

100



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
Jóváhagyandó munkarészek
2023. november

Völgyzugoly Műhely Kft.

GÖD

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS



Megbízó

Göd Város Önkormányzata
Kammerer Zoltán 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



2023. november
VZM 1716/21
göd_jovahagyando_231116

Aláírólap

Településrendezés	Ferik Tünde vezető településrendező tervező TT/1 13-1259	
	Bérczi Szabolcs okl. településmérnök TT 13-1411 okl. környezetgazdálkodási agrármérnök	
	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	
	Közlekedés Macsinka Klára okl. közlekedésépítőmérnök 13-1017 KÉ-K, Tkö (MobilCity Bt.)	
	Szűcs Gergely okl. közlekedésmérnök (MobilCity Bt.)	
Vízi közművek, Energiaközművek, távközlés:	Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA GÖD VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

.../2023. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 24/2016. (XII.09.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított véleményezésre jogosult szervek, valamint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ A HÉSZ 3.§ a következő pontokkal egészül ki:

q) Csurgótávolság: oldalhatáros beépítés esetében az épület és a telek oldalhatára közötti, oldalkertnek nem számító legalább 1 méteres távolság;

r) Lejtős telek: az a telek, amelynek lejtése az előkert, vagy az építési hely területén a 15%-ot meghaladja.

s) Meglévő épület: ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett épület.

t) Telekmélység: a közterületi- és a hátsó telekhatár közötti legkisebb távolság.

u) Telekszélesség: előkertí építési határvonalon mért telekszélesség

2.§ (1) HÉSZ 30.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(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 m², szélessége minimum 16 m, mélysége minimum 25 m.

3.§ A HÉSZ 38.§ a következő (3) - (7) bekezdésekkel egészül ki:

(3) Új épület létesítése esetén a külön jogszabályban előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egy időben telken belül kell kialakítani.

(4) 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,

(5) A (4) bekezdés lakó rendeltetés esetén nem alkalmazható.

(6) Új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén minden üdülő- és lakó rendeltetési egység után legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

(7) Melléképület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.

4.§ (1) A HÉSZ 47.§ (1) bekezdés aa) pontjában a „3 lakásos épületig” szövegrész helyébe a „legfeljebb 2 lakás esetén” szöveg lép.

(2) A HÉSZ 47.§ (1) bekezdés ab) pontjában a „3-8 lakásos épületben” szövegrész helyébe a „3-6 lakás esetén” szöveg lép.

(3) A HÉSZ 47.§ (1) bekezdés d) pontjában a „helyezhető el rajta,” szövegrész helyébe a „helyezhető el rajta, amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik,” szöveg lép.

(4) A HÉSZ 47.§ (2) c) pont helyébe a következő rendelkezés lép:

c) Oldalhatáros beépítési mód esetén:

- ca) legalább 1 méteres csurgótávolságot kell tartani*
- cb) 16 méternél keskenyebb telekszélesség esetén az oldalkert mérete minimum 3 m,*
- (5) A HÉSZ 47.§ (2) bekezdés i) pontjában a „az építési hely határvonala az oldalhatártól 3 m” szövegrész helyébe a „a csurgótávolság 2 méter” szöveg lép.
- (6) A HÉSZ 47.§ (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:
- (4) Meglévő lakóépület alapterületi bővítésének szabályai az előírtnál kisebb, kialakult oldalkert vagy csurgótávolság esetén:*
- a) az előírtnál kisebb méretű oldalkert vagy csurgótávolság mérete tovább nem csökkenthető, az épület az oldalkerttel merőleges irányban nem bővíthető,*
- 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.*
- (7) A HÉSZ 47.§ (7) bekezdés a következő g) ponttal egészül ki:
- g) Lakóövezetekben a hátsókerti telekhatártól számított 3 méterben összefüggő zöldfelületet kell kialakítani.*
- (8) A HÉSZ 47.§ a következő (13) - (19) bekezdésekkel egészül ki:
- (13) Lakóterületen legfeljebb egy melléképület helyezhető el egy építési telek területén, kizárólag építési helyen belül, illetve hátsókertben.*
- (14) Lakóterületen a hátsókertben legfeljebb 1 melléképület helyezhető el, a telekhatártól legalább 3,0 m-re, amely területen többszintes zöld sávot kell kialakítani.*
- (15) Előkertben legfeljebb két beállásos gépkocsi beálló elhelyezhető, amely lábakon álló kerti tetővel fedhető. A Pesti út mentén, a Duna út mentén a Pesti út és Vasút utca között, az Ady Endre út mentén és a Kálmán utca melletti területeken az előkertben gépkocsi beálló nem helyezhető el.*
- (16) 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.*
- (17) Lakóterületeken a burkolt felület legalább 30 %-át vízáteresztő módon kell kialakítani.*
- (18) 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.*
- (19) Lakó-, vegyes és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.*

5.§ (1) A HÉSZ 48.§ (3) bekezdésben a „kerítéssel” szövegrész helyébe a „közterületi kerítéssel” szöveg lép.

6.§ A HÉSZ 50.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

- (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 m² bruttó alapterületig.*

7.§ (1) A HÉSZ 51.§ (1) bekezdésben a „lakóépület” szövegrész helyébe a „lakóépület vagy” szöveg lép.

(2) A HÉSZ 51.§ (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(3) Az Lke-2 építési övezetben ha a telek mérete meghaladja a minimális telekméret kétszeresét, akkor egy épületben két rendeltetési egység építhető.

8.§ (1) A HÉSZ 52.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(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.*

(2) A HÉSZ 52.§ a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

(1a) Az Lke-3 építési övezetben telkenként legfeljebb 4 rendeltetési egység helyezhető el.

(3) A HÉSZ 52.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(4) Az Lke-3 építési övezetben az oldalkert mérete 6 méter.

9.§ (1) A HÉSZ 53.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(1) Az Lke-4 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- a) egy rendeltetési egységből álló lakó- vagy üdülőépület vagy*
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület vagy*
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,*

(2) A HÉSZ 53.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(2) Az Lke-4 építési övezetben, ha a telek mérete meghaladja a minimális telekméret kétszeresét, akkor legfeljebb egy épületben összesen két rendeltetési egység is megengedett.

(3) A HÉSZ 53.§ a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

(3) Lke-4 építési övezetben, a (1)-(2) bekezdésben foglaltakon túl további egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés akár külön épületben is megengedett, mely épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m²-t.

10.§ A HÉSZ 54.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(1) Az Lke-4a építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- a) két rendeltetési egységből álló lakó- és üdülőépület vagy*
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület vagy*
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,*

11.§ A HÉSZ 55.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(1) Az Lke-4b építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- a) két rendeltetési egységből álló lakó- és üdülőépület vagy*
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület vagy*
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület vagy*
- d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.*

12.§ (1) A HÉSZ 56.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(1) Az Lke-5 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- a) egy rendeltetési egységből álló lakó-, és üdülőépület vagy*

- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület vagy*
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.*

(2) A HÉSZ 56.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(2) Az Lke-5 építési övezetben, ha a telek mérete meghaladja a minimális telekméret kétszeresét, akkor legfeljebb egy épületben összesen két rendeltetési egység is megengedett.

(3) A HÉSZ 56.§ a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

(2a) Lke-5 építési övezetben, a (1)-(2) bekezdésben foglaltakon túl további egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés akár külön épületben is megengedett, mely épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m²-t.

13.§ A HÉSZ 57.§ a következő (14) bekezdéssel egészül ki:

(14) Telken belül a burkolt felület maximum 20% lehet, kivéve alapellátást is biztosító épület esetében, ahol a burkolt felület nagysága a telek legfeljebb 35%-a lehet.

14.§ (1) A HÉSZ 58.§ helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(1) Az Lke-6 építési övezetben legfeljebb két rendeltetési egység, de legfeljebb egy épület 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.

15.§ A HÉSZ a következő 60.§-szal egészül ki:

60. § Az Lke-9 építési övezetben a rendeltetési egységek száma tovább nem növelhető.

16.§ A HÉSZ 62/A.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(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.*

17.§ (1) A HÉSZ 64.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(1) Az Lf építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik:

- a) egy lakásos lakóépület vagy*
- b) egy üdülőegységes üdülőépület vagy*
- c) kereskedelmi és szolgáltató, vendéglátó épület vagy*
- d) szálláshely szolgáltató épület és*
- e) kézműipari építmény és*
- f) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény és*
- g) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épület és*
- h) állattartás céljára szolgáló épület, építmény.*

(2) A HÉSZ 64.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(2) 1500 m²-t meghaladó méretű telken további egy lakás vagy üdülőegység helyezhető el, azonban a lakó és üdülőépületek száma összesen egy lehet.

(3) A HÉSZ 64.§ (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(5) Lf-4 övezetben 1000 m² feletti telken további egy lakás vagy üdülőegység helyezhető el, azonban az épületek száma összesen egy lehet.

(4) A HÉSZ 64.§ a következő (14) bekezdéssel egészül ki:

(14) Az övezetekben - a lakóterületi állattartásra vonatkozó külön jogszabály előírásainak megfelelő - legfeljebb 20 m²-es állattartó építmény helyezhető el építési helyen belül, a szomszédos telken álló lakóépülettől legalább 10 m-re.

18.§ A HÉSZ 66.§ (2) bekezdésben a „lakás” szövegrészek helyébe a „rendeltetési egység” szövegek lépnek.

19.§ A HÉSZ 68.§ (2) bekezdésben a „lakásszám” szövegrész helyébe a „rendeltetési egységek száma” szöveg lép.

20.§ A HÉSZ 69.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

A Vt-3 építési övezetben a rendeltetési egységek száma tovább nem növelhető.

21.§ (1) A HÉSZ 73.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(2) A Vt-7 építési övezetben telkenként 2 rendeltetési egység, de legfeljebb egy lakás alakítható ki.

22.§ (1) A HÉSZ 74.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(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.

(2) A HÉSZ 74.§ (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(3) Vt-8 építési övezetben megengedett rendeltetési egységek száma

a) 3 rendeltetési egység, de legfeljebb 2 lakás

b) 2000 m² telek terület felett 5 rendeltetési egység, de legfeljebb 3 lakás helyezhető el.

(3) A HÉSZ 74.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(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, de legfeljebb három lakás is elhelyezhető.

23.§ A HÉSZ 80.§ (3) bekezdésben az „5” szövegrész helyébe a „10” szöveg lép.

24.§ A HÉSZ a következő 81/A.§-sal egészül ki:

81/A. § (1) Az építési övezet területén gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás helyezhető el.

25.§ A HÉSZ 113.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(1) 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.

26.§ A HÉSZ 117.§ (2) bekezdése a következő szövegrésszel egészül ki:

„A lakóépület (épületrész) bruttó alapterülete nem haladhatja meg az övezetben meghatározott maximális beépíthetőség 50%-át.”

27.§ A HÉSZ 118.§ (3) bekezdése a következő szövegrésszel egészül ki:

„ A lakóépület (épületrész) bruttó alapterülete nem haladhatja meg az övezetben meghatározott maximális beépíthetőség 50%-át.”

28.§ A HÉSZ 119.§ (2) bekezdése a következő szövegrésszel egészül ki:

„, legfeljebb az övezetben meghatározott maximális beépíthetőség 50%-nak megfelelő alapterülettel.”

29.§ A HÉSZ 121.§ (2) bekezdésben a „lakóépület alapterülete” szövegrész helyébe a „lakóépületnek a telek beépítettsége szempontjából számított bruttó alapterülete” szöveg lép.

30.§ A HÉSZ 2. melléklet 1.3. Falusias lakóterületek című táblázat 3-6. sorainak I oszlopában a „40” szövegrész helyébe az „50” szöveg lép.

31.§ Hatályát veszti a HÉSZ:

- (1)
 - a) 47.§ (1) bekezdés a) pontjában „- az Lke 2 övezet kivételével-” szövegrész,
 - b) 47.§ (1) bekezdés aa) pontjában „ha a telek mérete eléri a 450 m² területet,” szövegrész,
 - c) 47.§ (9) bekezdésben a „maximum két rendeltetési egységgel” szövegrész,
 - d) 47.§ (11) bekezdésben az „azonos rendeltetésű vagy” szövegrész,
 - e) 67.§ (3) bekezdésében a „, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik” szövegrész,
 - f) 79. § (2) bekezdésében a „A TSZ-major területén az elő- és hátsókert egyaránt 6 m” szövegrész.
- (2)
 - a) 30. § (3) és (4) bekezdés,
 - b) 47. § (1) bekezdés ac), g), h), i), és j) pontok,
 - c) 47. § (2) a), d), e), f) és i) pontok,
 - d) 47. § (6) bekezdés,
 - e) 47.§ (7) bekezdés a) és e) pontok,
 - f) 47. § (12) bekezdés b) pontok,
 - g) 49. § (2), (4) és (5) bekezdések,
 - h) 64. § (3), (6) és (12) bekezdések,
 - i) 65. § (4), (8) bekezdések,
 - j) 66. § (6), (7) és (8) bekezdések,
 - k) 68. § (3) bekezdés,
 - l) 93.§ (6) bekezdés.

32.§ E rendelet a kihirdetést követő napon, 2024.-án lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

Kammerer Zoltán

polgármester

Dombováriné dr. Kozák Nikolett

jegyző

Melléklet

**Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról**

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és 32. cikk (2) bekezdés szerinti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 6/A. § (1) bekezdés aa) pontjában és 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a 2013. január elsejétől érvényes OTÉK előírásainak megfelelően, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (4) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, és a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 40/2013. (III. 27.) önkormányzati határozat szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ

Általános rendelkezések

1. § E rendelet az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 3. § (2) bekezdés alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletben meghatározott véleményezésben részt vevő szervek egyetértésével került sor, mely az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2013. január 1. napján hatályos állapotán alapul.

I. Fejezet

Általános előírások

1. A szabályzat hatálya, értelmező rendelkezések

2. § (1) E rendelet hatálya Göd város teljes közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az országos építési követelményeket tartalmazó jogszabályok előírásait e rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.

(3) Jelen építési szabályzat mellékletei:

a) 1. melléklet: Szabályozási Terv SZT/2018 jelű Szabályozási Terv - M=1:4.000

b) 2. melléklet: Összefoglaló az egyes építési övezetekre, övezetekre vonatkozó építési szabályokról

(4) Jelen építési szabályzat függelékei:

a) 1. függelék: Helyi értékvédelemre javasolt épületek, épületegyüttesek jegyzéke

b) 2. függelék: Régészeti területek jegyzéke

c) 3. függelék: Műemlék, műemléki környezet jegyzéke

d) 4. függelék: Természetvédelem alatt álló területek jegyzéke

e) 5. függelék: Növényalkalmazási segédlet

f) 6. függelék: Bontásra kijelölt épületek tájékoztató jegyzéke

3. § E rendelet alkalmazásában:

a) **Belső udvar:** legalább 3 oldalról zárt terület.

b) **Főépület:** a földrészleten elhelyezhető, az (adott) építési övezet, övezet használati módjának megfelelő rendeltetésű épület.

c) **Hullámtér:** A Duna és mellékágainak medre (földhivatali térképen jelzett telke) és a levonuló árhullámok elleni védelmet nyújtó védmű (gáttest, magas part) közötti terület

d) **Kialakult telek (kialakult telekszélesség és telekméret):** Azon építési telek vagy telek, amely felosztása már megtörtént, tovább nem osztható, telekalakítás telekegyesítésen és telekhatár-rendezésen kívül nem végezhető. Telekhatár rendezés esetén az érintett telek területe +/- 5%-ban módosulhat.

e) **Kialakítható legkisebb telekszélesség:** az a szélesség, melynek az előkerti építési határvonalon kell teljesülnie azonban meglévő telek módosítása, telekhatár-rendezés esetén a telek szélessége a telek teljes hosszában az előkerti vonalon mért szélesség 10%-ánál többel nem csökkenhet a telek hátsókerti vonaláig.

f) **Közlekedési célú közterület zöldfelületként fenntartandó része:** a közterület szabályozási tervben lehatárolt azon része, ahol a közterület felszíni rendezése során zöldfelületet kell létesíteni, vagy fenntartani.

g) **Különleges adottságú telek:**

ga) ha a telek vízgazdálkodási övezetekkel szomszédos,

gb) ha a vízdoldali telekhatára a folyóvíztől számított 60 m-en belül van, a gáttal védett területek kivételével,

gc) ha a talajvíz maximális szintje eléri vagy meghaladja az alapozás síkját,

gd) ha a talaj teherbírása nem felel meg a szilárdsági követelményeknek.

h) **Magánút céljára fenntartott terület:** az építési telken illetve telken kijelölt terület, melyen távlatban magánút/út alakítható ki. Az építési telek illetve telek ezen részén építmény nem helyezhető el.

i) **Melléképület:** az övezeti előírás szerint főépületnek nem minősülő épület.

j) **Oldalhatáros beépítési mód:** a 3 méternél kisebb oldalkerttel történt beépítés.

k) **Szintterületi mutató:** a telken lévő összes bruttó építményszint terület és a telekterület hányadosa.

l)

m) **Telek be nem építhető része:** a telek azon része ahol épület nem helyezhető el, nem építési hely.

n) **Telepítési tanulmányterv:** egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát.

o) **Mobilház:** egy erős alvázra szerelt, helyéről elmozdítható, más helyszínen telepíthető könnyűszerkezetes fém építmény. Építészeti meghatározása: mobil műszaki alkotás.

p) **Haszonállat:** szarvasmarhafélék, juh, kecske, lófélék, sertés, baromfi, házinyúl.

q) **Csurgótávolság:** oldalhatáros beépítés esetében az épület és a telek oldalhatára közötti, oldalkertnek nem számító legalább 1 méteres távolság;

r) **Lejtős telek:** az a telek, amelynek lejtése az előkert, vagy az építési hely területén a 15%-ot meghaladja.

s) **Meglévő épület:** ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett épület.

r) **Telekmélység:** a közterületi- és a hátsó telekhatár közötti legkisebb távolság.

u) **Telekszélesség:** előkerti építési határvonalon mért telekszélesség

2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

4. § (1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a helyi építési szabályzat módosításával történhet:

- a) a meglévő és tervezett belterület határa;
- b) szabályozási vonal;
- c) övezet, építési övezet jele és határa;
- d) védőterületek, védőtávolságok, védősávok;
- e) rekultiválandó terület;

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, amelyek a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:

- a) igazgatási határ;
- b) védőtávolságok;
- c) műemlék;
- d) műemléki környezet;
- e) nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
- f) helyi védett épület, műtárgy;
- g) Országos ökológiai hálózat magterület;
- h) Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe;
- i) Országos ökológiai hálózat pufferterület;
- j) Tájképvédelmi terület;
- k) Natura2000 terület;
- l) helyi jelentőségű védett természeti terület, természeti emlék;
- m) ex lege védett természeti érték;
- n) bányatelek.

(3) Tájékoztató szabályozási elemek, melyek nem kötelező érvényűek:

- a) fasor;
- b) egyedi tájérték;
- c) helyi védelemre javasolt épület, javasolt helyi értékvédelmi terület;
- d) kerékpárút;
- e) gyalogút;
- f) parkoló;
- g) javasolt telekhatár;
- h) javasolt megszüntetés.

(4) Sajátos jogintézmények:

- a) beültetési kötelezettség.

3. Belterülethatár módosítás

5. § (1) A belterületbe vonható területeket a Szabályozási Terv tartalmazza.

(2) A Szabályozási Terven belterületbe vonásra javasolt területeken a vonatkozó építési övezet szerinti építés a terület belterületbe vonását követően történhet.

II. Fejezet

Közterület alakítására vonatkozó előírások

6. § (1) A közterületek kialakítása érdekében a Szabályozási Terven jelölt szabályozásokat végre kell hajtani.

(2) A település közterületein vagy közhasználat céljára átadott területein elhelyezhető építmények, köztárgyak az alábbiak:

- a) önálló reklám, hirdető berendezés,
- b) épülettől különálló, építménynek minősülő kirakatszekrény,
- c) árusító pavilon,
- d) tömegközlekedéssel kapcsolatos várakozóhely építménye,
- e) köztisztasággal kapcsolatos építmények, hulladéktartály tároló,
- f) szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút,
- g) utcabútor, kerti építmény,
- h) távbeszélő fülke,
- i) közvilágítási, közlekedésirányítási, közmű és hírközlési műtárgy,
- j) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(3) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen a (2) bekezdés szerinti építmények, köztárgyak, berendezések, korlátok a gyalogossáv és az úttest felőli biztonsági sáv közötti berendezési sávban vagy a gyalogossáv és a szomszédos telekhatár közötti sávban létesíthetők, ha rendeltetésszerű használatuk a közlekedést, a közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem korlátozza, és nem veszélyezteti.

(4) Közterületalakítási terv készíthető az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapján a településszerkezetileg, településképileg vagy forgalomtechnikailag együtt kezelendő közterületekre.

III. Fejezet

Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások

4. A településkép védelme

7. § (1)

(2)

(3)

5. Országos művi értékvédelem

8. § (1) A település közigazgatási területén belül található műemléket, valamint műemléki környezetét a szabályozási Terv tartalmazza.

6. Régészeti területek

9. § (1) A település régészeti területeit, a közigazgatási területen található régészeti lelőhelyek lehatárolását a Szabályozási Terv tartalmazza.

(2) A régészeti érintettségű területen a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

(3) A közigazgatási területen található régészeti lelőhelyek jegyzékét a rendelet 2. függeléke tartalmazza.

8. Helyi értékvédelem

10. § (1) A településen a településképi rendeletben védelem alá helyezett, Szabályozási Terven jelölt területek, épületek és műtárgyak részesülnek helyi védelemben.

(2)

IV. Fejezet

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

8. Táj- és természetvédelem

11. § (1) A természetközeli állapotú területeken (természeti terület) - az ember által csekély mértékben befolyásolt élőhelyek, tájrészletek - a területhasználat módosítása, építéssel összefüggő tevékenységek csak a természet védelméről szóló törvény előírásai szerint, a természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával végezhető. Természetvédelmi területeken kizárólag a kezelési terv előírásai alapján lehet bármilyen tevékenységet folytatni.

(2) A Szabályozási Terv a település közigazgatási területén az alábbi természeti értékvédelmi kategóriákat különbözteti meg:

- a) országos és európai ökológiai hálózatokhoz tartozó területek,
- b) országos jelentőségű, Duna-Ipoly Nemzeti Parkhoz tartozó és természetvédelmi területek,
- c) országos védettségű természeti területek,
- d) helyi védettségű természeti területek.

(3) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációt, a természetes élőhelyek védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell.

(4) A Szabályozási Terven környezet- és természetvédelmi szempontból jelölt területek telkein, valamint a Duna-parti, illetve a Nemeskéri erdővel határos telkein fás növényzet ültetése esetén a tájban honos, a helyi alkalmazási hagyományokhoz illeszkedő, a termőhelyi adottságoknak megfelelő fák és cserjék fajtáiból lehet választani (az F-5. sz. függelék figyelembevételével).

(5)

(6) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, közcélú növényzetek védelmének, ill. elhelyezhetőségének.

(7)

(8)

(9) Közterületre, közhasználatú terekre, parkokba olyan növényeket, amelyeknek valamely része mérgező, kiültetni tilos. A leggyakrabban előforduló mérgező növények listája a rendelet F-5. sz. függelékben található.

9. Az országos jelentőségű természetvédelem alatt álló területek előírásai

12. § (1) Az országos jelentőségű természeti területnek minősülő, Duna-Ipoly Nemzeti Parkhoz tartozó és országos szintű természetvédelmi területek lehatárolását a Szabályozási Terv tartalmazza.

(2) Az országos jelentőségű természetvédelem alatt álló területeken bármilyen tevékenység, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak a természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával végezhető.

(3) Az országos jelentőségű természetvédelem alatt álló területen bármely tevékenység csak az országos védettségű területre valamint a vizes élőhelyek védelmére vonatkozó előírások, illetve a DINPI kezelési és fenntartási terve alapján végezhető.

(4) Az országos jelentőségű természetvédelem alatt álló területek a jelenlegit meghaladó mértékben nem építhetők be, művelési águk és természeti állapotuk ökológiailag kedvezőtlenebb irányba nem változtatható.

10. Az országos jelentőségű ökológiai hálózathoz tartozó természeti területek előírásai

13. § (1) Az övezetbe az országos jelentőségű természeti területnek minősülő európai és nemzeti ökológiai hálózat részét képező területek tartoznak.

(2) Az övezetbe eső területeken új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, bármilyen tevékenység csak a természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával végezhető.

11. A helyi védett és helyi védettségre javasolt természeti területek előírásai

14. § (1) A jelenleg helyi védett vagy helyi védettségre javasolt, országos védelem alatt nem álló és országos védettségre nem tervezett természeti területek lehatárolását a Szabályozási Terv tartalmazza.

(2) A tervezett természeti területek helyi védettségét önkormányzati rendeletben kell meghatározni, fenntartásukra kezelési tervet kell kidolgozni, amelyet a természetvédelmi szakhatósággal véleményeztetni kell.

(3)

(4) Helyi védett vagy védelemre tervezett természeti területek beépítésre szánt területté nem minősíthetők át.

(5) A helyi védettségű területek és védett fasorok felsorolását a 4. függelék tartalmazza.

15. § (1) A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, a Natura2000 területek, ex lege védett természeti értékek, helyi jelentőségű védett természeti területek, tájképvédelmi területek, egyedi tájértékek (továbbiakban: védett terület) lehatárolását a Szabályozási Terv tartalmazza, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) Védett területen

a) extenzív jellegű, integrált, vagy természet és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók;

(3) A településen meglévő helyi jelentőségű védett természeti területeket és értékeket a Szabályozási Terv tartalmazza.

(4) A helyi jelentőségű védett természeti területeken, illetve a helyi jelentőségű védett természeti értékek tekintetében a helyi természetvédelemről szóló Ök. rendeletben foglaltakat kell figyelembe venni.

(5) A helyi védelem alatt álló fák lombkorona vetületétől számított 3 méteres védőtávolságon belül új épület, illetve a gyökérzónát károsító építmény nem helyezhető el.

16. § (1) Tájképvédelmi terület határa a Szabályozási Terven feltüntetésre került.

(2)

V. Fejezet

Környezetvédelmi előírások

12. Környezetvédelem

17. § (1) Az új funkció létesítése esetén, ha az a létesítmény az érvényes jogszabályok szerint hatásvizsgálat köteles, akkor a hatásvizsgálatot el kell végezni, legkésőbb az építési engedély iránti kérelem beadásáig.

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

- a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
- b) kizárja a környezetkárosítást,
- c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

(2) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telekhatáron kell teljesülniük.

(3) A rekultiválandó területek a közegészségügyi és környezetvédelmi követelményeknek megfelelően rekultiválandók, és a Szabályozási terven meghatározott cél szerint újrahasznosítandók.

(4) A település a nitrátszennyezéssel szemben érzékeny települések közé tartozik. A település teljes területén be kell tartani a helyes mezőgazdasági gyakorlatra vonatkozó előírásokat.

(5) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:

- a) Haszonállattartó épületet és trágyatárolót szomszédos lakó és üdülő funkciójú épülettől 10 m-nél távolabb kell elhelyezni.
- b) Haszonállattartó épület és trágyatároló, az élelmiszer tároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, iskola, egészségügyi intézmények és gyógyszerár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.
- c) Külterületen állattartó épület, hígtrágyagyűjtő felszíni vizek partételtől számított 100 méteren belül nem létesíthető.

13. Földvédelem

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

(2) A defláció elleni védelem érdekében azon 10 hektárt meghaladó szántó művelési ágú mezőgazdasági területen, amelynek az uralkodó szélirányba eső határától 50 m-en belül erdő művelési ágú terület, vagy védőfásítás nem található, a terület minimum 2%-án többszintes védőfásítást (fák és cserjék együttes telepítését) kell kialakítani, a területnek az uralkodó szélirányba eső határa mentén.

(3) A szennyezett és roncsolt felszínű területeket rekultivációs terv alapján kell helyreállítani.

(4) A tereprendezési, mélyépítési munkák során megmozgatott termőréteg elkülönített deponálásról és újrahasznosításáról a talajvédelmi előírásoknak megfelelően gondoskodni kell.

14. Vízkészletek minőségvédelme

20. § (1) A felszíni vizek és a szennyvizek kezelését a szennyeződés érzékenységi besorolás kategóriának megfelelően szükséges végezni.

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

(3) Szennyező hatású anyagok - hulladékok, kemikáliák, stb. - felszíni vagy felszín alatti vízkészletbe való határértéket meghaladó mértékű bejutását technológiai eszközökkel kell kizárni.

(4) A Duna és a kisvízfolyások, vizes élőhelyek természetes és természetközeli állapotú (part)szakaszai melletti, parttól számított 1000 méteren belül a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok (növényvédő szer, hulladék) kijuttatása, elhelyezése tilos.

15. Levegőtisztaság-védelem

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

(2) A közlekedési eredetű légszennyező hatásokat belterületen forgalomszervezési - forgalomtechnikai eszközökkel, külterületen az utak védőterületének levegőtisztaságvédelmi szempontból minél hatékonyabb zöldfelületi kialakításával kell mérsékelni. Az M2 gyorsforgalmi út további kiépítésével tervezett M2 autópálya 100-100 m-es védőterületének legalább 50%-át véderdőként kell kialakítani. Az autópálya kiépítéséig 250-250 m kiterjedésű védőterületén gazdasági terület kivételével egyéb beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(3) A mezőgazdasági területekről származó porszennyezés csökkentését hatékony defláció elleni védelemmel, a mezőgazdasági tájfasítás elemeinek védelmével és fejlesztésével, valamint a települési zöldfelületi rendszer hatékonyságának fokozásával kell elősegíteni.

16. Zaj és rezgés elleni védelem

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

(2) Az M2 autótűt belterület-közeli szakaszai és csomóponti térsége minimum 50 %-ban zajgátló védőterületként alakítandó ki és véderdővel telepítendő be.

17. Élővilág, élőhelyek védelme

23. § (1) A meglevő erdő, gyp (rét-legelő), nádas területek művelés alóli kivonása és művelési ág változása a természetvédelmi szakhatóság előzetes hozzájárulása nélkül nem végezhető.

(2) A védett (és védendő) területekre vonatkozó kezelési és fenntartási tervek előírásainak maradéktalanul érvényt kell szerezni. A védett és védelmi hálózatokhoz tartozó területeken, illetve minden természeti területnek minősülő területen bármilyen területfelhasználási beavatkozás csak a természetvédelmi szakhatóság előzetes hozzájárulásával végezhető.

(3) A természeti területek beépítésre szánt területté nem minősíthetők.

(4)

(5) A belterületbe vonásra tervezett mezőgazdasági területeken a belterületbe vonásig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.

(6) A mezőgazdasági területek rendezése, művelése során biztosítani kell a védelmi célú zöldfelületek, a mezőgazdasági tájfasítás fennmaradt elemeinek védelmét és a hiányzó elemek pótlását:

a) a dűlőutak, árkok legalább egyoldali fásítását

b) a tanyák, telephelyek védő- és takarófásítását

c) a főbb birtokhatárok fasorokkal, erdősávokkal való jelölését, a szélvédő erdősávok okszerű telepítését

d) a települési szegélyterületek fásítását, erdősítését

e) a természetési szempontból kevésbé jelentős, de természeti szempontból sem értékes területek fásítását, erdősítését.

f) a közutak hófúvás- és szél elleni védelmét

(7)

(8)

18. Hulladékgazdálkodás, hulladékártalmatlanítás, települési környezetvédelem

24. § (1) A kommunális és építési hulladék elhelyezése csak az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletében meghatározott (kis)terségi telephelyen történhet.

(2) Veszélyes hulladék a kommunális hulladéklerakó telepre nem helyezhető el. A veszélyes hulladék gyűjtéséről, üzemi gyűjtőben történő biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni. A telephelyen kívüli és felügyelet nélküli hulladéktárolás tilos.

(3) Állati hullák (tetemek) elhelyezése és ártalmatlanítása csak az erre a célra kijelölt létesítményben történhet.

(4) A települési kommunális hulladékot, építési- és bontási hulladékot, valamint veszélyes hulladékot az önkormányzattal szerződött mindenkor közszolgáltatónak vagy a településre vonatkozó hulladékbegyűjtési és szállítási engedéllyel rendelkező vállalkozónak kell átadni, ártalmatlanító helyre szállítás céljából.

(5) A hulladékok feldolgozása az ingatlanokon tilos, ártalmatlanító helyre történő szállításukig az átmeneti biztonságos tárolásukról a hulladéktermelőnek kell gondoskodnia a mindenkor érvényben lévő jogszabályok szerint.

VI. Fejezet

Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások, katasztrófavédelem

19. Katasztrófavédelem

25. § (1) A tűzivíz-ellátást biztosítani kell. Ha a mértékadó tűzivíz közhálózatról nem biztosítható, akkor

a) a közhálózat által biztosítható tűzivízigény feletti igényre helyi tűzivíztároló létesítése szükséges (amennyiben azt az övezeti előírások nem tiltják),

b) épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzivízigényt a közhálózat által biztosítható mértékig,

c) a közhálózat kapacitás bővítésével kell a tűzivíz-ellátást biztosítani.

20. Veszélyeztetett területek előírásai

26. § (1) Különleges adottságú telek beépíthetőségét részletes talajmechanikai vizsgálatokkal kell igazolni.

21. Védőterületek, védőtávolságok

27. § (1) A település területén a Szabályozási Terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöl:

a) közlekedési területek,

b) közművek, közműlétesítmények,

c) szennyvízáttemelő,

d) természetközeli folyóvizek.

(2) A természetközeli vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-es védőtávolságon belül új építmény nem helyezhető el, kivéve

a) a Szabályozási Terven jelölt építési övezetek esetében,

b) vízjogi engedéllyel rendelkező építmények esetében.

VII. Fejezet

A településrendezési feladatok megvalósítását szolgáló sajátos jogintézmények

22. Tilalmak, korlátozások

28. § (1) Az egyéb ágazati jogszabályok, műszaki szabványok által megállapított, a Szabályozási Terven jelölt

a) védőterületek, védőtávolságok, védősávok,

b) védelmek és korlátozások

figyelembe vétele kötelező, azok kiterjedése és határa, valamint az azok területén folytatható építési tevékenység szabályai a mindenkor hatályos jogszabályok-, valamint az egyes hatósági eljárásokban elrendeltek szerint alkalmazandók.

23. Beültetési kötelezettség

29. § A település területén beültetési kötelezettséget kell bejegyezni a Szabályozási Terven jelölt ingatlanok vonatkozásában.

24. Telekalakítás

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 m², szélessége minimum 16 m, hossza minimum 25 m.~~

(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 m², szélessége minimum 16 m, mélysége minimum 25 m.

~~(3) Sorházak céljára kijelölt területen a létesíthető legkisebb telek mérete 360 m², szélessége minimum 8 m.~~

~~(4) Meglevő épület bontása esetén a beépíthető minimális telekméret 280 m².~~

(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.

VIII. Fejezet

Közműellátás és hírközlés

25. Általános előírások

31. § (1) A település beépített, illetve beépítésre szánt területén új épület, építmény csak akkor építhető, funkcióváltás csak akkor lehetséges, ha a teljes közművesítettség biztosított (kivéve a zárt csapadékvíz elvezetést, amennyiben az építési telek környezetében az nem kiépített) vagy csatornázatlan területen zárt, vízzáróan kialakított szennyvíztároló létesül.

(2) A település beépítésre nem szánt területén lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó, vagy gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, ill. meglevő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor lehetséges, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a szükséges tűzvíz ellátás, a villamosenergia ellátás, valamint a jelen rendelet szennyvíz- és csapadékvíz elvezetésre vonatkozó előírásai teljesülnek.

(3) Telekalakítás, meglevő, vagy kialakításra kerülő telkek funkcióváltása, övezeti átsorolása csak akkor megengedett, ha valamennyi telek önálló, független közhálózati csatlakozással, az övezeti besorolásnak megfelelő közműbekötésekkel ellátható, s az egyedi mérőhelyek kialakíthatók.

(4) A magánútra közművesítési szempontból ugyanazok a szabályok vonatkoznak, mint a közútra a közműüzemeltetők külön előírásaival együtt.

(5)

26. Vízellátás

32. § (1) Beépítésre szánt területen új vízvezeték építeni csak a közcatornahálózat kiépítésével egyidejűleg szabad.

(2) A mértékadó külső tűzivíz szükségletet biztosítani kell. Ha a közhálózatról a tűzivíz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzivíz tározó létesítése szükséges. Épület, építmény csak a szükséges tűzivíz ellátás biztosításával létesíthető.

27. Szennyvízelvezetés

33. § (1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.

(2) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:

a) a település talaj és a talajvíz védelme érdekében a szennyvizek közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg - rövid időre - sem megengedett.

b) a nyílt árkokra, patakra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.

c) a szennyvízcsatorna-hálózat kiépültéig szennyvizek kizárólag zárt, vízzáróan kialakított szennyvíztárolókban gyűjthetők. Rendszeres ürítésükről a tulajdonosoknak gondoskodni kell. Az ürítést csak a hivatalos szolgáltató végezheti.

d) a település beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 3 m³-t, a közcatorna hálózathoz csatlakozni 100 m-en belül nem tud, akkor a térség közcatorna hálózatának kiépítéséig, kizárólag átmenetileg, a szennyvizet szigorúan ellenőrzött, zárt, vízzáróan kialakított szennyvíztárolóba kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani, ha ezt egyéb előírás, ágazati rendelkezés nem tiltja. Épület, építmény addig nem létesíthető, ameddig a szennyvízgyűjtő medence szippantókocsival történő megközelítési lehetősége nem biztosítható.

e) ha a közcatornahálózat kiépítése a beépítésre nem szánt területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokon zárt vízzáróan kialakított szennyvíztároló nem létesíthető.

(3) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel -a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.

28. Felszíni vízelvezetés-árvízvédelem

34. § (1) A hullámtéri területre építmény csak a vonatkozó kormányrendelet figyelembe vételével építhető, a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek figyelembe vétele kötelező, azok kiterjedése és határa, valamint az azok területén folytatható építési munkák során a mindenkor hatályos jogszabályok, illetve az egyes hatósági eljárásokban elrendeltek betartandók.

(2) Az élővizek telkét érintő bármilyen beavatkozás csak a vízügyi hatóság és a mederkezelő hozzájárulása alapján történhet. Amennyiben vízimunka végzésére, illetve vízilétesítmény elhelyezésére is sor kerül a tevékenység csak vízjogi létesítési engedély alapján végezhető.

(3) A Duna elsőrendű védvonal mentén, a mentett oldalon fakadóvizek előfordulásával kell számolni. Fakadóvízzel veszélyeztetett területen a mértékadó árvízszint alatti építkezés csak annak figyelembe vételével lehetséges.

(4) Az árvíz mentesítésre a megfelelő védelem kialakítása (pl. gátépítés, magaspart kialakítása, partvédő művek építése) vízjogi létesítési engedély alapján lehetséges.

(5) Az árvízvédelmi védvonalától a mentett oldalon 10 m-es közterületi sávot kell kialakítani és azt mindenkor szabadon kell hagyni a meder karbantartására és az árvízi védekezésre.

(6) A Duna-parti ingatlanok közül azokra, amelyeknek a nyugati/Duna felőli telekhatára a Duna partvonalától 60 m-nél közelebb van, építés esetén talajmechanikai szakvéleményt kell készíteni és az abban foglaltakat be kell tartani. A város mélyfekvésű területein, a Szabályozási Terven jelölt területeken pince és ásott kút nem létesíthető.

(7) Terepszint alatti építménnyel a talaj-és rétegvíz áramlás útját nem szabad lezárni, a továbbvezethetőséget biztosítani kell.

(8) A vízgazdálkodási (mederkezelési, karbantartási) szakfeladatok ellátására, a meder megközelítésére:

a) a Duna partján 10-10 m-es sávot,

b) a város területén levő egyéb vízfolyások (folyók, patakok, csatornák) és mellékágai mentén, továbbá a tavak, tározók és holtágak mentén a partvonalától számított 3-3 m karbantartási sávot biztosítani kell. Azokon a partszakaszokon, ahol ez az előírás nem biztosítható, a vízfolyások medrének a karbantartásához a hozzáférés módját egyedileg kell meghatározni.

c) a karbantartó számára szolgalmi jog biztosítandó, ha a karbantartási sáv közterületként történő kiszabályozása nem oldható meg. A szolgalmi joggal terhelt területrészen mindennemű tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező hozzájárulásával megengedett.

(9) Felszíni víztestbe, illetve szikkasztó műtárgyba csak érvényes és végleges vízjogi létesítési engedély alapján történhet bevezetés.

(10) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás esetén. A beruházásra csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig. (A szűk keresztmetszetű helyek kapacitásbővítésének tényleges megvalósítását, vagy a nagyobb mennyiségű víz gyorsabb lefutását megakadályozó helyi záportározó létesítésének megvalósítását követően lehet használatba venni.)

(11) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba.

(12) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti gépkocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, biztosítsa a víz akadálytalan elfolyását és keresztmetszete ne legyen kisebb 300 mm-nél. Egy ingatlanhoz a kapubejárókkal megegyező számú áteresz létesíthető (maximum 2). Gépkocsi behajtó szegélye nem lehet 6 cm-nél szélesebb és 10 cm-nél magasabb. A nyílt árok fenekét és maximum 50 cm magasságig az oldalát szint-, medertartás és a karbantarthatóság érdekében burkolni kell. A talajminőség függvényében 1-3 %-ot meghaladó lejtésű árkot csak teljes szelvényében burkolt árokként szabad kialakítani a meder erózió elkerülése érdekében. Ezt meghaladó lejtésű terepen kialakítandó árok csak lépcsőzéssel alakítható ki.

(13) Nyílt árkos felszíni vízelvezetéssel javasolt területen az árok ingatlanonkénti, a kapubejárók szélességénél hosszabb szakaszon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetéssé alakítása nem lehetséges, sem parkolási, sem közlekedésfejlesztési cél érdekében.

29. Villamosenergia-ellátás

35. § (1)

- (2)
- (3)
- (4)
- (5)

30. Földgázellátás

36. § (1) A település területén keresztülhaladó nagyközépnomású gázvezeték védőtávolságain belül építmény nem helyezhető el.

- (2)

31. Elektronikus hírközlés

37. § (1)

- (2)

IX. Fejezet

Építés általános szabályai

32. Építés általános feltételei

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.

(2) Két övezetbe, illetve építési övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telek adott övezetbe eső részének megfelelően.

(3) Új épület létesítése esetén a külön jogszabályban előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egy időben telken belül kell kialakítani.

(4) 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,

(5) A (4) bekezdés lakó rendeltetés esetén nem alkalmazható.

(6) Új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén minden üdülő- és lakó rendeltetési egység után legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

(7) Melléképület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.

33. Telepítési tanulmányterv

39. § (1) A Telepítési tanulmányterv célja, hogy a területfelhasználással, beépítéssel kapcsolatban feltárja a terület felhasználásának módját, a környezetet érintő hatásokat, vizsgálja az azzal összefüggő terhelési viszonyokat és meghatározza azokat a feltételeket, amelyek megléte illetve kialakítása esetén a létesítéssel járó káros hatások a megengedett mértékre csökkennek, az érintett térség minősége javul.

(2) Telepítési tanulmányterv készítendő

a) helyi és országos természetvédelmi területek beépítése esetén,

b) 20 gépkocsinál nagyobb befogadó képességű önálló parkoló építmény, parkoló, telephely építése esetén,

c) közforgalmi állomás (pályaudvar, repülőtér, hajókikötő, stb.) építése esetén

- d) együttesen 500 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű gazdasági, kereskedelmi létesítmény építése esetén,
 - e) a mező- vagy erdőgazdasági övezetben fekvő telek 100 m²-nél nagyobb bruttó alapterületet meghaladó beépítése esetén
 - f) birtokközpont létesítése, birtokközponti telek beépítése esetén
 - g) a felszíni vizek medrének a táji-környezeti adottságokban maradandó változást okozó megváltoztatása esetén
 - h) üzemanyagtöltő állomások létesítése, vagy bővítése esetén
 - i) az övezetben meg nem határozott, a domináns funkciótól eltérő, nem tiltott funkció esetén, amennyiben ez 50 m²-nél nagyobb szintterületet érint
 - j) ha az új területhasználat vagy építés környezeti hatása környezet- és természetvédelmi szempontból kiemelt jelentőségű, érzékeny területet érint
 - k) kikötő létesítmény, úszómű létesítése esetén
 - l) folyékony-, vagy szilárd hulladékok kezelésével kapcsolatos létesítmény esetén
 - m) nem ipari-gazdasági övezetben ipari üzem felújítása vagy bővítése esetén
 - n) minden olyan építés esetén, amely esetében az építési hatóság, a tervtanács, vagy a főépítész Telepítési tanulmányterv készítését javasolja
 - o) bánya létesítése esetén
 - p)
 - q) a Ksr övezetben bármilyen épület építése esetén.
 - r) 1,5 méternél nagyobb feltöltés esetén
- (3) A Telepítési tanulmánytervnek tartalmaznia kell:
- a) a beavatkozás településszerkezeti vizsgálatát
 - b) a település környezetére vonatkozó közlekedési vizsgálatot
 - c) a közmű vizsgálatokat
 - d) az értékvédelmi vizsgálatokat
 - e) a zöldfelületi vizsgálatot.
- (4) A Telepítési tanulmánytervet az Önkormányzat képviselőtestülete határozattal fogadja el.

34. Általános építési előírások

40. § (1) A város területén magasépítmény nem helyezhető el, kivétel az antennatorony, víztorony, kilátó, harangtorony, amelynek magassága maximum 40 méter lehet.

(2) Önálló, kizárólag talajszint alatti épület (földház) - a kertvárosias és falusias lakóövezetben épülő maximum 10 m² alapterületű vermek kivételével - csak külterületen építhető.

(3) A közigazgatási területen földalatti építmény más telek, vagy közterület alá nem nyúlhat, a földalatti építményrész nem lehet nagyobb, mint az övezetre megengedett terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke, az elő- és oldalkertek előírásai a földalatti építményekre is vonatkoznak a 10 m²-t nem meghaladó verem kivételével.

(4) A Duna-parti, hullámtéri területre tervezett épületek padlószintjét - kivéve az árvíz elleni védelmet nem igénylő épületeket, építményeket - a mértékadó árvízszint felett 1,00 m-rel magasabban kell kialakítani, a meghatározott árvízszint figyelembevételével.

(5) A város belterületén mobilház csak a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület és az ipari gazdasági terület építési övezeteiben helyezhető el.

(6) A település területén állattartó építményt elhelyezni csak az állattartást szabályozó mindenkor érvényes helyi önkormányzati rendeletben engedélyezett területen szabad.

35. Kerítések

41. § (1)

(2)

(3)

(4)

(5)

(6) Telekhatártól számított 1 m-en belül csak egy kerítés létesíthető.

(7)

(8)

(9)

(10)

(11) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott területen kerítés nem építhető, kivéve az építési engedéllyel, településképi bejelentéssel vagy egyszerűsített bejelentéssel rendelkező ingatlant.

(12)

(13)

36. Támfalak, támfallétesítmények és feltöltések

42. § (1) Támfallétesítmény új támfalban oly módon létesíthető, ha az a bejárat kivételével teljes terjedelemben a terepszint alá kerül.

(2) Közterületi telekhatáron, illetve attól számított 5 méteres előkertben a támfallétesítmények kapuzatának (nyílászáróinak) száma 3-nál több nem lehet telkenként.

(3)

(4) A támfalak, illetve támfallétesítmények esetén a megfelelő lebukás-gátlást minden esetben biztosítani kell.

(5) Vízgazdálkodási területen, vagy azzal határos területen 1,5 méternél nagyobb feltöltés a vízügyi hatóság szakvéleménye alapján történhet. 1,5 m-nél nagyobb feltöltés akkor létesíthető, ha a végleges terepszint maximum 75 cm -rel tér a közvetlenül szomszédos telkek terepszintjéhez képest, kivéve, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik.

37. Pavilon jellegű építmények

43. § (1) Közterületen pavilon jellegű építmény csak közterület alakítási terv alapján helyezhető el.

(2) Közterületen pavilon jellegű építmény csak meghatározott időre és csak külső árusítással létesíthető.

(3) A meglévő pavilon jellegű építményeket el kell bontani, amennyiben

a) azt engedély nélkül létesítették,

b) ha az engedély érvényessége lejárt, vagy azt visszavonták,

c) ha a pavilont szabálytalanul üzemeltetik.

38. Parkolók, gépkocsitárolók, járdák

44. § (1) Önálló parkoló építmények (terepszint feletti parkolóházak, garázsházak) csak ipari, vagy kereskedelmi-szolgáltató övezetekben helyezhetők el

(2) Amennyiben az adott környezetben a terepszint alatti parkolásnak műszaki, jogi, vagy egyéb (pl. környezetvédelmi, vízvédelmi) akadályai vannak, úgy felszíni közparkoló közterület-alakítási terv alapján alakítható ki. A felszíni parkolót a közterület-alakítási tervben meghatározott módon fásítani kell.

(3) A felszíni parkoló csapadékvíz elvezetését úgy kell megoldani, hogy a parkolás során keletkezett szennyező anyagok jogszabályban előírt kezelése - hordalékfogó- és szénhidrogénszűrő alkalmazása az összefolyó csapadékvíz befogadóba juttatás előtti tisztítására - megtörténhessen.

(4) A parkolók burkolatait és kivilágítását, valamint az alkalmazandó anyagokat és megoldásokat a közterület-alakítási tervben kell meghatározni.

(5) Meglévő parkolók felújítása esetén az új parkolók kialakítására előírtak érvényesek.

(6) Az ingatlan tulajdonosa köteles a homlokvonalai kerítése melletti 1,5 méteres közterületi sávot akadálymentesen tartani, ezt a sávot nem törheti meg kapubejáró, lépcső, vagy egyéb tereptárgy. A kerítés mellett ültetett növényzet nem akadályozhatja a közterület használatát, 2,5 m magasságig nem nyúlhat ki faág a közterület fölé. Ennek a sávnak a szomszédos ingatlanok előtti közterülethez, illetve járdához és az úttesthez is akadálymentesen kell csatlakoznia.

(7) Az ingatlanok előtti vízelvezető árok betemetése, abba bármilyen hulladék, falevél elhelyezése tilos. Kapubejárók céljára ingatlanonként maximum 2x4 méteres sáv vehető igénybe, oly módon, hogy a víz folyását az árok keresztmetszetét nem szűkítő átereszen kell biztosítani.

39. Kikötők és úszóművek

45. § (1) A közigazgatási területen állandó jellegű kikötő, illetve legalább idényjelleggel telepített úszómű csak az alábbi területeken, meghatározott a Szabályozási Terven jelölt partszakaszokon helyezhető el az egyéb előírások betartásával:

a) északi közigazgatási határ és a 3255/2 hrsz. Dunaparti Nyaralóházak déli határa közötti partszakaszon

b) a Jávorka utcától az alsógödi strand (525 hrsz.) köves partfalának alsó végéig terjedő szakaszon.

(2)

(3) Olyan úszóművek, amelyeken gazdasági tevékenységeket folytatnak - a kizárólag közlekedést szolgálók kivételével - a közigazgatási területen csak akkor helyezhetők el, ha környezeti paraméterei nem haladják meg a szomszédos területek környezeti határértékeit.

(4) Lakó- üdülő, vagy vendéglátás célját szolgáló úszómű (állóhajó) a közigazgatási területen nem helyezhető el.

(5) Úszómű (állóhajó) áramellátása aggregátorral nem biztosítható.

MÁSODIK RÉSZ

Részletes övezeti előírások

X. Fejezet

Beépítésre szánt területek

40. Beépítésre szánt terület

46. § (1) A Szabályozási Terv a település területén a beépítésre szánt területeket sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe sorolja:

a) Kisvárosias lakóterület építési övezetei (Lk)

b) Kertvárosias lakóterület építési övezetei (Lke)

c) Falusias lakóterület építési övezetei (Lf)

d) Településközpont vegyes terület építési övezetei	(Vt)
e) Intézményi terület építési övezetei	(Vi)
f) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetei	(Gksz)
g) Ipari gazdasági terület építési övezetei	(Gip)
h) Üdülőházas üdülőterület építési övezete	(Üü)
i) Hétvégi házas üdülőterület	(Üh)
j) Különleges terület	
ja) strand építési övezet	(Kst)
jb) temető építési övezet	(Kt)
jc) sport építési övezet	(Ksp)
jd) sport-rekreációs területek építési övezet	(Ksr)
je) katasztrófavédelmi terület építési övezet	(Kkv)
jf) oktatási intézmények építési övezet	(Ko)
jg) egészségügyi intézmények építési övezet	(Keü)
jh) növénykert építési övezet	(Kn)
ji) szálló építési övezet építési övezet	(Ksz)

41. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

47. § (1) Beépítési százalék, szintterületi mutató, rendeltetési egységek száma:

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:

aa) ~~3 lakásos épületig~~ legfeljebb 2 lakás esetén: amennyiben a lakásonkénti 1 db garázs vagy fedett gépkocsibeálló nem biztosított, úgy hiányzó garázsonként 20 m²-rel csökken, ~~ha a telek mérete eléri a 450 m² területet,~~

ab) ~~3-8 lakásos épületben~~ 3-6 lakás esetén: amennyiben a lakások 50 %-ának a gépkocsi elhelyezése épületen belül nem megoldott, úgy hiányzó garázsonként 15 m²-rel csökken.

~~ac) 8 lakás feletti lakóépület esetén a fenti előírások nem kötelezőek, azonban gépkocsi elhelyezésére szolgáló fedett gépkocsibeálló nem létesíthető,~~

b) lakásonként egy, minimum 4 m²-es tároló helyiséget kell létesíteni (kerékpár, kertészeti eszközök, babakocsi stb. tárolására.) Amennyiben a minimum 15 m²-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 pincszinten kell elhelyezni,

c) ha a meglévő telek (nyeles telek esetén nyél nélkül) 280 m²-nél nagyobb, de legfeljebb 550 m²-es, kizárólag egy rendeltetési egységből álló épület létesíthető rajta,

d) ha a meglévő telek (nyeles telek esetén nyél nélkül) 550 m²-nél nagyobb, de legfeljebb 720 m²-es, legfeljebb két rendeltetési egységből álló épület ~~helyezhető el rajta~~ ~~helyezhető el rajta,~~ amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik,

e) ha a meglévő telek (nyeles telek esetén nyél nélkül) 720 m²-nél nagyobb, de legfeljebb 1000 m²-es, legfeljebb 4 rendeltetési egységből álló épület helyezhető el, amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik,

f) az 1000 m²-t meghaladó telken 4, plusz az 1000 m² feletti telekrész minden megkezdett 200 négyzetmétere után további 1 rendeltetési egység létesíthető, amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik,

g) egy rendeltetési egységnek az számít, aminek

ga) kereskedelmi, gazdasági rendeltetésű létesítmény esetén maximum kettő,

gb) lakás esetén maximum egy bejárata van,

h) ha a meglévő telek (nyeles telek esetén nyél nélkül) 280 m²-nél nagyobb, de legfeljebb 500 m²-es, akkor a maximális beépíthetőség 20 %,

i) ha a meglévő telek (nyeles telek esetén nyél nélkül) 500 m²-nél nagyobb, de maximum 650 m²-es, akkor a maximális beépíthetőség 25 %,

j) ha a meglévő telek meghaladja (nyeles telek esetén nyél nélkül) a 650 m²-t, akkor a maximális beépíthetőség 30 %, ha az övezeti besorolás másképp nem rendelkezik,

k) az utca felől lejtős telek lejtő felőli homlokzatmagassága maximum 25%-al haladhatja meg az övezeti előírást.

(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,—

ab)

ac) a közműellátás a HÉSZ-nek megfelelően biztosított,—

ad) 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,

ae) a rendeletben előírt, illetve a Szabályozási Terven jelölt beavatkozásokat egyidejűleg végrehajtják,

b) 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,

c) 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,

c) Oldalhatáros beépítési mód esetén:

ca) legalább 1 méteres csurgótávolságot kell tartani

cb) 16 méternél keskenyebb telekszélesség esetén az oldalkert mérete minimum 3 m,

d) oldalhatáros övezetben új épület létesítése esetén amennyiben a telek szélessége eléri a 16 métert az építési hely határvonala az oldalhatártól az oldalhatáros 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,

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,

f) vegyes és lakóövezetek határán minimum 3 méteres oldalkert biztosítandó,

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, a csurgótávolság 2 méter.~~
(3)

a)

b)

~~(4) Meglévő épület bővítése és átalakítása az építési övezetben meghatározott beépítési mértékig megengedett, amennyiben~~

~~a) a bővítő beépítés az előírt paramétereknek együttesen megfelel,~~

~~b)~~

~~c) a rendeletben előírt, illetve a Szabályozási Terven jelölt beavatkozásokat egyidejűleg végrehajtják,~~

~~d) ahol a Szabályozási Terv meglévő beépítésnél jelöl ki építési helyet~~

~~da) a meglévő épület teljes bontása esetén az új építési hely veendő figyelembe,~~

~~db) a meglévő épület bővítése esetén bővítés csak az új építési helyen belül megengedett.~~

(4) Meglévő lakóépület alapterületi bővítésének szabályai az előírtnál kisebb, kialakult oldalkert vagy csurgótávolság esetén:

a) az előírtnál kisebb méretű oldalkert vagy csurgótávolság mérete tovább nem csökkenthető, az épület az oldalkerttel merőleges irányban nem bővíthető,

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.

(5) Építmények részleges vagy teljes bontása:

a) a rendeletben és a Szabályozási Terven bontásra jelölt építmények, építményrészek nem bővíthetők,

b) átalakításuk csak a legszükségesebb közegészségügyi, illetve életvédelmi célból megengedett,

c) felújításuk csak a rendeltetésszerű használatához szükséges mértékig, a kötelező jókarbantartás körében, a városképi megjelenésre is tekintettel végezhető.

~~(6) Épületgépészet:~~

~~a)~~

~~b)~~

~~c)~~

~~d) talajszondák esetén, ha a primer kör minimális hőmérséklet nagyobb, mint 0°C 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 lefűtési puffertárolóval.~~

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

(7) Kötelező zöldfelület kialakítása

~~a) a beépítésre szánt övezetekben a beépítetlen telkeken:~~

~~aa) a telek végleges beépítéséig a terület 80%-án zöldfelületet,~~

~~ab) a beépítés után a kötelező zöldfelület mértékéig kell kialakítani,~~

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,

c)

d)

~~e) az SZT-n speciálisan meghatározott beültetési kötelezettségű telkeken a kötelező zöldfelület legalább 80 %-át fásítani kell,~~

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.

g) Lakóövezetekben a hátsókerti telekhatártól számított 3 méterben összefüggő zöldfelületet kell kialakítani.

(8) Nyúlványos telek közlekedésre szánt része - nyúlványa - nem szűkíthető 3 m szabad szélesség alá sem építménnyel, sem növényzettel.

(9) A város területén - a gazdasági területek kivételével - nyúlványos telken kizárólag üdülő, lakóépület és ezeket kiszolgáló épületek, építmények helyezhetők el, ~~maximum két rendeltetési egységgel.~~

(10)

(11) Két szomszédos telken lévő, ~~azonos rendeltetésű vagy~~ 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 m²,

ac) lakáshoz tartozó személygépjármű-tároló területe férőhelyenként legfeljebb 30 m²,

ad) az ac) pont szerinti mértéket meghaladó, lakóépületben elhelyezett személygépjármű-tárolók esetében férőhelyenként legfeljebb 15 m²,

~~b) az a) bekezdés aa)-ad) pontjai alatti 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.

(13) Lakóterületen legfeljebb egy melléképület helyezhető el egy építési telek területén, kizárólag építési helyen belül, illetve hátsókertben.

(14) Lakóterületen a hátsókertben legfeljebb 1 melléképület helyezhető el, a telekhatártól legalább 3,0 m-re, amely területen többszintes zöld sávot kell kialakítani.

(15) Előkertben legfeljebb két beállásos gépkocsi beálló elhelyezhető, amely lábakon álló kerti tetővel fedhető. A Pesti út mentén, a Duna út mentén a Pesti út és Vasút utca között, az Ady Endre út mentén és a Kálmán utca melletti területeken az előkertben gépkocsi beálló nem helyezhető el.

(16) 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.

(17) Lakóterületeken a burkolt felület legalább 30 %-át vízáteresztő módon kell kialakítani.

(18) Nyúlványos telkek esetében a telkek megengedett beépítési mértéken túl a telkek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mértékét és a telkek szintterületi mutatóját, továbbá a telkek előírt legkisebb zöldfelületét is a teleknyúlvány területével csökkentett telekterülethez kell viszonyítani.

(19) Lakó-, vegyes és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben munkásszálló nem helyezhető el.

42. Kisvárosias 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 haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

(3) Az Lk kisvárosias lakóövezetekben hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal) csak a **közterületi** 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.

(8)

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.~~

(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 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 meglevő egységes beépítés vonala ettől eltér.

~~(4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legalább 0,8 m távolságra kell elhelyezni.~~

~~(5) Az épületek hossza 25 méternél hosszabb nem lehet, kivéve az Lke-3 övezetet.~~

(6)

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 m² bruttó alapterületig~~
- ~~d) ha a telek mérete meghaladja az 1300 m²-t akkor egy épületben két lakás építhető~~

(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 m² 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,~~ 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.~~

(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.~~

(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 m².

(3) Az Lke-3 építési övezetben a Pesti út felé az előkert mérete 3 m. A hátsókert 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.~~

(4) Az Lke-3 építési övezetben az oldalkert mérete 6 méter.

53. § ~~(1) Az Lke-4 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:~~

- ~~a) két rendeltetési egységből álló lakó-, és üdülőépület,~~
- ~~b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,~~
- ~~c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,~~

(1) Az Lke-4 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- a) egy rendeltetési egységből álló lakó- vagy üdülőépület vagy
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület vagy
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

~~(2) Az Lke-4 övezetben a rendeltetési egységek maximum két épületben helyezhetők el.~~

(2) Az Lke-4 építési övezetben, ha a telek mérete meghaladja a minimális telekméret kétszeresét, akkor legfeljebb egy épületben összesen két rendeltetési egység is megengedett.

(3) Lke-4 építési övezetben, a (1)-(2) bekezdésben foglaltakon túl további egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés akár külön épületben is megengedett, mely épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m²-t.

54. § ~~(1) Az Lke-4a építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:~~

- ~~a) két rendeltetési egységből álló lakó- és üdülőépület,~~
- ~~b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,~~
- ~~c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület~~

(1) Az Lke-4a építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- a) két rendeltetési egységből álló lakó- és üdülőépület vagy
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület vagy
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

(2) Az Lke-4a építési övezetben a rendeltetési egységek maximum egy épületben helyezhetők el.

55. § ~~(1) Az Lke-4b építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:~~

- ~~a) két rendeltetési egységből álló lakó- és üdülőépület,~~
- ~~b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,~~
- ~~c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,~~
- ~~d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.~~

(1) Az Lke-4b építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- a) két rendeltetési egységből álló lakó- és üdülőépület vagy
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület vagy
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület vagy
- d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.

(2) Az Lke-4b építési övezetben a rendeltetési egységek maximum egy épületben helyezhetők el.

56. § ~~(1) Az Lke-5 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:~~

- ~~a) két rendeltetési egységből álló lakó-, és üdülőépület,~~
- ~~b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,~~
- ~~c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.~~

(1) Az Lke-5 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- a) egy rendeltetési egységből álló lakó-, és üdülőépület vagy
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület vagy
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

~~(2) Az Lke-5 építési övezetben a rendeltetési egységek maximum két épületben helyezhetők el.~~

(2) Az Lke-5 építési övezetben, ha a telek mérete meghaladja a minimális telekméret kétszeresét, akkor legfeljebb egy épületben összesen két rendeltetési egység is megengedett.

(2a) Lke-5 építési övezetben, a (1)-(2) bekezdésben foglaltakon túl további egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés akár külön épületben is megengedett, mely épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m²-t.

(3) Az övezetben elhelyezhető még az építési helyen belül:

- 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;
- b) egyéb mezőgazdasági építmény.

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.

(2) Az építési övezetekben nem létesíthető üzemanyagtöltő állomás.

(3) Az építési övezetekben a kötelező előkertek mélysége minimum 6 méter, a minimális hátsókertr 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)

(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) Hulladékártály-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.

(14) Telken belül a burkolt felület maximum 20% lehet, kivéve alapellátást is biztosító épület esetében, ahol a burkolt felület nagysága a telek legfeljebb 35%-a lehet.

58. § ~~Az Lke-6 és Lke-8 építési övezetben legfeljebb két lakás építhető telkenként.~~

(1) Az Lke-6 építési övezetben legfeljebb két rendeltetési egység, de legfeljebb egy épület 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. § Az Lke-7 építési övezetben legfeljebb négy lakás építhető telkenként.

60. § 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 m² 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.

(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.~~

(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.*

63.

44. Falusias lakóterület

64. § (1) ~~Az Lf építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el, amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik:~~

- ~~a) kétlakásos lakóépület,~~
- ~~b) két üdülőegységes üdülőépület,~~
- ~~c) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,~~
- ~~d) kereskedelmi és szolgáltató, vendéglátó épület,~~
- ~~e) szálláshely szolgáltató épület,~~
- ~~f) kézműipari építmény,~~
- ~~g) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épület,~~
- ~~h) állattartás céljára szolgáló épület, építmény.~~

(1) Az Lf építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik:

- a) egylakásos lakóépület vagy*
- b) egy üdülőegységes üdülőépület vagy*
- c) kereskedelmi és szolgáltató, vendéglátó épület vagy*
- d) szálláshely szolgáltató épület és*
- e) kézműipari építmény és*
- f) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény és*
- g) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épület és*
- h) állattartás céljára szolgáló épület, építmény.*

~~(2) Azokon a telkeken, amelyeken 2 lakás létesíthető, azokat egy épületben, vagy két épületben, de közterületről mindkettőt közvetlenül megközelíthető módon kell megvalósítani.~~

(2) 1500 m²-t meghaladó méretű telken további egy lakás vagy üdülőegység helyezhető el, azonban a lakó és üdülőépületek száma összesen egy lehet.

~~(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 beépíthetőség határértékét.~~

(4) Az Lf építési övezetben előkert mélysége minimum 5 m lehet.

~~(5) Lf-4 övezetben amennyiben a telek mérete eléri az 1200 m²-t, 1200 m² felett 200 m²-enként a rendeltetési egységek száma további egy rendeltetési egységgel növelhető.~~

(5) Lf-4 övezetben 1000 m² 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.~~

(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.~~

(13) Az Lf jelű falusias lakóterületre vonatkozó előírások a 47. § rendelkezéseivel együtt érvényesek.

(14) Az övezetekben - a lakóterületi állattartásra vonatkozó külön jogszabály előírásainak megfelelő - legfeljebb 20 m²-es állattartó építmény helyezhető el építési helyen belül, a szomszédos telken álló lakóépülettől legalább 10 m-re.

45. Településközponti vegyes övezetek

65. § (1) A településközpont vegyes építési övezetek területe lakó, intézményi, kereskedelmi, szolgáltatói, és egyéb, lakóterületet nem zavaró funkciók elhelyezésére szolgálnak.

(2) A településközpont vegyes terület építési övezetben a lakások hasznos alapterülete nem lehet kisebb 50 m²-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 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.~~

(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.~~

(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** **rendeltetési egység**, egyébként telkenként 2 **lakás** **rendeltetési egység** helyezhető el.

(3) Az építési övezetben a megengedett maximális szintszám F+TT, az utcai homlokzat maximum 30%-áig emeleti kiemelés megengedett.

(4) Sorházi egységek csak egységes terv alapján, egy időben építhetők.

(5)

~~(6) Vt-1 építési övezetben telekösszevonás esetén 300 m² telek területenként egy lakás helyezhető el.~~

~~(7) A Vt-1 építési övezetben telekösszevonás esetén, amennyiben a telek szélessége legalább 16 m, az épületek csak szabadonállóan helyezhetők el.~~

~~(8) Telekösszevonás esetén, ha telek mérete meghaladja az 1500 m²-t, akkor egy darab 10 lakásos épület építhető telkenként. 2500 m²-es telekméret felett egy darab 12 lakásos épület építhető telkenként.~~

(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 hátsókert 6 méter, ~~ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik.~~

(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~~ **rendeltetési egységek száma** tovább nem növelhető.

~~(3) Az építési övezetben telkenként legfeljebb 6 lakás építhető, az övezetre előírt maximális lakásszám különálló épületekben is elhelyezhető.~~

~~**69. §** A Vt-3 építési övezetben telkenként legalább 2000 m²-es telek esetén maximum 35 rendeltetési egység, 3000 m²-es teleknagyság fölött 58 rendeltetési egység lakás építhető.~~

A Vt-3 építési övezetben a rendeltetési egységek száma tovább nem növelhető.

69/A. § (1) A Vt-3* építési övezetben 4000 m²-es teleknagyság fölött telkenként kialakítható rendeltetési egységek száma 58.

(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 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 m² feletti területnagyságú lehet, a lakások 35 %-a 50 m² feletti lehet.

(7) A Vt-3* építési övezetben az elő- és hátsókert mérete: minimum 6,0 m, az oldalhatár minimum 4,0 m.

70. § (1) A Vt-4 építési övezetben telkenként egy épületben, maximum 6 rendeltetési egység helyezhető el. Amennyiben a telek mérete eléri az 1200 m²-t, 1200 m² felett 200 m²-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. § 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 m² 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, 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-~~

(2) A Vt-7 építési övezetben telkenként 2 rendeltetési egység, de legfeljebb egy lakás alakítható ki.

(3)

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 épület,~~
- ~~c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.~~

(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.

(2) A Vt-8 építési övezetben a rendeltetési egységek legfeljebb két épületben helyezhetők el.

~~(3) Amennyiben a Vt-8 építési övezetben a telek területe 2000 m²-nél nagyobb, akkor az építési övezet építési telkein kivételesen 6 rendeltetési egység is elhelyezhető.~~

(3) Vt-8 építési övezetben megengedett rendeltetési egységek száma

- a) 3 rendeltetési egység, de legfeljebb 2 lakás
- b) 2000 m² telek terület felett 5 rendeltetési egység, de legfeljebb 3 lakás helyezhető el.

~~(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.~~

(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, de legfeljebb három lakás is elhelyezhető.

75. §

46. Intézmény terület

76. § (1) A Szabályozási Terven Vi jellel jelölt építési övezet elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

77. § (1) A Vi építési övezetben épület az alábbi funkciókkal helyezhető el:

- a) igazgatási épület,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- c) egyéb közösségi szórakoztató épület,
- d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- e) szálláshely,
- f) a domináns funkciót szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás,
- g) a létesítmények működéséhez szükséges, ahhoz kapcsolódó funkciójú kiszolgáló épületek, építmények.

78. §

47. Gazdasági építési övezetek

79. § (1) Az építési telkeken az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület minden megkezdett 100 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.

(2) Az építési övezetekben a legkisebb oldalkert 6 m, a legkisebb elő- és hátsókert 10 m, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik. ~~A TSZ-major területén az elő- és hátsókert egyaránt 6 m.~~

(3) Az építési övezetekben teherforgalmi kiszolgáló szerepet ellátó gépjárműút legalább 12 m-es építési (keresztmetszeti) szélességgel alakítandó ki.

(4) Az építési övezetekben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el. Az övezetbe tartozó azokon a területeken, amelyekben megkezdődött a kereskedelmi - szolgáltató vagy ipari tevékenység, mezőgazdasági - állattartási célú építmény nem helyezhető el.

(5) Új gazdasági területek csak az útépítéshez szükséges, OTÉK előírása szerinti közlekedési területet is magában foglaló telekosztás után építhetők be.

80. § (1) A Gksz-1 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- a) bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
- b) a gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás,
- c) igazgatási vagy egyéb irodaépület.

(2) Az építési övezet területén a lakó-, vegyes és üdülőterület felőli telekhatár mentén legalább 5 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.

(3) Az építési övezetben a szomszédos gazdasági övezetek felé eső oldalkert mérete 3 méter, a lakó, vegyes és üdülő övezetek felé eső oldalkert mérete 5-10 méter lehet.

(4) Az építési övezet újonnan beépítésre kerülő telkei csak az építési szabályzatnak megfelelő telekalakítás után építhetők be, addig csak telekegyesítés, telekhatár-rendeztés, illetve területcsere hajtható végre.

81. § (1) A Gksz-2 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- a) bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,

b) igazgatási vagy egyéb irodaépület.

(2) Az építési övezet területén a minimális előkert 6 m. A közút felőli telekhatár mentén a használatbavételi engedély megkéréséig többszintes zöldsáv alakítandó ki, legalább egyharmad részben örökzöld növényekből.

(3) A lakó-, vegyes és üdülőterület felőli telekhatár mentén a használatbavételi engedély megkéréséig legalább 10 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki legalább egyharmad részben örökzöld növényekből.

81/A. § (1) Az építési övezet területén gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás helyezhető el.

82. § (1) A Gip-1 ipari gazdasági építési övezetben a környezetre nem jelentős hatást gyakorló ipari tevékenység helyezhető el.

(2) Az építési övezet területén a lakóterületek felőli telekhatárok mentén legalább 10 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.

83. § (1) A Gip-km ipari gazdasági építési övezetben a nagyfeszültségű alállomáson és az acélszerkezetgyártó ipartelepen folytatott termelési és gyártástechnológiai fejlesztéshez kapcsolódó üzemi épületek és azok kiszolgáló berendezéseihez szükséges létesítmények, kiszolgáló funkciójú épületek, valamint az informatika és hírközlés létesítményei és berendezései helyezhetők el.

(2)

48. Üdülőterületek

84. § (1) Az üdülőterületek építési övezetei üdülőépületek és kiszolgáló létesítményeik (konyha-étterem, sportolási, kulturális célú létesítmény, stb.), vendéglátóipari létesítmények, valamint vendéglátó rendeltetésű épület elhelyezésére szolgálnak. Az üdülőterület építési övezeteiben nem helyezhető el szerelési- és műhelyépület, valamint haszonállattartás céljára szolgáló építmény. Az üdülőterület építési övezeteiben nem helyezhető el szerelési- és műhelyépület, valamint haszonállattartás céljára szolgáló építmény.

(2) A beépítés feltétele a teljes közművesítettség.

(3) Az építési övezet telkein önálló lakóépület nem létesíthető. Lakófunkció csak nem önálló épületben elhelyezett maximum 1 db szolgálati lakásként létesíthető.

(4) Az egyes üdülőtelkeken az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület nagyság minden megkezdett 50 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.

(5)

(6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legalább 0,8 m távolságra kell elhelyezni a 47. § betartásával.

(7) Az előkert mélysége:

a) új beépítésű területek esetén minimum 6 m lehet,

b) a már beépült változó méretű előkertes területeken új építés esetén a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni.

(8) Az övezetek meglévő telkei tovább nem oszthatóak, kivéve, amennyiben a telekosztás közterületalakítási céllal történik.

(9)

85. § Az Üü-1 építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:

a) üdülőépületek,

b) sportépítmények,

- c) kereskedelmi, vendéglátó, kulturális, oktatási épületek,
- d) szálláshely szolgáltató épületek.
- e) igazgatási vagy egyéb irodaépület.

86. § Az Üü-2 építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:

- a) üdülőépületek,
- b) sportépítmények,
- c) kereskedelmi, vendéglátó, oktatási épületek és ezek kiszolgáló létesítményei.

87. § Az Üü-3 üdülőházas építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:

- a) üdülőépületek,
- b) kereskedelmi, vendéglátó, kulturális, oktatási épületek.

88. § Az Üh-1 jelű hétvégi házas építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:

- a) legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek,
- b) kereskedelmi, vendéglátó épületek és ezek kiszolgáló létesítményei,
- c) sportépítmények,
- d) szálláshely szolgáltató épületek.

89. §

49. Különleges területek

90. § (1) A különleges területek építési övezeteibe a város területén

- a) a strand (Kst),
 - b) a temetők területei (Kt),
 - c) a sportpályák (Ksp, Ksp-Dp)
 - d) a sport-rekreációs területek (Ksr),
 - e) a katasztrófavédelmi terület (Kkv),
 - f) az oktatási intézmények (Ko-1, Ko-2, Ko-3),
 - g) az egészségügyi intézmények (Keü-1, Keü-2, Keü-3),
 - h) a növénykert (Kn)
 - i) a szálló (Ksz)
- tartozik.

(2) Az építési övezetek meglévő telkei tovább nem oszthatóak, kivéve, amennyiben a telekosztás közterület kialakítása, vagy növelése céljából történik.

(3) Az építési övezetek területén haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

(4) Az építési övezetek területén az előkert nagysága minimum 5 méter.

91. § (1) A Kst Különleges strand terület építési övezetben sportolási és egészségügyi célú épületek, építmények, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el (szociális blokk, lelátó-, öltözőépület, kereskedelmi célú épületek).

(2) Az építési övezet területén az előkert nagysága minimum 5 méter, az oldalkert minimum 3 méter. Az előkertben vendéglátó funkcióhoz kapcsolódó terasz elhelyezhető.

(3) Az építési övezet telkén a telekhatár mentén minimum 2,5 m széles intenzív zöldsávot kell kialakítani.

92. § (1) A Kt Különleges temetők területei építési övezetben a temető és az ezzel a funkcióval lévő épület, építmény helyezhető el.

- (2) A legnagyobb épületmagasság értéke temetőkápolna, harangláb esetén 10 m.
- (3) A temető kialakult zöldfelületi fedettségének mértéke nem csökkenthető.
- (4) A temető 30 m-es védőövezetének a temető telkébe eső részén hagyományos temetés nem folytatható.
- (5) Új parcella a szomszédos telek határától 15 méterre létesíthető.
- (6) Tömör kerítés építése esetén a kerítés temető felőli oldalán urnafal kialakítása engedélyezett.

93. § (1) A Ksp Különleges sportpályák területe építési övezetben sportolási célú épületek, építmények, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el (szociális blokk, lelátó-, öltözőépület, egészségügyi-, oktatási és oktatást segítő létesítmény). Lakófunkció csak nem önálló épületben elhelyezett szolgálati lakásként létesíthető, maximum 1 db szolgálati lakás.

- (2) A Ksp-Dp Különleges sportpályák - Dunapart építési övezetben sportolási célú épületek, építmények, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el (szociális blokk, lelátó-, öltözőépület, egészségügyi-, szállás jellegű, vendéglátó létesítmény). Lakófunkció csak nem önálló épületben elhelyezett szolgálati lakásként létesíthető, maximum 1 db szolgálati lakás.
- (3) Az építési övezetek területén haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (4) Az építési övezet területe a gyalogos közforgalom előtt nem zárható el.
- (5) A Ksp-2 építési övezetben az előkert minimális mérete 3 m, az oldalkert minimális mérete 1,5 m.

~~(6) Tömör kerítés építése esetén a kerítés temető felőli oldalán urnafal kialakítása engedélyezett.~~

- (7) A Ksp-2 építési övezetben elhelyezhető 1 lakás, de nem önálló épületben.

94. § (1) A Ksr építési övezetben sportolási célú épületek, építmények, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el, szociális blokk, lelátó-, öltözőépület.

- (2) A Ksr Különleges sport-rekreációs övezetek területén haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (3) Belterületen, az övezetben új zöldfelület kialakítása esetén kertépítészeti kiviteli tervet kell készíteni.
- (4) Ksr építési övezetben az országos jelentőségű védett természeti területek lehatárolt területétől 10 m-es távolságban építmény, illetve burkolt felület nem helyezhető el.

95. § (1) A Kkv Különleges katasztrófavédelmi terület építési övezetben katasztrófavédelmi építmények, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.

(2)

96. § (1) A Különleges oktatási intézmények területe építési övezetekben kizárólag oktatási épület, valamint az oktatást kiegészítő funkciójú épület, építmény (sportlétesítmény, kollégium) és azok működésével, kiszolgálásával kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.

- (2) Az előkert mélysége:

- a) új beépítésű területek esetén minimum 6 m lehet.
- b) a már beépült változó méretű előkertes területeken új építés esetén az előkert meghatározása tekintetében a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni.

(3)

- (4) Parkolók a szomszéd kerítéstől minimum 2 m-re, szomszédos épülettől 5 m-en belül nem létesíthetők, a 2 méteres sávon többszintes zöld sávnyit kell kialakítani.

(5) Az építési övezet telkein önálló lakóépület nem létesíthető. Az intézmények telkének területén lakófunkció csak nem önálló épületben elhelyezett maximum 1 db szolgálati lakásként létesíthető.

- (6) A Ko-1 Különleges oktatási intézmények

- a) állami általános iskolák
- b) önkormányzati óvodák

elhelyezésére szolgál.

(7) A Ko-2 Különleges oktatási intézmények övezetben

- a) egyházi épület is elhelyezhető.
- b) a meglévő rendház nem minősül lakóépületnek.
- c) a vízjárta területeken a Duna felőli kerítés csak lábazat nélküli, rácsos, vagy fonatos lehet.
- d) a Duna felőli részsűn a természetközeli állapotú ártéri erdőt fenn kell tartani, pótlásként csak a parton őshonos növényzet telepíthető.

(8) A Ko-3 Különleges oktatási intézmények övezetben az alábbi felsorolt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- a) egyházi, oktatási épület,
- b) sportépítmény,
- c) oktatási célú tevékenységet kiszolgáló létesítmények.

(9) Más építmények az építési övezet területén nem helyezhetők el.

96/A. § (1) A Ko-4 Különleges oktatási intézmények építési övezetben kizárólag oktatási, egészségügyi épület, valamint az oktatást kiegészítő funkciójú épület, építmény (sportlétesítmény, kollégium) és azok működésével, kiszolgálásával kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.

(2) A Ko-4 építési övezetben az előkert mélysége minimum 6 m lehet.

(3) Parkolók a szomszéd kerítéstől minimum 2 m-re, szomszédos lakóépülettől 5 m-en belül nem létesíthetők, a 2 méteres sávon többszintes zöld sövényt kell kialakítani.

(4) A Ko-4 építési övezetben önálló lakóépület nem létesíthető. Az intézmények telkének területén lakófunkció csak nem önálló épületben elhelyezett maximum 1 db szolgálati lakásként létesíthető.

(5) A Ko-4 építési övezetben elhelyezhető:

- a) általános iskola
- b) óvoda
- c) bölcsőde

96/B. § (1) A Ko-5 építési övezetben elhelyezhető:

- a) iskola
- b) sportcsarnok
- c) uszoda
- d) egyéb sportlétesítmény.

97. § (1) A Keü Különleges egészségügyi építési övezetek területe kizárólagosan egészségügyi funkciók és kiszolgáló létesítményeik elhelyezésére szolgál. Egészségügyi funkciónak tekintendő a gyermek- és az idősotthon, a kórház, a rendelőintézet, a gyógyszálló, a szanatórium.

(2) Az előkert mélysége az övezetekben új beépítésű területek esetén minimum 6 m lehet.

(3)

(4) Parkolók a szomszéd kerítésétől minimum 2 m-re, szomszédos épülettől 5 m-en belül nem létesíthetők, a 2 méteres sávon többszintes zöld sövényt kell kialakítani.

(5) Az építési övezet telkein önálló lakóépület nem létesíthető. Az intézmények telkének területén lakófunkció csak nem önálló épületben elhelyezett maximum 1 db szolgálati lakásként létesíthető.

98. § (1) A Keü-1 Különleges egészségügyi építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- a) egészségügyi, szociális épület,
- b) sportépítmény.

(2) A Keü-1 övezet területén az ellátottak részére kialakított otthonház nem minősül lakóépületnek.

99. § (1) A Keü-2 Különleges egészségügyi építési övezetben egészségügyi területek épületei, építményei, valamint ezt kiegészítő funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.

(2) A nyugdíjasotthon nem minősül lakófunkciónak.

(3) A Keü-2 építési övezet területe körüli külterületi utak szabályozását és belterületbe vonását legkésőbb a terület beépítéséig el kell végezni.

100. § (1) A Keü-3 Különleges egészségügyi építési övezetben egészségügyi és oktatási jellegű gyermekintézmények helyezhetők el.

(2) A Keü-3 építési övezet telkei tovább nem oszthatók.

101. § (1) A Kn Különleges növénykert építési övezetben oktatási-, kulturális funkció és ezek kiegészítő létesítményei helyezhetők el.

(2) Az építési övezet telkén lakóépület nem létesíthető.

(3)

(4) Az építési övezet helyi jelentőséggel védett természetvédelmi terület, a vonatkozó önkormányzati rendelet betartása kötelező.

(5) A terület északi részén a meglévő természetközeli állapotú ártéri erdőt fenn kell tartani, pótlásként csak a parton őshonos növényzet telepíthető.

(6) A területen „ex lege” védett források találhatóak, ezek környezetét érintetlenül kell hagyni.

(7) Minden építési munkához a természetvédelmi hatóság hozzájárulása szükséges.

102. § (1) A Ksz Különleges szálló építési övezetben szálláshely-, egészségügyi-, oktatási-, szolgáltató, valamint ezeket kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el, a lakóterületet nem zavaró módon.

(2) A Ksz építési övezet területén a tulajdonos és a használó számára, nem önálló épületben 1 db lakás helyezhető el.

103. § (1)

XI. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek

104. § (1) A Szabályozási Terv a település területén a beépítésre nem szánt területeket sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolja:

a) Közlekedési terület

- | | | |
|-----|---|-------|
| aa) | Közúti közlekedési terület övezete | (KÖu) |
| ab) | Kötőtpályás közlekedési terület övezete | (KÖk) |

b) Zöldterület

- | | | |
|-----|-----------------|-------|
| ba) | Közpark övezete | (Zkp) |
| bb) | Közkert övezete | (Zkk) |

c) Erdőterületek

- | | | |
|-----|-------------------------------|------|
| ca) | Védelmi erdőterület övezete | (Ev) |
| cb) | Gazdasági erdőterület övezete | (Eg) |

d) Mezőgazdasági területek

- | | | |
|-----|---|------|
| da) | Általános mezőgazdasági terület övezete | (Má) |
| db) | Kertes mezőgazdasági terület övezete | (Mk) |

e) Vízgazdálkodási terület:

- ea) Vízfelszín övezete (V)
- eb) Vízfolyások, csatornák és állóvizek parti sávjai (Vf)
- f) Természetközeli terület (Tk)
- g) Különleges beépítésre nem szánt terület
 - ga) Bányaterület övezete (Kb-B)
 - gb) Burkolt vagy fásított közterület övezete (Kb-Kt)
 - gc) Zöldterület (Kb-Z)

51. A közlekedési övezetek és közművek területe

105. § (1) A közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közutak, a vasúti területek a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.

(2) A város területén a közlekedési létesítmények szabályozási szélességét a szabályozási terv szerint kell kialakítani.

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

(4) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:

- a) M2 autópálya: KÖu-A övezet: K.I.
- b) M2 főút (meglévő): K.I.
- c) A 2. sz. főút belterületi szakasza: B.III.b.
- d) A közigazgatási területen áthaladó összekötő- és bekötőutak:
 - da) külterületen K.V.,
 - db) belterületen B.IV.b.
- e) Belterületi gyűjtőutak: B.V.c.
- f) Egyéb települési utak, utcák: B.VI.d.

(5) Külterületen a közlekedési területek védősávja a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei külterületen az úttengelytől mérve:

- a) gyorsforgalmi országos főút és nyomvonala mentén 100-100 m.
- b) az alsóbbrendű országos közutak mentén 50-50 m. Ezen belül kerítés az úttengelytől 20 m-re, épület 30 m-re helyezhető el.

(6) Külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.

(7) A tervezett közutak kiépítéséhez az alábbi szabályozási szélességek biztosítandók az adottságokhoz alkalmazkodó módon: KÖu-A:

- a) autópálya: min. 60 m KÖu:
- b) főút: 40,0 méter, min. 20,0 - 25,0 m,
- c) gyűjtő út: 22,0 méter, min. 16,0 - 20,0 m,
- d) lakóutca: 12,0 méter (legfeljebb 10 telket kiszolgáló lakóutca esetében min. 8,0 méter)
- e) a külterületi közutak szabályozási szélessége min. 12 m. (amennyiben az érintett területre szabályozási terv nem készül, az új szabályozási szélességet a jelenlegi közterület tengelyétől szimmetrikusan kell biztosítani)
- f) bármilyen, teherforgalmi kiszolgáló szerepet ellátó köz- és magánút számára legalább 12 m építési (keresztmetszeti) szélességet kell biztosítani.

(8) A Dunaparti sétaút minimális szélessége 2,5 méter. A sétaúton 100 m-enként pihenőöblöt kell kialakítani, ahol ezt a terepviszonyok megengedik.

(9)

(10)

(11) Az új vállalkozások, jelentősebb forgalomkeltő létesítmények alátámasztó forgalmi méretezés alapján létesíthetők.

(12) A közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítéssel, max. 7,5 m-es épületmagassággal és legfeljebb 10 %-os beépítettséggel létesíthető a közlekedést kiszolgáló épület.

(13) A KÖk övezetbe sorolt vasútüzemi területek, vasúti pályatestek és vasútállomás 50 m-es védőtávolságán belül elhelyezni tervezett nem vasúti építmények létesítéséhez a vasúti felügyelet szakhatósági hozzájárulása szükséges.

(14) A vasút területén új rendeltetési egység nem létesülhet. A meglévő lakóépületek beépített alapterülete lakásonként maximum 120 m² bruttó beépített alapterületre bővíthet.

(15) Új közforgalom elől el nem zárt magánút legalább 6,0 m szabályozási szélességgel alakítható ki.

(16) 6 méteres szabályozási szélességgel út legfeljebb 3 telek kiszolgálására létesíthető és csak vegyes használatú útként alakítható ki.

(17) Négy-nyolc telek megközelítésére min. 8 m szabályozási szélességű utat kell kialakítani.

(18) Nyolcnál több telek megközelítésére min. 12 m szabályozási szélességű utat kell kialakítani.

52. Zöldterületek

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

(2) Az egyes építési övezetekre, az övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál növényzettel fedett területként csak a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal, egyéb növényzettel betelepített, beépítetlen telekrészek vízszintes vetületű területe vehető számításba.

(3) A védőzöld sávok telepítésénél több szintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani. A telepítéshez elsősorban a tájra jellemző, honos fa- és cserjefajok használhatók. A telken belül létesítendő védőzöld sávon belül legfeljebb 5%-os területi arányban helyezhető el építmény és alakítható ki egyéb burkolt felület.

(4) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott magánterületen lévő fasor fenntartását, a hiányzó elemek pótlását - a környezeti hatások figyelembe vételével kell elvégezni.

(5) Beépítésre nem szánt területen, a közlekedési és közműövezetek területét kivéve, az új zöldfelületek fás szárú növényállományának telepítésénél elsősorban a tájra jellemző, honos fa- és cserjefajok használhatók.

(6) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken és egyéb növényzettel fedett területeken övezetváltozás esetén, az adott terület igénybevételeig biztosítani kell a jelenlegi művelési ágnak megfelelő növényi fedettség fenntartását.

(7) A zöldterületi övezetbe tartozó telek nem osztható meg, kivéve köz-, vagy sportcélú terület alakítása, vagy bővítése céljából. Az azonos övezetbe tartozó telkek egyesíthetők.

(8)

(9) A zöldterületi övezetekben haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

107. § (1) A Zkp-1 Zöldterület intenzív közparkok övezetben a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.), vendéglátó épület, valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.

(2)

(3) Az övezet telkein a közparkokat legalább 70%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani. Az építésnél, felújításnál alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány mértéke is 70%.

(4)

(5) A Zkp-1 övezetben a Szabályozási Terv szerint a magterület és az ökológiai folyosó által érintett területrészen épület, építmény nem helyezhető el.

108. § (1) A Zkp-2 Zöldterület extenzív használatú közparkok területe övezetben a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.), vendéglátó épület, valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.

(2)

(3) Az övezet telkein a meglévő közparkokat legalább 75%-os növényzeti fedettséggel kell fenntartani. Az új építésnél, felújításnál alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány mértéke 90%.

(4) Az övezethez tartozó zöldfelületek fenntartása során biztosítani kell a területén található természeti értékek maradéktalan megővését, a területre vonatkozó természetvédelmi kezelési terv érvényesítését.

(5) A Zkp-2 övezetben a Szabályozási Terv szerint a magterület és az ökológiai folyosó által érintett területrészen épület, építmény nem helyezhető el.

109. § (1) A Zkp-t Zöldterület természetvédelmi parkok területe övezetben fenntartandó legkisebb zöldfelületi arány mértéke a természeti állapotnak megfelelő (K), rendezés, felújítás esetén legalább 95% zöldfelületi fedettség biztosítandó.

(2) Az övezetben épület, melléképítmény csak a természetvédelmi hatóság előzetes hozzájárulásával helyezhetők el.

(3) Az övezethez tartozó zöld- és vízfelületek fenntartása, használata során biztosítani kell a területen található természeti értékek maradéktalan megővését, a területre vonatkozó természetvédelmi kezelési terv érvényesítését.

(4)

110. § (1) A Szabályozási Terven Zkk jellel jelölt Zöldterület közkert övezet állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló 1 ha-nál kisebb közterület.

(2) Zkk övezetben a pihenést és testedzést szolgáló, épületnek nem minősülő építmény helyezhető el.

(3) Zkk övezetben épület nem helyezhető el.

53. Erdőterületek

111. § (1) Az azonos övezetbe tartozó erdőterületi telkek összevonhatók.

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

(3) Az erdőterületek a körzeti erdőterv alapján álló erdészeti üzemterveknek megfelelően tartandók fenn.

112. § (1) Az Eg Erdőterületek gazdasági célú övezethez tartozó erdőterületek területét min. 85 %-ban faállománnyal kell betelepíteni, fennmaradó, nem kivett részüket gyeper és cserjés felületként kell kialakítani.

(2) Új növényállomány telepítésénél elsősorban őshonos fajok használhatók. Az övezetben vadgazdálkodás esetén az összterület max. 5%-án szántó művelés alakítható ki, mely vadföldként funkcionálhat.

(3) Az övezet 10 ha-t meghaladó méretű telkei az erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épülettel építhetők be.

(4) Gazdasági épület elhelyezése esetén az épület legfeljebb 2 lakáscélú egy turisztikai-vendéglátó rendeltetési egységet is magában foglalhat.

(5) Az övezet területén a szennyvízcsatorna hálózat kiépítésének hiánya esetén, a csatornahálózat pótlására a szennyvíz elszikkadását kizáró közműpótló műtárgyat vagy berendezést kell alkalmazni a szakhatóságok által engedélyezett kivitelben.

(6) A fentieken túl erdészeti szakhatósági engedély alapján a vadgazdálkodáshoz - vadvédelmi kerítés, vadles, stb. - és az erdei turizmushoz szükséges építmények - pl. esőbeálló, stb. - is létesíthetők.

(7)

113. § ~~(1) Az Ev Erdőterületek véderdő övezetben csak az erdő és vadgazdálkodáshoz szükséges építmények - vadvédelmi kerítés, vadetető, stb. - létesíthetők, az övezetben épület nem létesíthető.~~

(1) Az Ev Erdőterületek véderdő 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.

(2) Az övezet erdőterületeinek, véderdőinek és védő- zöldsávjainak, fásításainak területét min. 90 %-ban faállománnyal kell betelepíteni, fennmaradó részüket gyepes és cserjés felületként lehet kialakítani.

(3) Új növényállomány telepítésénél elsősorban őshonos fajok használhatók. Az övezetben vadgazdálkodás esetén az összterület maximum 5%-án szántó művelés alakítható ki, mely vadföldként funkcionálhat.

114. § (1) Az Ev-t Védett erdőterületek övezetben csak az erdő- és vadgazdálkodáshoz szükséges építmények - vadvédelmi kerítés, vadetető, stb. - és a természetvédelemhez szükséges építmények létesíthetők.

(2) Az övezet erdőterületeinek területét a természetszerű társulásnak megfelelő faállománnyal kell fenntartani, fennmaradó részüket gyepes és cserjés felületként lehet kezelni.

(3) Új növényzet telepítésénél kizárólag állománytípusnak megfelelő őshonos fajok használhatók. Az övezetben ültetvény, kert, szántó, vadföld, valamint új kivett művelési ágú terület nem alakítható ki.

54. Mezőgazdasági területek

115. § (1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén kivételesen lakóépület is építhető. A mezőgazdasági területen a közművek és a közműpótló létesítmények építményei korlátozás nélkül elhelyezhetők.

(2) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyep (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivehető résszel nem rendelkezik.

(3) Az övezetek területén épület, építmény csak szabadon állóan helyezhető el. Az az ingatlan építhető be, melynek szélessége legalább 20 m, hossza legalább 40 m. Az épületek elhelyezésénél legalább 10 m mélységű előkertet, minimum 5 méter széles oldalkertet és 20 m mélységű hátsókertet kell biztosítani.

(4) A meglevő, építési és használatbavételi engedéllyel rendelkező épület fenntartható, szintterületi és épületmagassági növekedést nem eredményező módon felújítható, abban az esetben is, ha a fenti beépítési szabályoknak nem felel meg.

(5)

(6) Az Má-1 övezetbe sorolt területek kivételével a mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításnál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.

(7) A területen beépítésre alkalmas telkenként, illetve birtokközpontonként maximum 2 lakás építhető.

(8)

116. § (1) Az Má-1 Általános mezőgazdasági (távlatilag funkciót váltó, mezőgazdasági építmények elhelyezését korlátozottan megengedő mezőgazdálkodási területek) övezetben beépíthető legkisebb földrészlet és a létesíthető beépítés fő paramétereit a 11. táblázat előírásai tartalmazzák:

(2) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (a mezőgazdasági területek zöldfelületi aránya a telek összterületének és művelésből kivett területének különbözete alapján számított érték) mértéke 95%.

(3) Az övezetben csak a mezőgazdasági termelés és a haszonállattartás épületei, építményei helyezhetők el, a külön jogszabályban meghatározott, külterületi lakott helyekre vonatkozó környezeti határértékeket meg nem haladó hatású tevékenység (haszonállattartás) folytatható.

(4)

(5) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények építéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a köz- és állategészségügyi illetve a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.

(6) Az övezetben birtokközpont nem létesíthető, telkei birtoktestbe nem számíthatók be.

(7)

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 \(épületrész\) bruttó alapterülete nem haladhatja meg az övezetben meghatározott maximális beépíthetőség 50%-át.](#)

(3) Az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:

a) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,

b) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, tehát lakóépület nem építhető önállóan.

(4) Az övezet területén a helyi állattartási rendeletnek megfelelő külterületi lakott helyekre vonatkozó környezeti határértékeket meg nem haladó hatású tevékenységek folytathatók (haszonállattartás).

(5)

(6) Beépítés esetén a biztosítandó elő- és oldalkert minimális szélessége 10 m.

(7) Az övezet legalább 30.000 m²-t elérő területű telkein a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további alapterület- és épületmagasság növekedést eredményező bővítés, (hozzaépítés, emeletráépítés) csak az 50.000 m²-t elérő területű telkeken megengedett.

(8) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények építéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a köz- és állategészségügyi illetve a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.

(9) Az övezetben a meglévő művelési ágak megváltoztatása más mezőgazdasági ágba vagy erdőterületbe való átsorolásra korlátozás nélkül kezdeményezhető, a gye-, nádas és erdőterületek

kivételével. Az övezet gye-, nádas és erdő művelési ágba sorolt alrészletein épület, építmény nem helyezhető el.

(10) A művelési ág változtatást az átlagosnál gyengébb adottságú területeken az extenzívebb, az átlagosnál jobb adottságú területeken az intenzívebb irányba kell támogatni.

(11) Az övezetben a Szabályozási Terven lehatárolt magterület és ökológiai folyosó területén épület, építmény nem helyezhető el.

118. § (1) Az Má-3 Általános mezőgazdasági övezet kisebb parcellás általános mezőgazdasági területek övezetben a létesíthető beépítés fő paramétereit a 11. táblázat tartalmazza.

(2) Az Má-3 övezetben elhelyezhető:

- a) a mezőgazdasági termelés, növénytermesztés építményei,
- b) fóliasátrak,
- c) gazdasági épületek,
- d) az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei,
- e) rekreációs célú állattartó építmények (pl. lóistálló, lovarda)

(3) Az övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépület is építhető, amennyiben a mezőgazdasági célú gazdasági építmény már megépült vagy a lakóépülettel együtt használatba veszik. **A lakóépület (épületrész) bruttó alapterülete nem haladhatja meg az övezetben meghatározott maximális beépíthetőség 50%-át.**

(4) A már meglévő beépítés fenntartható, felújítás, bővítés (hozzaépítés, emeletráépítés), illetve elbontás esetén az új épület építése csak az övezeti előírásokban megengedett mértékig lehetséges.

(5) Az övezet telkeinek úttal határos legalább 10 m szélességű része nem építhető be. Amennyiben a közlekedési előírások ennél nagyobb távolság betartását írják elő, úgy a nagyobb érték betartása a kötelező.

(6) Az állattartáshoz szükséges építmények építése, a tartható állatfajták és állatlétszám a külön jogszabályban meghatározott feltételek szerint folytatható.

119. § (1) Az Má-4 Általános mezőgazdasági övezet az ökológiai hálózatot érintő általános mezőgazdasági területek, mezőgazdasági termelést szolgáló építmények, fóliasátrak elhelyezését megengedő területek.

(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 az övezetben meghatározott maximális beépíthetőség 50%-nak megfelelő alapterülettel.**

(3) Az ökológiai folyosó területén a természetközeli állapot fenntartandó, új épület csak az ökológiai folyosó természetvédelmi szempontból kevésbé értékes, szántó besorolású területen, helyezhető el. Az övezetben a meglévő gye- és nádas művelési ágak megváltoztatása nem kezdeményezhető. Az övezet gye-, nádas és erdő művelési ágba sorolt alrészletein épület, építmény nem helyezhető el.

(4) A már meglévő beépítés fenntartható, felújítás, bővítés (hozzaépítés, emeletráépítés), illetve elbontás esetén az új épület építése csak az övezeti előírásokban megengedett mértékig lehetséges.

(5) Az övezet telkeinek úttal határos legalább 10 m szélességű része nem építhető be. Amennyiben a közlekedési előírások ennél nagyobb távolság betartását írják elő, úgy a nagyobb érték betartása a kötelező.

(6) Az állattartáshoz szükséges építmények építése, a tartható állatfajták és állatlétszám a külön jogszabályban meghatározott feltételek szerint folytatható.

120. § (1) Az Mk-1 Kertes mezőgazdasági (kisparcellás mezőgazdasági területek, mezőgazdasági termelést szolgáló építmények, fóliasátrak elhelyezését megengedő területek) övezetben kialakítható legkisebb földterület 1500 m², a beépíthető legkisebb földterület 3000 m², a létesíthető beépítés fő paramétereit a 11. sz. táblázat előírásai tartalmazzák.

(2) Az övezetben kizárólag a mezőgazdasági termelés építményei, gazdasági épületek helyezhetők el, lakó- üdülő- és egyéb funkciójú épület nem építhető.

(3) A már meglévő beépítés fenntartható, felújítás, bővítés (hozzaépítés, emeletráépítés), illetve elbontás esetén az új épület építése csak az övezeti előírásokban megengedett mértékig lehetséges.

(4) Az övezet telkeinek úttal határos legalább 10 m szélességű része nem építhető be. Amennyiben a közlekedési előírások ennél nagyobb távolság betartását írják elő, úgy a nagyobb érték betartása a kötelező.

(5) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények a külön jogszabályban meghatározott módon építhetők.

(6) Az övezetben a Szabályozási Terven lehatárolt magterület és ökológiai folyosó területén épület, építmény csak a természetvédelmi hatóság előzetes véleménye alapján helyezhető el.

121. § (1) Az Mk-2 kertes mezőgazdasági (kisparcellás 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.

(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 telteken építhető. A ~~lakóépület-alapterülete~~ lakóépületnek a telek beépítettsége szempontjából számított bruttó alapterülete nem haladhatja meg a telekterület 1,5%-át.

(3) A már meglévő beépítés fenntartható, felújítás, bővítés (hozzaépítés, emeletráépítés), illetve elbontás esetén az új épület építése csak az övezeti előírásokban megengedett mértékig lehetséges.

(4) Az övezet telkeinek úttal határos legalább 10 m szélességű része nem építhető be. Amennyiben a közlekedési előírások ennél nagyobb távolság betartását írják elő, úgy a nagyobb érték betartása a kötelező.

(5) Az állattartáshoz szükséges építmények építése, a tartható állatfajták és állatlétszám a külön jogszabályban meghatározott feltételek szerint folytatható.

122. § (1) Birtokközpont csak az Má-2, Má-3, Má-4 és Mk-2 jelű övezet területén hozható létre, legalább 1 ha méretű mezőgazdasági rendeltetésű telken, amennyiben a birtoktesthez tartozó mezőgazdasági területek összessége meghaladja a 3 ha-t.

(2) A birtoktest területébe beszámítható mezőgazdasági területeknek teljes egészében Göd igazgatási területéhez kell tartozniuk. A birtokközpont telke általános esetben a város tervezett belterületi határától legalább 200 m-es távolságra hozható létre, kivéve, amennyiben a birtokközpont létesítésének feltételeként előírt Telepítési tanulmányterv városi közérdekből ettől eltérő távolságot határoz meg.

(3) Birtokközpont Telepítési Tanulmányterv alapján alakítható ki, a birtokközpont maximális beépíthetősége 30%.

(4) Amennyiben a birtokközpont telke a tervezett belterületi határtól 1000 m-es távolságon belül létesül, a birtokközpont gazdasági rendeltetésű épülete, építménye (istálló, takarmánykeverő, trágyatároló, silózó, komposztáló, stb.) a tervezett belterületi határtól legalább 200 m-re helyezhető el.

(5) A birtokközpont területén a birtoktest műveléséhez szükséges gazdasági épület mellett egy, legfeljebb 2 lakásos lakóépület is építhető, az alábbi előírásoknak megfelelően:

a) az épületmagasság maximum 5,0 m lehet,

b)

(6) Az övezetre a fent nem szabályozott témakörökben az Má-2 övezeti előírások - a 117.§ (3-10.) bekezdései - is vonatkoznak.

(7) A birtokközpont beépítésénél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány mértéke 60%.

123. § (1)

55. Vízgazdálkodási terület

124. § (1) A V Vízfolyások meder és part területe övezetbe a Duna, a kisvízfolyások, állóvizek meder és parti sáv területe, valamint a vízműterületek tartoznak. Az övezetben csak a vízgazdálkodási létesítmények, illetve a vizek védelmét szolgáló létesítmények helyezhetők el.

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

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

(4) Vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok folyamatos karbantartásáról, tisztításáról a tulajdonos és az üzemeltető köteles gondoskodni.

(5) A vízfolyások természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépitési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni.

(6) A vízfolyások, vizes élőhelyek természetes és természetközeli állapotú (part)szakaszai melletti, a parttól számított 100 méteren belüli területeken a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok (növényvédő szer, hulladék) kijuttatása, elhelyezése tilos.

(7) A vízmű területeken érvényesíteni kell a vizek mennyiségi és minőségi védelmét szolgáló környezetvédelmi előírásokat, biztosítani kell a vízművek, kutak biztonságos üzemelésének feltételeit. A vízműterületek legalább 85%-ban zöldfelületként - elsősorban erdő - és gyepek területként-tartandók fenn, a vízműterületeken található természeti értékek védelmének biztosításával.

56. Természetközeli terület

125. § (1) Természetközeli terület a Szabályozási terven Tk jellel jelölt beépítésre nem szánt övezet.

(2) A Tk jelű Természetközeli területen épületet, építményt elhelyezni nem lehet.

57. Beépítésre nem szánt különleges területek

126. § (1) A Kb-B övezetben bányaterületek, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.

(2) A Kb-B övezet területén használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

127. § (1) A Kb-Kt Különleges burkolt, vagy fásított közterület övezetbe tartozó telek nem osztható meg, de azonos övezetbe tartozó telekkel egyesíthető.

(2) A Kb-Kt övezetben a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.), vendéglátó épület, valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.

(3)

(4) A Kb-Kt övezet telkein a zöldfelületeket legalább 20%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.

128. § A Kb-Z jelű övezetben épület, építmény nem helyezhető el.

129. §

HARMADIK RÉSZ

Záró rendelkezések

130. § (1) E rendelet 2017. január 9. napján lép hatályba.

(2) A rendelet kihirdetéséről a Jegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.

(3) A rendeletet a hatályba lépését követően induló ügyekben kell alkalmazni.

Markó József
polgármester

Dr. Szinay József
címzetes főjegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet a Gödi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2016. december 9. napján kihirdetésre került. A kihirdetés időtartama 30 nap.

József

Dr. Szinay

főjegyző

címzetes

2. melléklet a 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelethez**Összefoglaló az egyes övezetekre vonatkozó építési szabályokról****1. Beépítésre szánt területek építési övezetei****1.1. Kisvárosias lakóterületek**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Az építési övezet		Az építési telek							Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	Az épület megengedett homlokzatmagassága
2	Övezeti jel	A beépítési jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %		
				Szélessége (m)	Mélysége (m)						
3Lk-1	SZ		2000	30	40	30	K	30	40	K	-
4Lk-2	SZ		K	K	K	30	K	30	40	K	7,5

Jelmagyarázat:

O = oldalhatáron álló

SZ = szabadon álló

1.2. Kertvárosias lakóterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Az építési övezet		Az építési telek							Az épület megengede	Megjegyzés

2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	tt legnagyobb épületmagassága	
				Szélessége (m)	Mélysége (m)						
3	Lke-10		900	16	25	20	0,5	20	50	6,0	
4	Lke-1*	O	720	16	25	20	0,5	20	50	6,0	Jegenye utca
5	Lke-20		720	16	25	20	0,5	20	50	4,5	
6	Lke-30		1000	16	K	30	0,6	30	50	5,5	
7	Lke-40		720	16	25	30	0,6	30	50	5,0	
8	Lke-4a	SZ	720	16	25	30	0,6	30	50	5,0	
9	Lke-4b	SZ	720	16	25	30	0,6	30	50	5,0	
10	Lke-50		720	16	25	30	0,6	30	50	5,0	
11	Lke-6SZ		900	16	40	30	0,6	-	50	5,0	
12	Lke-7SZ		900	16	40	30	0,6	-	50	5,0	
13	Lke-8SZ		600	16	30	30	0,6	-	50	5,0	
14	Lke-9SZ		1500	20	30	30	0,6	-	50	5,0	
15	Lke-10	SZ	800	16	25	30	0,6	-	50	6,0	
16	Lke-11	SZ	360	7,5	50	30	-	30	50	K	
17	Lke-12	SZ	K	16	25	K	-	-	K	6,0	2092/26 hrsz.

Jelmagyarázat:

O = oldalhatáron álló

SZ = szabadon álló

K = kialakult

1.3. Falusias lakóterületek

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

1	Az építési övezet	Az építési telek								Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	Megjegyzés
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %		
				Szélessége (m)	Mélysége (m)						
3Lf-1	O		900	18	30	30	0,6	35	40 50	5,0	Bócsa területe
4Lf-2	O		680	18	30	30	0,6	35	40 50	5,0	Bócsa területe
5Lf-3	O		750	16	30	25	0,6	35	40 50	5,0	Nevelek területe
6Lf-4	SZ		1500	18	30	30	0,6	35	40 50	6,0	Bócsa területe

Jelmagyarázat:

O = oldalhatáron álló

1.4. Településközpont vegyes területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Az építési övezet	Az építési telek								Az épület megengedett legnagyobb/legkisebb épületmagassága
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	
				Szélessége (m)	Mélysége (m)					
3 Vt-1	Z		1000	20	40	40	1,2	60	30	6,5/4,0
4 Vt-2	SZ		1000	25	40	30	1,0	-	30	5
5 Vt-3	SZ		1000	25	40	40	1,25	-	25	8/3,0
6 Vt-4	SZ		1000	25	40	30	1,0	-	40	6,0
7 Vt-5	SZ		1000	25	40	30	0,75	40	40	7,5
8 Vt-6	SZ		800	20	25	40	1,2	40	30	6,0
9 Vt-7	SZ		900	20	40	35	1,2	40	35	6,0/4,6

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Az építési övezet		Az építési telek							Az épület megengedett legnagyobb/legkisebb épületmagassága
2	Övezeti jel	A beépítési és jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	Legnagyobb beépített terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	
				Szélessége (m)	Mélysége (m)					
1 0	Vt-8	O	900	16	25	30	0,6	30	25	6,0
1 1	Vt-3*	SZ	4000	30	50	50	1,4	65	25	8,0/3,0

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló

1.5. Intézményi területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Az építési övezet		Az építési telek							Az épület megengedett legnagyobb/legkisebb épületmagassága	Megjegyzés
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	Legnagyobb beépített terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %		
				Szélessége (m)	Mélysége (m)						
3	Vi-1	SZ	900	20	40	37,5	1,2	40	32	6,0	39-es tábla Ady
4	Vi-2	SZ	16000	-	-	20	0,5	20	40	7,5	Fenyves kertbarát
5	Vi-3	SZ	400	-	-	37,5	0,5	20	40	5,0	klubház, evangélikus templom
6	Vi-4	SZ	900	20	40	37,5	1,2	40	35	7,5	(Vk-1 volt) Fácán

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló

1.6. Gazdasági területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Az építési övezet		Az építési telek							Az épület megengedett legnagyobb/legkisebb épületmagassága	Megjegyzés
2	Övezeti jel	A beépítési jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %		
3	Gksz-1	SZ	2000	30	40	40	0,8	40	20	6,0	
4	Gksz-2	SZ	4500	30	40	40	0,8	40	20	8,5	
5	Gksz-3	SZ	2000	30	-	40	0,8	40	25*	6,0	Ilk-lakópark **
6	Gip-1	SZ	20000	30	40	50	1,2	40	25	20	
7	Gip-km	SZ	10000	30	40	50	1,2	40	25	20	

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló

*A telek 20 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani

** telepítési tanulmányterv készítendő

1.7. Üdülőtérületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Az építési övezet		Az építési telek							Az épület megengedett legnagyobb/legkisebb épületmagasság
2	Övezeti jel	A beépítés	A kialakítható új	A kialakítható új telek legkisebb	A megengedett	A legnagyobb	Legnagyobb beépített	A legkisebb		

		jellemző módja	telek legkisebb telekterülete (m ²)	Szélessége (m)	Mélysége (m)	legnagyobb beépítettség %	megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	ség terepszint alatt (%)	kialakítandó zöldfelület %	a
3Üü-1	K	K	-	-	20	0,6	20	50	7,5	
4Üü-2	SZ	1500	-	-	20	0,6	20	50	6,0	
5Üü-3	SZ	K	-	-	20	K	20	50	5,5	
6Üh-1	SZ	K	-	-	20	K	20	50	5,5	

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló

K = kialakult

1.8. Különleges területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Az építési övezet		Az építési telek							
2	Övezeti jel	A beépítési és jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Az épület megengedett legnagyobb/legkisebb épületmagasság a
				Szélessége (m)	Mélysége (m)					
3	Kst	SZ	3000	50	60	30	1,0	30	50	7,5
4	Kt	SZ	K	-	-	15	0,2	10	60	5,0
5	Ksp-1	SZ	K	-	-	20	0,3	-	60	9,0
6	Ksp-Dp	SZ	4000	-	-	40	0,5	-	40	7,5
7	Ksr	SZ	K	-	-	10	0,1	-	90	4,6
8	Kkv	SZ	K	-	-	15	0,25	-	40	6,0
9	Ko-1	SZ	K	-	-	40	1,2	-	40	11,0
10	Ko-2	SZ	K	-	-	40	1,2	-	40	11,0
11	Ko-3	SZ	5700	18	-	40	1,2	45	40	9,0
12	Keü-1	SZ	K	-	-	20	0,6	-	60	7,5

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Az építési övezet		Az építési telek							
2	Övezeti jel	A beépítési és jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	Legnagyobb beépített terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Az épület megengedett legnagyobb/legkisebb épületmagassága
				Szélessége (m)	Mélysége (m)					

2

1 3	Keü-2 SZ		5000	40	50	25	0,8	25	40	12,0
1 4	Keü-3 SZ		3000	-	-	35	0,6	-	40	5,0
1 5	Kn SZ		55000	-	-	10	-	-	80	10,0
1 6	Ksz SZ		5000	20	K	35	0,5	35	50	5,0
1 7	Ksp-2 SZ		5000	-	-	30	0,3	-	60	9,0
1 8	Ko-4 SZ		3500	-	-	40	1,2	-	40	11,0
1 9	Ko-5 SZ		4000	-	-	40	1,2	-	30*	12,0
2 0	Ksp-3 SZ		10000	-	-	20	0,3	-	30*	9,0

* OTÉK alóli felmentés alapján

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló K = kialakult

2. Beépítésre nem szánt területek övezetei

2.1. Zöldterületek közparkok

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	Az övezet		A telek							Az épület megengedett legnagyobb /legkisebb épületmaga	Az épület megengedett homlokzat magassága	Megjegyzés
2	Övezeti jel	A beépítés jelle	A kialakítható új telek	A kialakítható új telek legkisebb	A megengedett legnagyobb	A legnagyobb megengedett	Legnagyobb beépítettség	A legkisebb kialakí				

		mző mód ja	legkise bb telekte rűlete (m ²)	Széle ssége (m)	Mély sége (m)	obb beépít ettsé g %	gedett szintte rűleti mutató (m ² /m ²)	terepe szint alatt (%)	tandó zöldfel ület %	ssága		
3 ₁	Zkp-	SZ	K (3000)	-	-	3	-	-	60	3,5	4,5	Feneketle n tó, Kossuth tér, Petőfi tér
4 ₂	Zkp-	SZ	K (10000)	50	60	3	-	-	75	6,0	5,5	Duna- part, Szakáts kert
5 _t	Zkp-	-	-	-	-	-	-	-	95	-	-	természet védelmi parkok

2.2. Erdőterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Az övezet		A telek							Az épület megengedett legnagyobb/l egkisebb épületmagass ága	Az épület megengedett homlokzatho magassága
2	Övezeti jel	A beépítési jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb Szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb Mélysége (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %		
3	Eg	SZ	100000	-	-	0,5	-	-	95	7,5	10,0

2.3. Mezőgazdasági területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Az övezet		A telek							Az épület megengedett legnagyobb/le gkisebb épületmagass	Megjeg yzés
2	Övez eti jel	A beépí tés jelle	A-beépíthet ő új telek legkisebb telekterület	A kialakítható új telek legkisebb	A megeng edett legnagyobb	A legnagyobb megeng	Legnagy obb beépíte ttség	A legkiseb b kialakit			

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

	mző módj a	e-(m ²)	Széless ége (m)	Mélys ége (m)	bb beépítet tség %	edett szintter ületi mutató (m ² /m ²)	terepszí nt alatt (%)	andó zöldfelü let %	ága	
3Má-1 SZ		100000	-	-	0,1	-	-	-	3,5	
4Má-2 SZ		50000	-	-	1	-	-	75	4,5	-
5Má-3 SZ		2000	-	-	3	-	-	75	4,5	legkiseb b beépíthe tő földterül et 4000 m ²
6Má-4 SZ		8000	-	-	3	-	-	90	4,5	legkiseb b beépíthe tő földterül et 4000 m ²
7Mk-1 SZ		1500	-	-	3	-	-	95	4,5	Patak mellett legkiseb b beépíthe tő földterül et 6000 m ²
8Mk-2 SZ	K		-	-	3	-	-	90	7,5	

2.4. Különleges területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Az övezet		A telek							Az épület megengedett legnagyobb/l egkisebb épületmagass ága	Az épület megengedett homlokzatm agassága
2	Övez eti jel	A beépít és jelle mző módj a	A kialakíth ató új telek legkiseb b telekter ülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megeng edett legnagy obb beépítet tség %	A legnagy obb megeng edett szintter ületi mutató (m ² /m ²)	Legnagy obb beépíte tség nt alatt (%)	A legkise bb kialakít andó zöldfel ület %		
				Széles sége (m)	Mélys ége (m)						
3Kb-B SZ	K		-	-	5	0,1	-	60	5,0	3,5	
4Kb- Kt SZ	K		-	-	5	-	-	20	3,5	4,5	

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Az övezet		A telek							Az épület megengedett legnagyobb/legkisebb épületmagassága	Az épület megengedett homlokzatmagassága
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %		
				Szélessége (m)	Mélysége (m)						

5Kb-Z - - - - - - - - - - -