított beépíthető területe az alábbiak szerint csökkentendő:</p> <p>aa) legfeljebb 2 lakás esetén: amennyiben a lakásonkénti 1 db garázs vagy fedett gépkocsi beálló nem biztosított, úgy hiányzó garázsonként 20 m²-rel csökken, ha a telek mérete eléri a 450 m² területet,</p> <p>ab)* 3-7 lakás esetén: amennyiben a lakások 50%-ának a gépkocsi elhelyezése épületen belül nem megoldott, úgy hiányzó garázsonként 15 m²-rel csökken.</p> <p>ac) legalább 8 lakásos lakóépület esetén a fenti előírások nem kötelezőek, azonban gépkocsi elhelyezésére szolgáló fedett gépkocsi beálló nem létesíthető,</p>
	<p>Társasházak esetén a gépjármű elhelyezést érdemes épületen belül kötelezővé tenni</p>	<p>Új §</p> <p>Új, legalább 6 lakásos épület építése esetén a jogszabályban a lakásokhoz előírt számú parkolót az épületen belül (a pincszinten vagy az épület földszintjén) kell elhelyezni, önálló garázsépület - a már beépített telkek kivételével - nem létesíthető</p>
	<p>aa) és ab) pontban az általános beépítési előírások esetén a lakások után nem biztosított garázs, vagy gépkocsi beálló beépítettséget csökkentő és a lakásszámtól függő előírásainak egyértelműsítése</p>	

b) lakásonként egy, minimum 4 m ² -es tároló helyiséget kell létesíteni (kerékpár, kertészeti eszközök, babakocsi stb. tárolására.) Amennyiben a minimum 15 m ² -es garázs épületen belül, zártan kerül elhelyezésre, a garázsban egy lakás részére a tárolóhely megoldott, külön tárolóhely nem szükséges. Ezt a tárolóhelyet közösségi közlekedőhelyről nyílóan, vagy külső bejárattal a földszinten, vagy pinceszinten kell elhelyezni,	-	-
c) ha a meglévő telek (nyeles telek esetén nyél nélkül) 280 m ² -nél nagyobb, de legfeljebb 550 m ² -es, kizárólag egy rendeltetési egységből álló épület létesíthető rajta, d) ha a meglévő telek (nyeles telek esetén nyél nélkül) 550 m ² -nél nagyobb, de legfeljebb 720 m ² -es, legfeljebb két rendeltetési egységből álló épület helyezhető el rajta, e) ha a meglévő telek (nyeles telek esetén nyél nélkül) 720 m ² -nél nagyobb, de legfeljebb 1000 m ² -es, legfeljebb 4 rendeltetési egységből álló épület helyezhető el, amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik, f) az 1000 m ² -t meghaladó telken 4, plusz az 1000 m ² feletti telekrész minden megkezdett 200 négyzetmétere után további 1 rendeltetési egység létesíthető, amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik,	Túlzottan megengedő előírás	<i>Lke, Lf és Vt jelű építési övezet telkein az eddigi általános szabályozás övezetenként került felülvizsgálatra.</i> <i>A többi építési övezetre az előírás megtartható.</i>
	Nyeles telket érdemes lenne általánosan szabályozni.	<i>Nyúlványos (nyeles) telekre vonatkozó előírások: (Tervezőként a probléma ismeretében az „A” változatot javasoljuk.)</i> <i>A. A település lakóterületein nyeles telek nem alakítható ki.</i> <i>B. Nyeles telek kialakítása esetén:</i> <i>a) nyeles telek nem alakítható ki új telektömb kiszabályozása során, csak a már túlnyomórészt felosztott telektömbön belül és akkor, ha a kialakítandó telek más módon közterületről vagy magánútról nem közelíthető meg,</i> <i>b) a visszamaradó telek szélessége nem lehet kisebb az építési övezetben előírtnál,</i> <i>e) a visszamaradó telek nyél melletti oldalkertjének mérete 1,5 méter.</i>
g) egy rendeltetési egységnek az számít,	OTÉK szabályozza	<i>Az előírást javasolt törölni.</i>

aminek ga) kereskedelmi, gazdasági rendeltetésű létesítmény esetén maximum kettő, gb) lakás esetén maximum egy bejárata van,		
i) ha a meglévő telek (nyeles telek esetén nyél nélkül) 280 m ² -nél nagyobb, de legfeljebb 500 m ² -es, akkor a maximális beépíthetőség 20%, j) Ha a meglévő telek (nyeles telek esetén nyél nélkül) 500 m ² -nél nagyobb, de maximum 650 m ² -es, akkor a maximális beépíthetőség 25%, k) ha a meglévő telek meghaladja (nyeles telek esetén nyél nélkül) a 650 m ² -t, akkor a maximális beépíthetőség 30%, ha az övezeti besorolás másképp nem rendelkezik,	A hatályos előírást érdemes felülvizsgálni	Az előírást javasolt törölni.
l) az utca felől lejtős telek lejtő felőli homlokzatmagassága maximum 25%-al haladhatja meg az övezeti előírást.	Lejtős telek nincs definiálva	Lejtős telek: az a telek, amelynek lejtése az előkert, vagy az építési hely területén a 15%-ot meghaladja.
(2) Építmények létesítése, beépítési módok: a) az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult és épülettel, vagy építési jogosultsággal már rendelkező építési telken is létesíthető épület az övezeti előírásban foglalt mértékig, ha az összes egyéb előírás betartható: aa) a beépítés az előírt paramétereknek együttesen megfelel,	(2) a) előírásnak nincs létjogosultsága	Az előírást javasolt törölni.

<p><i>ab)</i>–</p> <p><i>ac)</i> a közműellátás a HÉSZ-nek megfelelően biztosított,</p> <p><i>ad)</i> a gépkocsielhelyezés az (1) bekezdés, a 8. § (5) bekezdése és az országos jogszabályok és az önkormányzat parkolási rendelet szerint telken belül biztosítandó. Ha az adott környezetben a telken belüli parkolásnak műszaki, jogi, vagy egyéb (pl. környezetvédelmi, vízvédelmi) akadályai vannak, úgy az önkormányzat parkolási rendelete a mérvadó,</p> <p><i>ae)</i> a rendeletben előírt, illetve a Szabályozási Terven jelölt beavatkozásokat egyidejűleg végrehajtják,</p>		
<p><i>b)</i> a Duna és a II. rendű árvédelmi vonal között lévő területen ásott kút és épület alapincézés nem létesíthető, terepszint alatti építmények (aknák) csak vízzáró szerkezettel építhetők,</p>	-	-
<p><i>c)</i> 16 méternél keskenyebb telken új épület és meglévő épület bővítése esetén a minimális oldalkert 0,8 m. A nagyobbik oldalkert minimum 3 m. A kisebbik és a nagyobbik oldalkert mérete együttesen legalább 4 m,</p> <p><i>d)</i> oldalhatáros övezetben új épület létesítése esetén amennyiben a telek szélessége eléri a 16 métert az építési hely határvonala az oldalhatártól az oldalhatáros</p>	<p><i>c), d), e), i)</i> pontokban kifejtett oldalhatáros övezetek oldalkert méretére vonatkozó rendelkezések túlzottan megengedőek</p>	<p>Csurgótávolság: oldalhatáros beépítés esetében az épület és a telek oldalhatára közötti, oldalkertnek nem számító legalább 1 méteres távolság;</p> <p>Oldalhatáros beépítési mód esetén:</p> <p><i>a)</i> legalább 1 méteres csurgótávolságot kell tartani</p> <p><i>b)</i> 16 méternél keskenyebb telekszélesség esetén az oldalkert mérete minimum 3 m,</p>

<p>oldalon minimum 1,5 méter, vagy, amennyiben az oldalhatáros oldalon az oldalkert eléri a 3 métert, a másik oldali oldalkert mérete minimum az épületmagasság fele, de legalább 3 méter,</p> <p>e) oldalhatáros övezetben új épület létesítése esetén, amennyiben a telek szélessége eléri a 18 métert, az építési hely határvonala az oldalhatártól 3 m, kivéve, ha a szomszédos beépítések egyike oldalhatáron álló, vagy övezeti besorolástól függetlenül a 3 méteres oldalkert alkalmazása megbontaná az utcában kialakult beépítést. Ez esetben a minimális oldalkert mérete 1,2 m. Az Lke 1 és a Vk 1 övezet telkei esetén amennyiben az oldalhatáros oldalon az oldalkert eléri a 3 métert, a másik oldali oldalkert mérete minimum az épületmagasság fele, de legalább 3 méter.</p>	d) és e) nehezen értelmezhető	
f) vegyes- és lakóövezetek határán minimum 3 méteres oldalkert biztosítandó,	Az előírást javasolt felülvizsgálni	Az előírást javasolt törölni.
g) kétszintes pince nem létesíthető,	-	-
h) két-, vagy többlakásos lakóépület belső udvarának a legkisebb mérete 5 m lehet.	-	-
i)– oldalhatáros építési övezetben új épület létesítése esetén, amennyiben a telek szélessége eléri a 20 métert, az építési hely határvonala az oldalhatártól 3 m.	c), d), e), i) pontokban kifejtett oldalhatáros övezetek oldalkert méretére vonatkozó rendelkezéseinek korrekciója	Az előírást javasolt törölni.
<p>(3)*</p> <p>(4) Meglévő épület bővítése és átalakítása az építési övezetben meghatározott beépítési</p>	<p>A meglévő épület bővítésére vonatkozó rendelkezések pontosítása.</p> <p>Fontos definiálni, hogy mi a meglévő épület (földhivatali alaptérképen szereplő, rendelet</p>	<p>(4) Meglévő lakóépület alapterületi bővítésének szabályai az előírtnál kisebb, kialakult oldalkert vagy csurgótávolság esetén:</p> <p>a) az előírtnál kisebb méretű oldalkert vagy</p>

<p>mértékig megengedett, amennyiben</p> <p>a) a bővítő beépítés az előírt paramétereknek együttesen megfelel,</p> <p>b) –</p> <p>c) a rendeletben előírt, illetve a Szabályozási Terven jelölt beavatkozásokat egyidejűleg végrehajtják,</p> <p>d) ahol a Szabályozási Terv meglévő beépítésnél jelöl ki építési helyet</p> <p>da) a meglévő épület teljes bontása esetén az új építési hely veendő figyelembe,</p> <p>db) a meglévő épület bővítése esetén bővítés csak az új építési helyen belül megengedett.</p>	<p>hatálybalépése előtt fennálló épület?)</p>	<p>csurgótávolság mérete tovább nem csökkenthető, az épület az oldalkerttel merőleges irányban nem bővíthető,</p> <p>b) az épület az oldalkerttel párhuzamosan legfeljebb 6,0 méter hosszban bővíthető, ha a szomszédos telek építési helye és meglévő épülete, valamint a bővítéssel létrejövő épületrész között nem kell telepítési távolságot tartani vagy az betartható.</p> <p>Meglévő épület: ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett épület.</p>
<p>(5) Építmények részleges vagy teljes bontása:</p> <p>a) a rendeletben és a Szabályozási Terven bontásra jelölt építmények, építményrészek nem bővíthetők,</p> <p>b) átalakításuk csak a legszükségesebb közegészségügyi, illetve életvédelmi célból megengedett,</p> <p>c) felújításuk csak a rendeltetésszerű használatához szükséges mértékig, a kötelező jókarbantartás körében, a városképi megjelenésre is tekintettel végezhető.</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p>(6) Épületgépészet:</p> <p>a)-c) –</p> <p>d) talajszondák esetén, ha a primer kör minimális hőmérséklet nagyobb, mint 0°C</p>	<p>Épületgépészettel kapcsolatos egyes előírások aktualizálása</p>	<p>A szakági alátámasztó munkarészek alapján fogunk javaslatot tenni.</p>

fok, akkor a hőhordozó közeg csak duplafalú, minősített, műbizonylattal ellátott csőtípussal létesíthető. Ebben az esetben is havária terv készítendő a hőhordozó közeg elszívargása esetére,

e) vízszintes talajkollektor telekhatártól számított minimális távolsága 5 m, minimálisan 1,8 maximum 2,5 m mélységben készíthető,

f) függőleges földszonda maximum 60 m mélységig alkalmazható. A Duna és a II. rendű árvédelmi vonal között lévő területen vízszintes talajkollektor nem létesíthető,

g) szélkeréknek a szomszédos lakóterülettől mért védőtávolságát a berendezés zajosságának függvényében előzetes vizsgálattal kell megállapítani, különös tekintettel az 5 és 10 Hz közötti tartományra, de a védőtávolság 50 m-nél kisebb nem lehet,

h) téli-nyári használatra telepített napkollektor csak abban az esetben telepíthető, ha teljesen zárt rendszerű, tehát áramkimaradás esetére rendelkezik lefűjási puffertárolóval.

i)* új lakás építése, vagy lakóépület alapterületi bővítése esetén tartalékkéménnyről gondoskodni kell kivéve, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik

<p>(7) Kötelező zöldfelület kialakítása</p> <p>a) a beépítésre szánt övezetekben a beépítetlen telkeken:</p> <p>aa) a telek végleges beépítéséig a terület 80%-án zöldfelületet,</p> <p>ab) a beépítés után a kötelező zöldfelület mértékéig kell kialakítani,</p> <p>b) a zöldfelületi kötelezettség érinti mindazokat a beépített telkeket, amelyeknél - az övezetben meghatározott zöldfelület kialakítható, de azt még nem alakították ki - az övezetben meghatározott földfelület rendelkezésre áll, de azt nem, vagy nem megfelelően telepítették növényzettel,</p> <p>c) –</p> <p>d) –</p> <p>e) – az SZT-n speciálisan meghatározott beültetési kötelezettségű telkeken a kötelező zöldfelület legalább 80%-át fásítani kell,</p> <p>f) függőlegesen, a homlokzaton létesített zöldfelület a minimális zöldfelületbe nem számítható be. A nem termett talajon (építményen, épületszerkezeten, pl. tetőkertben, térszín alatti garázs tetején, stb.) létesített zöldfelület esetén a földtakarás minimális mértéke 30 cm.</p>	<p>Zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások összhangba hozatala a Településkép védelméről szóló rendelettel</p> <p>(13) 30%-nál nagyobb kötelező zöldfelületi arány meghatározása esetén a kialakítandó zöldfelület legalább 35%-át fásítani kell,</p> <p>(14) 30%, vagy annál kisebb kötelező zöldfelület arány meghatározása esetén a kialakítandó zöldfelület legalább 50%-át fásítani kell,</p> <p>(15) Az SZT-n speciálisan meghatározott beültetési kötelezettségű telkeken a kötelező zöldfelület legalább 80%-át fásítani kell, a minimális zöldfelület 50%-át egybefüggő zöldfelületként kell kialakítani,</p>	<p><i>Kiegészül az alábbi g) ponttal</i></p> <p>g) Lakóövezetekben a hátsókerti telekhatártól számított 3 méterben összefüggő zöldfelületet kell kialakítani.</p> <p>Új §. (1) Lakóterületeken a burkolt felület legalább 30 %-át vízáteresztő módon kell kialakítani.</p> <p><i>A TKR rendelkezései alapján a (7) a) és e) pontjai törölhetők.</i></p>
<p>(8) Nyúlványos telek közlekedésre szánt része - nyúlványa - nem szűkíthető 3 m szabad szélesség alá sem építménnyel, sem növényzettel.</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p>(9)* A város területén - a gazdasági területek kivételével - nyúlványos telken</p>	<p>Meglévő nyúlványos telek beépítésének feltételei</p>	<p>(9)* A város területén - a gazdasági területek kivételével - nyúlványos telken kizárólag</p>

kizárólag üdülő, lakóépület és ezeket kiszolgáló épületek, építmények helyezhetők el, maximum két rendeltetési egységgel.	hiányoznak (pl. zöldfelület, szintterület)	üdülő, lakóépület és ezeket kiszolgáló épületek, építmények helyezhetők el, maximum két rendeltetési egységgel. Nyúlványos telek esetében a telek megengedett beépítési mértéken túl a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mértékét és a telek szintterületi mutatóját, továbbá a telek előírt legkisebb zöldfelületét is a teleknyúlvány területével csökkentett telekterülethez kell viszonyítani.
(10)* (11) Két szomszédos telken lévő, azonos rendeltetésű vagy egymáshoz funkcionálisan kapcsolódó épület folyosóval összeköthető.	Az előírást javasolt felülvizsgálni	(11) Két szomszédos telken lévő, egymáshoz funkcionálisan kapcsolódó épület folyosóval összeköthető.
(12) A szintterületi mutató számítása: a) a szintterületi mutató számításánál az épület bruttó szintterületéből figyelmen kívül hagyható: aa) az épület 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú területei, ab) az első pinceszintnek minősülő építményszint területnek a lakásokhoz tartozó tárolóhelyiségei közül lakásonként legfeljebb 15 m ² , ac) lakáshoz tartozó személygépjármű-tároló területe férőhelyenként legfeljebb 30 m ² , ad) az ac) pont szerinti mértéket meghaladó, lakóépületben elhelyezett személygépjármű-tárolók esetében férőhelyenként legfeljebb 15 m ² ,	-	-
b) az a) bekezdés aa)-ad) pontjai alatti	-	Az előírást javasolt törölni.

területek használati mód változása csak akkor lehetséges, ha a szintterületi mutató a változást követően sem lépi túl az övezetben megengedett mértéket,		
c) önálló telekkel rendelkező, közcélú parkolóház létesítése esetén az övezetre előírt szintterületi mutató figyelmen kívül hagyható.	-	-
42. KISVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET		
48. § (1) Az Lk kisvárosias lakóövezetekben a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület is elhelyezhető.	-	-
(2) Az Lk kisvárosias lakóövezetekben a használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.	-	-
(3) Az Lk kisvárosias lakóövezetekben hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal) csak a kerítéssel egybeépítve, és a szomszédos telektől legalább 2 m-re helyezhető el.	-	-
(4) Az Lk-1 építési övezetben a) lakóépület, b) a helyi lakosság ellátását szolgáló szolgáltató épület, c) egészségügyi épület. helyezhető el.	-	-

(5) Az Lk-1 építési övezetben meglevő garázsok rendeltetése nem változtatható meg és új garázsok nem építhetők, kivéve csoportos garázst, minimum 5 gépkocsi egyidejű elhelyezésére.	-	-
(6) Az Lk-2 építési övezetben további lakások nem alakíthatók ki.	-	-
(7) Az Lk-2 építési övezetben meglevő garázsok rendeltetése nem változtatható meg és új garázsok nem építhetők.	-	-
43. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET		
49. § (1) Ha egy adott építési telek területe az övezetre előírt minimális telekméretet többszörösen meghaladja, az építési telken elhelyezhető épületek alapterülete nem haladhatja meg a minimális telekméret kétszeres mértéke alapján számított beépíthetőség határértékét.	-	-
(2) A kertvárosias lakóövezetek közül, amelyekben egy telken legfeljebb 2 rendeltetési egység létesíthető, azokat egy épületben, vagy két épületben, de a közterületről mindkettőt közvetlenül megközelíthető módon kell megvalósítani, ahol az övezeti előírások kettőnél több rendeltetési egység építését teszik lehetővé, ott rendeltetési egység számot egy épületben kell biztosítani.	- kertvárosias lakóövezetek esetén két épület elhelyezésekor a mindkettőre vonatkozó közterületről közvetlenül való megközelíthetőség előírásának pontosítása; - „közterületről mindkettőt közvetlenül megközelíthető módon kell megvalósítani” jelentése	<i>Az előírást javasolt törölni, Göd jelentős részén korlátoztuk a rendeltetés- és az épületszámot.</i>
(3) Az előkert mélysége az új beépítésű területeken minimum 6 m, a már beépített területeken minimum 5 m, kivéve azokat a területeket, ahol a meglevő egységes	Nem konkrét az előírás	-

beépítési vonal ettől az értéktől eltér. A Pesti út mentén, a Duna út mentén a Pesti út és Vasút utca utca között, az Ady Endre út mentén és a Kálmán utca melletti területeken az előkert mérete minimum 6 m, kivéve, ahol a meglévő egységes beépítés vonala ettől eltér.		
(4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legalább 0,8 m távolságra kell elhelyezni.	-	Az előírást javasolt törölni.
(5) Az épületek hossza 25 méternél hosszabb nem lehet, kivéve az Lke 3 övezetet. (6)*	Épülethosszra vonatkozó előírás Településkép védelméről szóló rendelettel való ellentmondás feloldása; TKR 22.§ (6) ^[11] az épületek hossza 25 méternél hosszabb nem lehet. Az előírás vonatkozik a két- vagy többlakásos épületekre is.	Az előírást javasolt törölni.
50. § (1) Az Lke-1 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el: a) egy rendeltetési egységből álló lakóépület, b) egy rendeltetési egységből álló üdülőépület, c) legfeljebb egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi és vendéglátó egység, a kiszolgáló létesítményekkel együtt max. 50 m ² bruttó alapterületig d)* ha a telek mérete meghaladja az 1300 m ² -t akkor egy épületben két lakás építhető	Nem értelmezhető az elhelyezhető rendeltetések közötti szókapcsolat (és/vagy)	50. § (1) Az Lke-1 és Lke-1* építési övezetekben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el: a) egy rendeltetési egységből álló lakóépület vagy b) egy rendeltetési egységből álló üdülőépület és c) ha a telek mérete meghaladja a minimális telekméret kétszeresét akkor egy épületben két rendeltetési egység építhető. d) az a)-c) pontokon túl legfeljebb egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi és vendéglátó egység, a kiszolgáló létesítményekkel együtt max. 60 m ² bruttó alapterületig.
(2) Az építési övezetben telekalakítás szempontjából a Duna-part nem számít közúti	-	-

kapcsolatnak. (3) [*] (4) Az építési övezet zöldterületének minimum 80%-át a Duna-parton őshonos növényekkel fásítani kell.		
51. § (1) Az Lke-2 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el, legfeljebb egy épületben: a) legfeljebb egy lakásos lakóépület, b) egy rendeltetési egységből álló üdülőépület.	-	51. § (1) Az Lke-2 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el, legfeljebb egy épületben: a) legfeljebb egy lakásos lakóépület vagy b) egy rendeltetési egységből álló üdülőépület.
(2) A hátsókert minimális mérete az övezetben 4 méter.	-	-
(3) Az Lke-2 építési övezetben 2 lakás kizárólag 2 telek összevonása esetén létesíthető.	Nem értelmezhető.	(3) Az Lke-2 építési övezetben ha a telek mérete meghaladja a minimális telekméret kétszeresét, akkor egy épületben két rendeltetési egység építhető.
52. § (1) Az Lke-3 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el: a) lakóépület, b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.	Nem értelmezhető az elhelyezhető rendeltetések közötti szókapcsolat (és/vagy)	52. § (1) Az Lke-3 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el: a) lakóépület vagy b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület vagy c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület. (1a) Az Lke-3 építési övezetben telkenként legfeljebb 4 rendeltetési egység helyezhető el.
(2) Az Lke-3 építési övezetben létesülő új lakások hasznos alapterülete minimum 50 m ² .	-	-

(3) Az Lke-3 építési övezetben a Pesti út felé az előkert mérete 3 m. A hátsókeret mérete 6 méter.	-	-
(4) Az Lke-3 építési övezet északi, városhatár melletti telekhatára mellett a tulajdonossal kötött megállapodás alapján 3 méter széles kerékpárút alakítandó ki. Az oldalkert mérete itt 6 méter.	Az építési helyre vonatkozó előírás pontosítása javasolt	(4) Az Lke-3 építési övezetben az oldalkert mérete 6 méter.
<p>53. § (1) Az Lke-4 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</p> <p>a) két rendeltetési egységből álló lakó-, és üdülőépület,</p> <p>b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,</p> <p>c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,</p>	Nem értelmezhető az elhelyezhető rendeltetések közötti szókapcsolat (és/vagy)	<p>53. § (1) Az Lke-4 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</p> <p>a) egy rendeltetési egységből álló lakó- vagy üdülőépület vagy</p> <p>b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület vagy</p> <p>c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,</p>
(2) Az Lke-4 övezetben a rendeltetési egységek maximum két épületben helyezhetők el.	Az előírás további lakások építésére biztosít lehetőséget, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.	<p>(2) Az Lke-4 építési övezetben, ha a telek mérete meghaladja a minimális telekméret kétszeresét, akkor legfeljebb két épületben összesen két rendeltetési egység is megengedett.</p> <p>(3) Lke-4 építési övezetben, a (1)-(2) bekezdésben foglaltakon túl további egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkciójú épület elhelyezése megengedett, azonban az épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m²-t.</p>
54. § (1) Az Lke-4a építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:	Nem értelmezhető az elhelyezhető rendeltetések közötti szókapcsolat (és/vagy)	<p>54. § (1) Az Lke-4a építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</p> <p>a) két rendeltetési egységből álló lakó- és</p>

<p>a) két rendeltetési egységből álló lakó- és üdülőépület,</p> <p>b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,</p> <p>c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,</p>		<p>üdülőépület vagy</p> <p>b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület vagy</p> <p>c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,</p>
(2) Az Lke-4a építési övezetben a rendeltetési egységek maximum egy épületben helyezhetők el.	-	-
<p>55. § (1) Az Lke-4b építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</p> <p>a) két rendeltetési egységből álló lakó- és üdülőépület,</p> <p>b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,</p> <p>c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,</p> <p>d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.</p>	<p>Az előírás további lakások építésére biztosít lehetősége, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.</p>	<p>55. § (1) Az Lke-4b építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</p> <p>a) két rendeltetési egységből álló lakó- és üdülőépület vagy</p> <p>b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület vagy</p> <p>c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület vagy</p> <p>d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.</p>
	Nem értelmezhető az elhelyezhető rendeltetések közötti szókapcsolat (és/vagy)	
30. Az Lke-4b építési övezetben a rendeltetési egységek maximum egy épületben helyezhetők el.	30. elírás, helyette (2)	(2) Az Lke-4b építési övezetben a rendeltetési egységek maximum egy épületben helyezhetők el.
<p>56. § (1) Az Lke-5 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</p>	Nem értelmezhető az elhelyezhető rendeltetések közötti szókapcsolat (és/vagy)	<p>56. § (1) Az Lke-5 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</p> <p>a) egy rendeltetési egységből álló lakó-, és</p>

<p>a) két rendeltetési egységből álló lakó-, és üdülőépület,</p> <p>b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,</p> <p>c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.</p>		<p>üdülőépület vagy</p> <p>b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület vagy</p> <p>c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.</p>
<p>(2) Az Lke-5 építési övezetben a rendeltetési egységek maximum két épületben helyezhetők el.</p>	<p>Az előírás további lakások építésére biztosít lehetősége, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.</p>	<p>(2) Az Lke-5 építési övezetben, ha a telek mérete meghaladja a minimális telekméret kétszeresét, akkor legfeljebb két épületben összesen két rendeltetési egység is megengedett.</p> <p>(3) Lke-5 építési övezetben, a (1)-(2) bekezdésben foglaltakon túl további egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkciójú épület elhelyezése megengedett, azonban az épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m²-t.</p>
<p>(3) Az övezetben elhelyezhető még az építési helyen belül:</p> <p>a) a lakóterületi állattartásra vonatkozó külön jogszabály előírásainak megfelelő - maximum 20 m²-es állattartó építmény, oly módon, hogy az a szomszédos telken álló lakóépülettől legalább 10 m-re építhető;</p> <p>b) egyéb mezőgazdasági építmény.</p>	<p>Állattartó építményeket érdemes lenne általánosan szabályozni.</p>	-
<p>57. § (1) Az Lke-6 - Lke-9 építési övezetekben a lakóépületen kívül az a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, valamint egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület helyezhető el.</p>	-	-

(2)* Az építési övezetekben nem létesíthető üzemanyagtöltő állomás.	-	-
(3)* Az építési övezetekben a kötelező előkertek mélysége minimum 6 méter, a minimális hátsóker 6 méter.	-	-
(4) Gépkocsitároló vagy gazdasági célú épület csak a fő funkciójú épülettel egyidőben vagy annak megléte után építhető.	-	-
(5) Az építési övezet területén részletes talajmechanikai vizsgálat készítendő a szabályozási terv által jelölt ingatlanok területén.	-	-
(6)* (7)* (8) Telken belül a burkolt felület maximum 20% lehet, kivéve alapellátást is biztosító lakóépület esetében, ahol a burkolt felület nagysága a telek 35%-a lehet.		(8) Telken belül a burkolt felület maximum 20% lehet, kivéve alapellátást is biztosító épület esetében, ahol a burkolt felület nagysága a telek 35%-a lehet.
(9) A nem közút céljára szolgáló közterületekre, iparvágányra kapu nem nyitható. A beépítés szempontjából a nem közút céljára szolgáló közterület mellett álló telek nem saroktelek. (10)* (11) Hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), csak a kerítéssel egybeépítve helyezhető el. (12)* Az építési övezetre előírt maximális épületmagasságot nem haladhatja meg az utcai homlokzatokra számított érték.		

(13)* Az építési övezetekben az engedélyezett lakásszám telkenként egy épületben helyezhető el, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik.		
58. § (1) Az Lke-6 és Lke-8 építési övezetben legfeljebb két lakás építhető telkenként.	Az előírás további lakások építésére biztosít lehetősége, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.	58. § (1) Az Lke-6 építési övezetben legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el telkenként. (2) Az Lke-8 építési övezetben legfeljebb egy rendeltetési egység építhető telkenként. Ha a telek mérete meghaladja a minimális telekméret kétszeresét akkor egy épületben két rendeltetési egység is megengedett.
59. § (1) Az Lke-7 építési övezetben legfeljebb négy lakás építhető telkenként.	Az előírás további lakások építésére biztosít lehetősége, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.	-
60. § (1) Az Lke-9 építési övezetben telkenként legfeljebb hat lakás építhető legfeljebb három épületben.	Az előírás további lakások építésére biztosít lehetősége, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.	60. § (1) Az Lke-9 építési övezetben a rendeltetési egységek száma tovább nem növelhető.
61. § (1) Az Lke-10 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el: a) legfeljebb négy rendeltetési egységből álló, legfeljebb 2 szintes lakó (Fsz+emelet), és üdülőépület, de legalább 1200 m ² telekméret esetén legfeljebb 6 lehet a rendeltetési egységek száma. b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.	Az előírás további lakások építésére biztosít lehetősége, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni. Nem értelmezhető az elhelyezhető rendeltetések közötti szókapcsolat (és/vagy)	- -

(2) Az Lke-10 építési övezetben a patak menti telkeken a patak felőli oldal- és hátsókert min. 8 m.	-	-
62. § (1) Az Lke-11 építési övezetben további lakások nem alakíthatók ki.	-	-
(2) Az Lke-11 övezetben meglévő garázsok rendeltetése nem változtatható meg, és új garázsok nem építhetők.	-	-
62/A. §[*] (1) Az Lke-12 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el: a) a tulajdonos vagy a személyzet számára max. 1 lakás b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató tevékenység. 63. §[*]	-	62/A. §[*] (1) Az Lke-12 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el: a) a tulajdonos vagy a személyzet számára max. 1 lakás és b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató tevékenység.
44. FALUSIAS LAKÓTERÜLET		64. § új bekezdés: Az övezetekben elhelyezhető még az építési helyen belül: a) a lakóterületi állattartásra vonatkozó külön jogszabály előírásainak megfelelő - maximum 20 m ² -es állattartó építmény, oly módon, hogy az a szomszédos telken álló lakóépülettől legalább 10 m-re építhető; b) egyéb mezőgazdasági építmény.

<p>64. § (1)[*] Az Lf építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik:</p> <p>a)[*] kétlakásos lakóépület,</p> <p>b)[*] két üdülőegységes üdülőépület,</p> <p>c) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,</p> <p>d) kereskedelmi és szolgáltató, vendéglátó épület,</p> <p>e) szálláshely szolgáltató épület,</p> <p>f) kézműipari építmény,</p> <p>g) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épület,</p> <p>h) állattartás céljára szolgáló épület, építmény.</p>	<p>Az előírás további lakások építésére biztosít lehetősége, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.</p>	<p>64. § (1)[*] Az Lf építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik:</p> <p>a)[*] egylakásos lakóépület vagy</p> <p>b)[*] egy üdülőegységes üdülőépület vagy</p> <p>c) kereskedelmi és szolgáltató, vendéglátó épület vagy</p> <p>d) szálláshely szolgáltató épület és</p> <p>e) kézműipari építmény és</p> <p>f) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény és</p> <p>g) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épület és</p> <p>h) állattartás céljára szolgáló épület, építmény.</p> <p>1500 m²-t meghaladó méretű telken további egy lakás vagy üdülőegység helyezhető el, azonban a lakó és üdülőépületek száma összesen egy lehet.</p>
<p>(2) Azokon a telkeken, amelyeken 2 lakás létesíthető, azokat egy épületben, vagy két épületben, de közterületről mindkettőt közvetlenül megközelíthető módon kell megvalósítani.</p>	<p>Falusias lakóövezetek esetén két épület elhelyezésekor a mindkettőre vonatkozó közterületről közvetlenül való megközelíthetőség előírásának pontosítása</p>	<p><i>Az előírást javasolt törölni.</i></p>
<p>(3) Ha egy adott építési telek az övezetre előírt minimális telekméretet többszörösen meghaladja, akkor az építési telken elhelyezhető épületek egyikének alapterülete sem haladhatja meg a minimális telekméret kétszeres mértéke alapján számított</p>	<p>-</p>	<p><i>Az előírást javasolt törölni.</i></p>

beépíthetőség határértékét.		
(4) Az Lf építési övezetben előkert mélysége minimum 5 m lehet.	-	-
(5) * Lf-4 övezetben amennyiben a telek mérete eléri az 1200 m ² -t, 1200 m ² felett 200 m ² -enként a rendeltetési egységek száma további egy rendeltetési egységgel növelhető.	Az előírás további lakások építésére biztosít lehetősége, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.	Lf-4 övezetben 1000 m ² feletti telken további egy lakás vagy üdülőegység helyezhető el, azonban az épületek száma összesen egy lehet.
(6) Lf építési övezetben oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legalább 0,8 m távolságra kell elhelyezni.	-	Az előírást javasolt törölni.
(7) Az Lf építési övezetben csak az építési helyen belül helyezhető el: a) az állattartási rendelet előírásainak megfelelő állattartó építmény, mely a szomszédos telken álló lakó épülettől legalább 10 m-re helyezhető el, b) egyéb mezőgazdasági építmény.	-	-
(8) Az Lf-3 jelű falusias lakóterület lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.	-	-
(9) A lakóépületeket, lakó funkciót kiegészítő melléképületeket, egyéb épületeket csak olyan rendeltetés céljára lehet létesíteni, mely a falusias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott	-	-

környezetvédelmi határértékeket betartja.		
(10)* (11)* (12)* Az Lf-1, Lf-2 és Lf-3 jelű falusias lakóterület építési övezetekben legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.	-	<i>Az előírást javasolt törölni.</i>
(13)* Az Lf jelű falusias lakóterületre vonatkozó előírások a 47. § rendelkezéseivel együtt érvényesek.	-	-
45. TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES ÖVEZETEK		
65. § (1) A településközpont vegyes építési övezetek területe lakó, intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási, és egyéb, lakóterületet nem zavaró funkciók elhelyezésére szolgálnak.	-	-
(2)* A településközpont vegyes terület építési övezetben a lakások hasznos alapterülete nem lehet kisebb 50 m ² -nél, kivéve, ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.	-	-
(3) Az előkert mélysége: a) új beépítésű területek esetén minimum 6 m lehet, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik. b) a már beépült változó méretű előkertes területeken új építés esetén a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni. c) a Pesti út és az Ady Endre út melletti és	c) Nem egyértelmű előírás.	-

a Duna út - 2. sz. út és a vasút közötti területeken az előkert mérete minimum 6 m, kivéve azokat a területeket, ahol a meglévő egységes beépítési vonal ettől az értéktől eltér.		
(4)* Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legalább 0,8 m távolságra kell elhelyezni. a 47. § betartásával	-	Az előírást javasolt törölni.
(5)* Az építési övezetekben a használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.	-	-
(6)* (7)* Az építési övezetekben a telken belül létesítendő parkolókat a szomszédos kerítéstől minimum 2,0 m-re kell elhelyezni, a 2 méteres sávon többszintes zöldsávot kell kialakítani.	-	-
(8) Nyúlványos (nyeles) telken kizárólag lakó, vagy üdülőépület helyezhető el.	(1) bekezdésben üdülő nem szerepel	(8) Nyúlványos (nyeles) telken kizárólag lakóépület helyezhető el.
(9)* Az építési övezetek meglévő telkei tovább nem oszthatóak, kivéve, amennyiben a telekosztás közterület kialakítása, vagy növelése céljából történik.	-	-
66. § (1) A Vt-1 építési övezetben sorházas beépítésű lakóépületek helyezhetők el.	-	-
(2) Az építési övezetben kialakítható minimális telekméretnél kisebb telkeken legfeljebb 1 lakás, egyébként telkenként 2 lakás helyezhető el.	-	(2) Az építési övezetben kialakítható minimális telekméretnél kisebb telkeken legfeljebb 1 rendeltetési egység , egyébként telkenként 2 rendeltetési egység helyezhető el.

(3)* (4)* Sorházi egységek csak egységes terv alapján, egy időben építhetők,	-	-
(5)* (6) Vt-1 építési övezetben telekösszevonás esetén 300 m ² telek területenként egy lakás helyezhető el.	Nem értelmezhető az előírásban a „telekösszevonás esetén”	Az előírást javasolt törölni.
(7) A Vt-1 építési övezetben telekösszevonás esetén, amennyiben a telek szélessége legalább 16 m, az épületek csak szabadonállóan helyezhetők el.	Nem értelmezhető az előírásban a „telekösszevonás esetén”	Az előírást javasolt törölni.
(8) Telekösszevonás esetén, ha telek mérete meghaladja az 1500 m ² -t, akkor egy darab 10 lakásos épület építhető telkenként. 2500 m ² -es telekméret felett egy darab 12 lakásos épület építhető telkenként.	Nem értelmezhető az előírásban a „telekösszevonás esetén”	Az előírást javasolt törölni.
(9)* Az építési övezetekben az előkert nagysága kötelezően 6 m, amely egyben építési vonal is. A hátsókert legkisebb mértéke 10 m.	-	-
67. § (1) A Vt-2 - Vt-4 építési övezetekben lakóépületen kívül igazgatási, kereskedelmi-, szolgáltató, vendéglátó, maximum 40 férőhelyes szálláshely szolgáltató (szálloda, nyugdíjasotthon stb.), oktatási, egészségügyi és szociális építmények helyezhetők el.	-	-
(2) Az előkertek mélysége az övezetekben minimum 5 m.	-	-
(3)* Az építési övezetekben a minimális	Nem értelmezhető, hogy „ha az övezeti előírás	(3)* Az építési övezetekben a minimális hátsókert 6

hátsókert 6 méter, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik.	máshogy nem rendelkezik”	méter.
(4)* (5)* (6) Gépkocsitároló vagy gazdasági célú épület csak a fő funkciójú épülettel egyidőben, vagy annak megléte után építhető.	-	-
(7) Az építési övezet területén részletes talajmechanikai vizsgálat készítendő a szabályozási terv által jelölt ingatlanok területén.	-	-
(8) A közhasználatú építményeket, közutakat és gyalogutakat az akadálymentes közlekedés előírásainak megfelelően kell kialakítani.	-	-
(9)* (10)* (11) Telken belül a burkolt felület maximum 20% lehet, kivéve alapellátást is biztosító épület esetében, ahol a burkolt felület nagysága a telek 35%-a lehet.	-	-
(12) A nem közút céljára szolgáló közterületekre, iparvágányra kapu nem nyitható. A beépítés szempontjából a nem közút céljára szolgáló közterület mellett álló telek nem saroktelek.	-	-
(13)* Hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), csak a kerítéssel	-	-

egybeépítve helyezhető el.		
68. § (1) A Vt-2 építési övezetben földszintes, vagy földszint + tetőteres épület helyezhető el.	-	-
(2) Az építési övezetben a meglévő, kialakult területen a lakásszám tovább nem növelhető.	-	(2) Az építési övezetben a meglévő, kialakult területen a rendeltetési egységek száma tovább nem növelhető.
(3) Az építési övezetben telkenként legfeljebb 6 lakás építhető, az övezetre előírt maximális lakásszám különálló épületekben is elhelyezhető.		<i>Az előírást javasolt törölni.</i>
69. § (1) A Vt-3 építési övezetben telkenként legalább 2000 m ² -es telek esetén maximum 35 rendeltetési egység, 3000 m ² -es teleknagyság fölött 58 rendeltetési egység lakás építhető.	Ha már kialakult a terület érdemes inkább előírni, hogy az építési övezetben a lakásszám tovább nem növelhető.	A Vt-3 építési övezetben a rendeltetési egységek száma tovább nem növelhető.
69/A. §[*] (1) A Vt-3* építési övezetben 4000 m ² -es teleknagyság fölött telkenként kialakítható rendeltetési egységek száma 58.	Ha már kialakult a terület érdemes inkább előírni, hogy az építési övezetben a lakásszám tovább nem növelhető.	-
(2) A Vt-3* építési övezetben telkenként maximum 4 épületben az alábbi funkciók helyezhetők el: a) lakóépület b) igazgatási épület c) kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület d) egyéb közösségi szórakoztató épület e) oktatási, egészségügyi és szociális	Az előírás további lakások építésére biztosít lehetősége, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.	-

épület f) szállás jellegű épület g) sportépítmény.		
(3) Vt-3* építési övezetben 1,5 személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani minden lakáshoz. Az úttest és a telekhatár közötti közterületen is elhelyezhető a csatlakozó telek beépítéséből adódó kötelező gépjármű parkoló maximum 1/3-a, amennyiben közterület-alakítási terv készül a kialakításról.	-	-
(4) Az övezet földalatti építményeire vonatkozóan az elő-, hátsó- és oldalkertek minimális mérete: 4,0 m.	-	-
(5) A Vt-3* építési övezetben 1,5 méternél nagyobb feltöltés és támfal is készíthető. A telek természetes terepfelületét az építési helyen kívül tereprendezéssel meg lehet változtatni akkor, ha a végleges terepszint maximum 75 cm-re tér el a közvetlenül szomszédos telkek terepszintjéhez képest.	-	-
(6) A Vt-3* építési övezetben a lakások 65%-a 40 m ² feletti területnagyságú lehet, a lakások 35%-a 50 m ² feletti lehet.	A területnagyság megfogalmazást érdemes pontosítani	-
(7) A Vt-3* építési övezetben az elő- és hátsókert mérete: minimum 6,0 m, az oldalhatár minimum 4,0 m.	-	-
70. § (1)^a A Vt-4 építési övezetben telkenként egy épületben, maximum 6 rendeltetési egység helyezhető el. A mennyiben a telek mérete eléri az 1200 m ² -t,	Az előírás további lakások építésére biztosít lehetősége, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.	-

1200 m ² felett 200 m ² -enként a rendeltetési egységek száma további egy rendeltetési egységgel növelhető.		
(2) A Vt-4 építési övezet telkei tovább nem oszthatóak.	-	-
(3)* A Vt-4 építési övezetben lakásonként egy gépkocsi zárt gépkocsitárolóban történő elhelyezéséről, egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni.	-	-
71. § (1) A Vt-5 építési övezetben elhelyezhető: a) igazgatási épület, b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület. c) sportépítmény	-	-
(2) A Vt-5 építési övezetben önálló lakóépület nem létesíthető.	-	-
72. § (1) A Vt-6 építési övezetben telkenként egy épület helyezhető el az alábbi funkciókkal: a) legfeljebb 4 rendeltetési egységből álló legfeljebb 2 szintes lakó-, és üdülőépület, de 1200 m ² feletti telekméret esetén legfeljebb 6 lehet a rendeltetési egységek száma, b) igazgatási épület, c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, d) egyéb közösségi szórakoztató épület, e) egyházi, oktatási, egészségügyi,	Az előírás további lakások építésére biztosít lehetőséget, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.	-

szociális épület. f) szállásépület maximum 20 fő elhelyezésére, g) sportépítmény,		
73. § (1) A Vt-7 építési övezetben telkenként egy épület helyezhető el az alábbi funkciókkal: a) lakóépület, b) igazgatási épület, c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, d) egyéb közösségi szórakoztató épület, e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.		-
(2) A Vt-7 építési övezetben a telkenként kialakítható rendeltetési egységek száma 2. (3) *	Az előírás további lakások építésére biztosít lehetősége, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.	A: (2) A Vt-7 építési övezetben telkenként legfeljebb egy lakó és egy egyéb funkciójú rendeltetés helyezhető el. Amennyiben a közterülettel határos földszinti traktusban megjelenik kereskedelem, vendéglátás vagy szolgáltatás funkció abban az esetben további 1 lakás elhelyezése megengedett. B: marad a hatályos előírás
74. § (1) A Vt-8 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el: a) négy rendeltetési egységből álló lakó- és üdülőépület b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó	Az előírás további lakások építésére biztosít lehetősége, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.	74. § (1) A Vt-8 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el: a) lakó- és üdülőépület b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális

épület, c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.		épület.
(2) A Vt-8 építési övezetben a rendeltetési egységek legfeljebb két épületben helyezhetők el.	Az előírás további lakások építésére biztosít lehetősége, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.	-
(3) Amennyiben a Vt-8 építési övezetben a telek területe 2000 m ² -nél nagyobb, akkor az építési övezet építési telkein kivételesen 6 rendeltetési egység is elhelyezhető.	Az előírás további lakások építésére biztosít lehetősége, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.	Vt-8 építési övezetben megengedett rendeltetési egységek száma A: a) legfeljebb 4 db, de a lakások száma legfeljebb 3 db lehet, b) 2000 m ² -t meghaladó telekméret felett összesen 6 rendeltetési egység helyezhető el, de a lakások száma legfeljebb 5 db lehet, c) a Szabályozási terven jelölt telkek esetében 1450 m ² telekméret felett legfeljebb 6 rendeltetési egység. B: a) 4 rendeltetési egység b) 2000 m ² telek terület felett 6 rendeltetési egység c) a Szabályozási terven jelölt telkek esetében 1450 m ² telekméret felett legfeljebb 6 rendeltetési egység. d) 4 rendeltetési egység esetén legalább 1, 6 rendeltetési egység esetén legalább 2 kereskedelmi, szolgáltató v. vendéglátó egységet el kell helyezni. e) lakás a közterülettel határos földszinti traktusban nem létesíthető. C:

		<p>a) 4 db,</p> <p>b) amennyiben a telek területe 2000 m²-nél nagyobb, akkor az építési övezet építési telkein kivételesen 6 rendeltetési egység is elhelyezhető,</p> <p>c) a Szabályozási terven jelölt telkek esetében 1450 m² telekméret felett legfeljebb 6 rendeltetési egység.</p>
<p>(4)* A Vt-8 építési övezetben a szabályozási terven jelölt telkeken, amennyiben a telek területe 1450 m²-nél nagyobb, akkor az építési övezet építési telkein kivételesen 6 rendeltetési egység is elhelyezhető.</p>	<p>Az előírás további lakások építésére biztosít lehetősége, ezért érdemes az előírást felülvizsgálni.</p>	<p>Az előírást javasolt törölni.</p>
<p>80. § (1) A Gksz-1 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</p> <p>a) bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,</p> <p>b) a gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás,</p> <p>c) igazgatási vagy egyéb irodaépület.</p>	<p>Az önkormányzattal való egyeztetés alapján az elhelyezhető rendeltetések köre a lakóterületek szomszédtságában problémát okozhat, az előírás pontosítása megfontolásra érdemes.</p>	-
<p>(3) Az építési övezetben a szomszédos gazdasági övezetek felé eső oldalkert mérete 3 méter, a lakó, vegyes és üdülő övezetek felé eső oldalkert mérete 5 méter lehet.</p>	<p>oldalkert méretére vonatkozó rendelkezések felülvizsgálata javasolt</p>	<p>(3) Az építési övezetben a szomszédos gazdasági övezetek felé eső oldalkert mérete 3 méter, a lakó, vegyes és üdülő övezetek felé eső oldalkert mérete 10 méter lehet.</p>
<p>81. § (1) A Gksz-2 kereskedelmi,</p>	<p>Az önkormányzattal való egyeztetés alapján az</p>	-

<p>szolgáltató gazdasági építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:</p> <p>a) bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,</p> <p>b) igazgatási vagy egyéb irodaépület.</p>	<p>elhelyezhető rendeltetések köre a lakóterületek szomszédságában problémát okozhat, az előírás pontosítása megfontolásra érdemes.</p>	
	<p>Gksz-3 építési övezetre vonatkozó előírások hiányának pótlása</p>	<p>Új § (1) Gksz-3 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetben munkásszállás (önálló rendeltetésként) nem létesíthető.</p> <p>(2) A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás helyezhető el.</p>
<p>92. § (1) A Kt Különleges temetők területei építési övezetben a temető és az ezzel a funkcióval lévő épület, építmény helyezhető el.</p> <p>(2) A legnagyobb épületmagasság értéke temetőkápolna, harangláb esetén 10 m.</p> <p>(3) A temető kialakult zöldfelületi fedettségének mértéke nem csökkenthető.</p> <p>(4) A temető 30 m-es védőövezetének a temető telkébe eső részén hagyományos temetés nem folytatható.</p> <p>(5)* Új parcella a szomszédos telek határától 15 méterre létesíthető.</p> <p>(6)* Tömör kerítés építése esetén a kerítés temető felőli oldalán urnafal kialakítása engedélyezett.</p> <p>(7)* A Ksp-2 építési övezetben elhelyezhető 1 lakás, de nem önálló</p>	<p>92. (4) bek. temető védőövezetére vonatkozó előírások pontosítása;</p> <p>(7) bekezdés nem idevaló.</p>	<p>Új § (1) A Ksp-2 építési övezetben elhelyezhető 1 lakás, de nem önálló épületben.</p>

épületben.		
Erdőterületek		
113. § (1) Az Ev Erdőterületek véderdő övezetben csak az erdő- és vadgazdálkodáshoz szükséges építmények - vadvédelmi kerítés, vadetető, stb. - létesíthetők, az övezetben épület nem létesíthető.	Az Ev övezetekben játszótér elhelyezésének vizsgálata szükséges.	113. § (1) a) Az Ev Erdőterületek véderő övezetében csak az erdő- és vadgazdálkodáshoz szükséges építmények - vadvédelmi kerítés, vadetető, stb. - létesíthetők, továbbá pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.) valamint a terület fenntartásához szükséges épület elhelyezhető. Az övezetben egyéb funkciójú épület nem létesíthető.
Mezőgazdasági területek		-
117. § (1) Az Má-2 Általános mezőgazdasági (mezőgazdasági termelést szolgáló építmények elhelyezését is megengedő tartósan művelésben maradó mezőgazdálkodási területek) övezetben beépíthető legkisebb földrészlet és a létesíthető beépítés fő paramétereit a 11. táblázat előírásai tartalmazzák. (2) Az övezetben a mezőgazdasági termelés építményei és a haszonállattartás épületei helyezhetők el, valamint az általános építési feltételek teljesülése esetén lakóépület és az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei is létesíthetők. A lakóépületben legfeljebb két lakás létesíthető.	Mezőgazdasági területen a lakóépületek elhelyezhetőségét vizsgálni szükséges.	117. § (1) Az Má-2 Általános mezőgazdasági (mezőgazdasági termelést szolgáló építmények elhelyezését is megengedő tartósan művelésben maradó mezőgazdálkodási területek) övezetben beépíthető legkisebb földrészlet és a létesíthető beépítés fő paramétereit a 11. táblázat előírásai tartalmazzák. (2) Az övezetben a mezőgazdasági termelés építményei és a haszonállattartás épületei helyezhetők el, valamint az általános építési feltételek teljesülése esetén lakóépület és az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei is létesíthetők. A lakóépületben legfeljebb két lakás létesíthető. A lakóépület/ lakó épületrész nettó alapterülete nem haladhatja meg a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény nettó alapterületét.
118. § (1) Az Má-3 Általános mezőgazdasági övezet kisebb parcellás	Mezőgazdasági területen a lakóépületek elhelyezhetőségét vizsgálni szükséges.	118. § (1) Az Má-3 Általános mezőgazdasági övezet kisebb parcellás általános mezőgazdasági

<p>általános mezőgazdasági területek övezetben a létesíthető beépítés fő paramétereit a 11. táblázat tartalmazza.</p> <p>(2) Az Má-3 övezetben elhelyezhető:</p> <p>a) a mezőgazdasági termelés, növénytermesztés építményei,</p> <p>b) fóliasátrak,</p> <p>c) gazdasági épületek,</p> <p>d) az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei,</p> <p>e) rekreációs célú állattartó építmények (pl. lóistálló, lovarda)</p> <p>(3)* Az övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépület is építhető, amennyiben a mezőgazdasági célú gazdasági építmény már megépült vagy a lakóépülettel együtt használatba veszik.</p>		<p>területek övezetben a létesíthető beépítés fő paramétereit a 11. táblázat tartalmazza.</p> <p>(2) Az Má-3 övezetben elhelyezhető:</p> <p>a) a mezőgazdasági termelés, növénytermesztés építményei,</p> <p>b) fóliasátrak,</p> <p>c) gazdasági épületek,</p> <p>d) az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei,</p> <p>e) rekreációs célú állattartó építmények (pl. lóistálló, lovarda)</p> <p>(3)* Az övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépület is építhető, amennyiben a mezőgazdasági célú gazdasági építmény már megépült vagy a lakóépülettel együtt használatba veszik. A lakóépület/ lakó épületrész bruttó alapterülete nem haladhatja meg a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény bruttó alapterületét.</p>
<p>119. § (1) AZ Má-4 Általános mezőgazdasági övezet az ökológiai hálózatot érintő általános mezőgazdasági területek, mezőgazdasági termelést szolgáló építmények, fóliasátrak elhelyezését megengedő területek.</p> <p>(2) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei, gazdasági épületek, az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei, rekreációs célú állattartó építmények (pl. lóistálló, lovarda) helyezhetők el. A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás</p>		<p>119. § (1) AZ Má-4 Általános mezőgazdasági övezet az ökológiai hálózatot érintő általános mezőgazdasági területek, mezőgazdasági termelést szolgáló építmények, fóliasátrak elhelyezését megengedő területek.</p> <p>(2) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei, gazdasági épületek, az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei, rekreációs célú állattartó építmények (pl. lóistálló, lovarda) helyezhetők el. A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás alakítható ki, legfeljebb a gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületrész alapterületével megegyező alapterülettel.</p>

alakítható ki.		
<p>121. § (1) Az Mk-2 kertes mezőgazdasági (kispárcellás mezőgazdasági területek, mezőgazdasági termelést szolgáló építmények, fóliasátrak elhelyezését megengedő területek) övezetek meglévő telkei összevonhatóak, de tovább nem oszthatóak, kivéve, amennyiben a telekosztás közterület-alakítási céllal történik.</p> <p>(2) Az övezet 3000 m²-t meghaladó méretű telkein elhelyezhetők a mezőgazdasági termelés építményei, gazdasági épületek, ezek mellett lakó funkciójú épület a 6000 m²-nél nagyobb telkeken építhető. A lakóépület alapterülete nem haladhatja meg a telekterület 1,5%-át.</p>	Mezőgazdasági területen a lakóépületek elhelyezhetőségét vizsgálni szükséges.	<p>121. § (1) Az Mk-2 kertes mezőgazdasági (kispárcellás mezőgazdasági területek, mezőgazdasági termelést szolgáló építmények, fóliasátrak elhelyezését megengedő területek) övezetek meglévő telkei összevonhatóak, de tovább nem oszthatóak, kivéve, amennyiben a telekosztás közterület-alakítási céllal történik.</p> <p>(2) Az övezet 3000 m²-t meghaladó méretű telkein elhelyezhetők a mezőgazdasági termelés építményei, gazdasági épületek, ezek mellett lakó funkciójú épület a 6000 m²-nél nagyobb telkeken építhető. A lakóépületnek a telek beépítettsége szempontjából számított bruttó alapterülete nem haladhatja meg a telekterület 1,5%-át.</p>