

## JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2013. június 13-i ülésén a Polgármesteri Hivatal nagytermében

**Jelen vannak:** jelenlét ív szerint

**Tárgy:** a képviselő-testület rendkívüli ülése

Kovacsik Tamás nincs jelen.

Markó József köszönti a megjelenteket, megállapítja a határozatképességet és az ülést megnyitja. Ismerteti a rendkívüli ülés összehívásának okát.

A képviselő-testület 9 igen szavazattal az alábbi napirendi pontokat fogadja el:

**1./ Beszámoló a Kúria Önkormányzati Tanácsának Köf. 5013/2013/7. számú döntéséről**

Előterjesztő: Bertáné Tarjányi Judit főépítész

**2./ Helyi Építési Szabályzat elfogadása**

Előterjesztő: Bertáné Tarjányi Judit főépítész

**3./ Településképi véleményezési eljárásról szóló 35/2012.(XII.20.) sz. Ök. rendelet módosítása**

Előterjesztő: Bertáné Tarjányi Judit főépítész

**4./ Településszerkezeti Terv módosítása (a volt 050-es tábla tulajdonosainak kérelme)**

Előterjesztő: Bertáné Tarjányi Judit főépítész

Markó József elmondja, hogy az árvízi védekezés rendben lezajlott a településen. Természetesen apróbb fennakadások voltak, de tudták kezelni azokat.

Forró Gábor kérdése, hogy tud-e az önkormányzat valamilyen kárt jelezni az alsógödi csónakházzal kapcsolatban?

Markó József elmondja, hogy minden önkormányzati kárt jeleztek a megfelelő helyen.

**1./ Beszámoló a Kúria Önkormányzati Tanácsának Köf. 5013/2013/7. számú döntéséről**

Előterjesztő: Bertáné Tarjányi Judit főépítész

Bertáné Tarjányi Judit ismerteti az előterjesztést. Ismerteti a HÉSZ hatályon kívül helyezésének következményeit.

Markó József kérdése, hogy a Kúria döntése jó-e az Önkormányzatnak?

Rábai Zita szerint a HÉSZ-el kapcsolatos kérdések folyamatosan napirenden vannak. Deák úr a saját érdekeit védte, amikor megtámadta a helyi rendeletet. Az utolsó testületi tárgyaláskor már elhangzott, hogy a törvényességi észrevételt tevő Kormányhivatal a Kúriához fog fordulnia a helyi rendelet megsemmisítésére. Felvetődik benne, hogy 2008-tól 2013-ig nem volt építési szabályzata a városnak.

Markó József elmondja, hogy ez nem így van. Az adott helyzetből igyekeznek a legjobbat kihozni. Ő sem ért egyet azzal, hogy bárkit is felelőssé tegyenek a helyzet kialakulásáért.

Rábai Zita szerint a HÉSZ törvénytelen alapon nyugszik, ezért tovább húzzák a bizonytalan helyzetet.

Markó József elmondja, hogy a szakmai munkát a főépítész koordinálja, szakemberek és jogászok bevonásával.

Bertáné Tarjányi Judit elmondja, a Kúria döntése a kihirdetést követő naptól semmisíti meg a HÉSZ-t, ezért 2013. június 6-tól kerül hatályon kívül helyezésre. Véleménye szerint a tervezők megfelelő rutinnal és jártassággal rendelkeznek. A vizsgálat alatt több olyan jogszabályt találtak, amik ellentmondtak egymásnak. Ezt a jogalkotó is észrevette és január 1-től korigálta.

Dr. Szinay József ismét elmondja, hogy a Kúria döntése nem visszamenőleges hatályú. Ha a Kormányhivatal felhívását januárban elfogadják, akkor már januártól nem lett volna építési szabályzata a városnak.

Markó József elmondja, hogy a döntések bizottságokon és a testületen mentek át és ott hozták meg a döntéseket. A tanúságokat le kell vonni.

Forró Gábor elmondja, hogy a PEKJB megtárgyalta az előterjesztést és azt elfogadta. A Kúriának eljárási és nem tartalmi kifogásai voltak. Ezeket a kifogásokat is meg lehet kérdőjelezni. Most az a cél, hogy az új építési szabályzat minél hamarabb lépjen hatályba. Az ülésen is elhangzott, hogy az eljárási szabályokra különösen ügyeljének.

Rábai Zita szerint a Kúria a tartalmi részt nem is vizsgálta, mivel a formai hiba elegendő volt ahhoz, hogy hatályon kívül helyezzék a rendeletet. A tartalmi hibák javítását meg teheték volna 2008 óta, de nem tették meg. Véleménye szerint a mostani rendelet elfogadását is meg fogja semmisíteni a rendeletet.

Markó József szerint a bizottságok megtárgyalták az előterjesztést és megtették javaslataikat.

Hlavács Judit szerint a bírósági döntésről lehet magánvéleménye mindenkinek, de vitatkozni nem lehet vele.

A testület a beszámoló tudomásul vételét 10 igen szavazattal elfogadja.

### **99/2013. (VI. 13.) sz. Ök. határozat**

Göd Város Önkormányzat Képviselő-testülete

a Kúria Önkormányzati Tanácsának Köf. 5013/2013/7. számú döntéséről szóló beszámolót tudomásul veszi.

Határidő: azonnal

Felelős: Bertáné Tarjányi Judit főépítész

## **2./ Helyi Építési Szabályzat elfogadása**

Előterjesztő: Bertáné Tarjányi Judit főépítész

Bertáné Tarjányi Judit ismerteti az előterjesztést és az építési szabályzat elfogadására vonatkozó szabályokat. Ismerteti az eddig beérkezett szakhatósági véleményeket és kifogásokat. A főépítész is

véleményezte a tervezetet, melyeket ismertet. Ha nem lehet valami miatt hatályba a rendelet, akkor ismét ki kell küldeni véleményezésre. Az átmeneti időben kárelhárításra kell törekedni.

Hlavács Judit szerint most egy hatályon kívül helyezett HÉSZ módosítását fogadnák el. Az összes eddigi módosítás érvényes most ebben a helyzetben? Az eljárás érvényességét 30 napon belül megtudják, kapnak róla értesítést?

Markó József szerint egy új szabályzat elfogadásáról döntenek.

Hlavács Judit szerint az anyagban az szerepel, hogy a korábbi rendeletet módosítják és nem újat alkotnak.

Markó József szerint a működőképességben nincsenek fennakadások, az építkezések folyamatosan zajlanak.

Bertáné Tarjányi Judit egyetért azzal, hogy a Polgármesternek több dolga lesz. Javasolja, hogy az egységes szerkezetet fogadják el, hiszen amikor az anyag készült, akkor nem született meg a Kúria döntése. A 2011-es anyagot és a mostani módosítást, kiegészítve a szakhatóságok véleményével tették fel. A hatályba lépésről az állami főépítész fog dönteni 30 napon belül.

Rábai Zita kéri, jelezzék, hogy a 2008-as rendelet hatályon kívül van. Ha valaki úgy érzi, hogy a korábbi HÉSZ számára hátrányos volt, akkor hogyan fognak dönteni? Tapasztalata szerint a bíróság figyelembe fogja venni azt, hogy egy hatályon kívül helyezett rendelet alapján születtek meg döntések.

Hlavács Judit szerint a Kúria döntése egyértelműen szabályozza ezt a kérdést.

Dr. Szinay József szerint egyértelmű, hogy a hatályon kívül helyezés előtti időben érvényes volt a HÉSZ. Véleménye szerint most egy új rendeletet fognak megalkotni és nem módosítani a korábbit.

Hlavács Judit szerint az eljárást módosításként indították el és nem egy újként. Az eljárást ez mennyiben érinti?

Bertáné Tarjányi Judit elmondja, hogy ha a főépítész hatályba lépteti ezt a rendeletet, akkor sincs akadálya annak, hogy a Jegenye utcai módosítás miatt a teljes anyagot ismét kiküldjék véleményezésre.

Forró Gábor szerint a város vezetésének az a feladata, hogy a város érdekeit nézve nyújtsa be a tervezetet. Véleménye szerint a változtatások ésszerűek.

Hlavács Judit szerint az eljárásban a változtatásokat véleményeztette az önkormányzat és nem a teljes rendeletet.

Dr. Szinay József szerint a mostani eljárás megfelelő, ha mégis kifogása van az állami főépítésznek, akkor ismét elkezdik az eljárást az új rendelettel.

A testület az előterjesztést 7 igen, 1 nem 2 tartózkodással elfogadja.

**GÖD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK  
12/2013. (.....) RENDELETE A VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdésében c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településrendezés feladatkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, élelmiszer-biztonság feladatkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszer-biztonsági és Állategészségügyi Igazgatóság Váci

Kerületi Állat-egészségügyi és Élelmiszer-ellenőrző Hivatala, a környezetvédelem, természetvédelem, tájvédelem, vízügy feladatkörében eljáró Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, a közegészségügy feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala Ceglédi Kistérségi Népegészségügyi Intézet, a tűzvédelem, polgárvédelem feladatkörében eljáró Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, a közlekedés feladatkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége, a légi közlekedés feladatkörében eljáró Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala, a műemlékvédelem, régészet feladatkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Irodája, a természet- és tájvédelem feladatkörében eljáró Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, földvédelem feladatkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala, erdőrendezés, erdővédelem feladatkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága, talajvédelem feladatkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság, honvédelem feladatkörében eljáró Honvéd Vezérkar főnöke, bányászat, geológia, morfológia, csúszásveszély feladatkörében eljáró Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Budapesti Bányakapitányság, hírközlés feladatkörében eljáró Nemzeti Média és- és Hírközlési Hatóság, a településrendezési tervek és a megyei területrendezési tervek összhangjának előmozdítása feladatkörében eljáró Pest Megye Közgyűlésének Elnöke véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

## **I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK A RENDELET HATÁLYA, ALKALMAZÁSA**

### **1. §**

- (1) Jelen rendelet hatálya Göd város közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A HÉSZ az alábbiakban felsorolt mellékletekkel együtt alkalmazandó:
  - a) 1. sz. melléklet: SZT-1/M: Belterületi szabályozási tervlap (M=1:4.000),
  - b) 2. sz. melléklet: SZT-2/M: Külterületi övezeti tervlap (M=1:8.000).”
- (3) A HÉSZ függelékei:
  - a) F-1: A helyi értékvédelemre javasolt épületek, épületegyüttesek jegyzéke
  - b) F-2: Természetvédelem alatt álló területek jegyzéke
  - c) F-3: Növényalkalmazási segédlet – tájékoztató adatok
  - d) F-4: Bontásra kijelölt épületek tájékoztató jegyzéke.
- (4) A HÉSZ elfogadása után készülő szabályozási tervek szintén a HÉSZ mellékleteit képezik.
- (5) A rendelet hatálya alá tartozó területen az országos építési jogszabályok előírásait e rendeletben foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

## **A TERÜLETFELHASZNÁLÁS KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEI**

### **2. §**

A szabályozási tervlapokon:

- A meglévő és tervezett belterület határa
- Tervezett szabályozási vonal.
- Övezet, építési övezet azonosítója, jele, paraméterei és határa.
- Védőterületek, védőtávolságok, védősávok.
- Műemlék és műemléki környezet határa.
- Országos és európai jelentőségű ökológia hálózatokhoz tartozó területek: országos ökológiai hálózat (OÖH) és Natura2000 terület határa;
- Országos jelentőségű védett természeti területek: nemzeti park (N), természetvédelmi terület (Tt), ex lege védett (Ex) terület határa;
- Helyi jelentőségű védett természeti terület (ht) határa
- Nyilvántartott régészeti lelőhely határa.
- Rekultiválandó terület;
- Helyi védelemre javasolt épület és építmény.

## **II. FEJEZET AZ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉS SZABÁLYAI VÁROSRENDEZÉSI HATÁSTANULMÁNY (VRHT)**

### **3. §**

- (1) A Városrendezési Hatástanulmány célja, hogy a terület-felhasználással, 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) Városrendezési Hatástanulmány készítendő
- Helyi és országos természetvédelmi területek beépítése esetén,
  - 20 gépkocsinál nagyobb befogadó képességű önálló parkoló építmény, parkoló, telephely építése
  - közforgalmi állomás (pályaudvar, repülőtér, hajókikötő, stb.) építése esetén
  - együttesen 1000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű gazdasági, kereskedelmi létesítmény építése
  - a mező- vagy erdőgazdasági övezetben fekvő telek 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületet meghaladó beépítése esetén
  - birtokközpont létesítése, birtokközponti telek beépítése esetén
  - a felszíni vizek medrének a táji-környezeti adottságokban maradandó változást okozó megváltoztatása esetén
  - üzemanyagtöltő állomások létesítése, vagy bővítése esetén
  - az övezetben meg nem határozott, a domináns funkciótól eltérő, nem tiltott funkció esetén, amennyiben ez 50 m<sup>2</sup>-nél nagyobb szinterületet érint
  - ha az új területhasználát vagy építés környezeti hatása környezet- és természetvédelmi szempontból kiemelt szerepű, érzékeny területet érint
  - kikötő-létesítmény, úszómű létesítése esetén
  - folyékony-, vagy szilárd hulladékok kezelésével kapcsolatos létesítmény esetén
  - nem ipari-gazdasági övezetben ipari üzem felújítása vagy bővítése esetén
  - minden olyan építés esetén, amely esetében az építési hatóság, a tervtanács, vagy a főépítész VRHT készítését javasolja.
  - bánya létesítése esetén
  - antennatorony építése esetén
  - a Ksr övezetben bármilyen épület építése esetén.
- (3) A Városrendezési Hatástanulmánynak tartalmaznia kell:
- a beavatkozás településszerkezeti vizsgálatát
  - a település környezetére vonatkozó közlekedési vizsgálatot
  - a közmű vizsgálatokat
  - az értékvédelmi vizsgálatokat
  - a zöldfelületi vizsgálatot.
- (4) A Városrendezési Hatástanulmányt az Önkormányzat képviselőtestülete határozattal fogadja el.

## **KÖZTERÜLETRENDEZÉSI TERV**

### **4. §**

- (1) Közterület rendezési tervet kell készíteni a városszerkezeti, vagy városképi szempontból együtt kezelendő közterületek
- kialakítása
  - felújítása
  - átalakítása esetén.
- (2) A közterület-rendezési terv célja a kijelölt terület egységen meghatározni a közterület
- helyszínrajzi kialakítását, elrendezését, keretszelvényeket,
  - a területen elhelyezhető épületek és építmények alaprajzi és magassági méreteit,
  - a közműhálózat kialakítását d) a műtárgynak nem minősülő építményekkel kapcsolatos követelményeket
  - a berendezéseket, utcabútorzatot,
  - a burkolatokat
  - a köz- és díszkivilágítást
  - a terület kertépítészeti kialakítását
  - a közlekedést és parkolást
  - és az egyéb, városképi követelményeket.
- (3) Közterület rendezési terv a Képviselő-testület döntése alapján készítendő.
- (4) A közterület-rendezési tervet a Képviselő-testület határozattal fogadja el.
- (5) A közterület-rendezési terv méretaránya M=1:500, illetve indokolt esetben M=1:100, M=1:50.

## **III. FEJEZET**

### **ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

## 5. §

- (1) A város területén magasépítmény nem helyezhető el, kivétel az antennatorony, víztorony, kilátó, ahol a építménymagasság maximum 40 méter lehet.
- (2) Önálló, kizárólag talajszint alatti épület (földház) - a kertvárosias és falusias lakóövezetben épülő maximum 10 m<sup>2</sup> alapterületű verem 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 10m<sup>2</sup>-t nem meghaladó verem kivételével.
- (4) A Duna-parti, hullámtéri területre tervezett épületek padlószintjét a mértékadó árvízszint felett 1,00 m-rel magasabban kell kialakítani, a vonatkozó jogszabályban meghatározott árvízszint figyelembevételével.
- (5) Főépületnek a földrészleten elhelyezhető, az (adott) övezet használati módjának megfelelő rendeltetésű épület minősül.
- (6) Melléképület az övezeti előírás szerint főépületnek nem minősülő épület.
- (7) Különleges adottságú telek beépíthetőségét részletes talajmechanikai vizsgálatokkal kell igazolni: Különleges adottságú teleknek számít ha:
  - a) a telek a vízgazdálkodási övezetekkel szomszédos,
  - b) a vízdoldali telekhatára a folyóvíztől számított 60 m-en belül van, a gáttal védett területek kivételével
  - c) a talajvíz maximális szintje eléri vagy meghaladja az alapozás síkját
  - d) a talaj teherbírása nem felel meg a szilárdsági követelményeknek.
- (8) Lakótelken lakókocsi és konténer csak az építési helyen belül helyezhető el.
  - a) Eredeti funkciójára használt lakókocsi engedély nélkül elhelyezhető.
- (9) A település területén állattartó építményt elhelyezni csak az állattartást szabályozó mindenkor érvényes helyi önkormányzati rendeletben engedélyezett területen szabad.

## A TELEKALAKÍTÁS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

### 6. §

- (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 és a sorházak céljára szolgáló területek kivételével - minimum 720 m<sup>2</sup>, szélessége minimum 16 m, hossza minimum 25 m. Sorházak céljára kijelölt területen a létesíthető legkisebb telek mérete 360 m<sup>2</sup>, szélessége minimum 9 m. A sorházas telekre 1 épületben 1 lakás építhető.
- (3) Meglevő épület bontása esetén a beépíthető minimális telekméret 280 m<sup>2</sup>.

## KERÍTÉSEK

### 7. §

- (1) Homlokvonali kerítést létesíteni az OTÉK-nak megfelelően szabad, azzal a megkötéssel, hogy
  - a) Saroktelkek esetén a homlokvonali kerítés csak áttört, a kereszteződés beláthatóságát lehetővé tevő módon készülhet,
  - b) A homlokvonali kerítések nem lehetnek tömör kerítések, a Pesti út, az Ady Endre út, és a Duna utca Pesti út és a vasút közötti szakasza melletti kerítések kivételével. Az áttörtség legalább 50%-os legyen, a kerítés tömör szakasza az utcafront 50%-áig terjedhet ki.
  - c) A Pesti út melletti tömör kerítések homlokzati töréssel készülhetnek, az 1,5 m hosszúságot meghaladó a tömör kerítésszakaszokban legyen egy minimum 0,5 m<sup>2</sup>-t meghaladó méretű összefüggő áttörés (pl. átlátható rácsos felület). Az áttörés minimális mértéke a teljes kerítés méretének 10%-a.
- (2) A kerítések magassága legfeljebb 1,8 m lehet, a nem homlokvonali kerítések legalább 50%-os áttörtséggel készülhetnek.
- (3) A külön használatú telekrészeket csak nem tömör kerítéssel, vagy élő-sövénnyel szabad elválasztani.
- (4) A kerítés anyaga nem lehet nádszövet, vagy tetőfedés céljára szolgáló hullámlemez.
- (5) Utcavonali kerítés mellett, egyéb előírások betartásával fedett kapubejárat vagy gépkocsi beálló csak a kerítéssel összeépítetten létesíthető, maximum 15 m<sup>2</sup> felületű lehet, (3x5 m), anyaga a kerítés anyagához illeszkedjen. A tető a közterület fölé maximum 50 cm-re lóghat ki minimum 2 m magasán.
- (6) Telekhatártól számított 1 m-en belül csak egy kerítés létesíthető az (1)-(5) pontok betartásával.

## TÁMFALAK ÉS TÁMFALLÉTESÍTMÉNYEK

### 8. §

- (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) Meglévő támfalban támfallétesítmény csak az esetben létesíthető, ha annak magassága nem változik, illetve az eredetihez képest városképi, illetve környezeti illeszkedés érdekében legfeljebb 0,5 m-rel növekszik.
- (4) A támfalak, illetve támfallétesítmények esetén a megfelelő lebukás-gátlást minden esetben biztosítani kell.

### **PAVILON JELLEGŰ ÉPÍTMÉNYEK**

#### **9. §**

- (1) Közterületen pavilon jellegű építmény csak közterület-rendezési 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.

### **PARKOLÓK, GÉPKOCSITÁROLÓK, JÁRDÁK**

#### **10. §**

- (1) Önálló parkoló építmények (terezszint 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-rendezési terv alapján alakítható ki. A felszíni parkolót a közterület-rendezési 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 felszíni parkolókat a minimálisan legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel kell kialakítani. A burkolatlan felületekre környezettűrő, a helyi hagyományokhoz igazodó zöldnövényzettel (fákkal) kell betelepíteni.
- (5) A parkolók burkolatait és kivilágítását csak a környezethez mindenben igazodó módon lehet kialakítani. Ennek érdekében az alkalmazandó anyagokat és megoldásokat a közterület-rendezési tervben kell meghatározni.
- (6) Meglévő parkolók felújítása esetén az új parkolók kialakítására előírtak érvényesek.
- (7) Az ingatlan tulajdonosa köteles a homlokvonali 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 és az úttesthez is akadálymentesen kell csatlakoznia. <sup>(\*)</sup>
- (8) Az ingatlanok előtti vízvezető 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.

### **KIKÖTŐK ÉS ÚSZÓMŰVEK**

#### **11. §**

- (1) A közigazgatási területen állandó jellegű kikötő, illetve legalább idényjelleggel telepített úszómű csak az alábbi területeken, meghatározott partszakaszokon helyezhető el az egyéb előírások betartásával:
  - a) északi közigazgatási határ és a 3255/2 hrsz. BM üdülő déli határa közötti partszakaszon
  - b) A Jávorka utcától az alsógödi strand (525 hrsz.) köves partfalának alsó végéig terjedő szakaszon.
- (2) Úszómű (állóhajó) elhelyezéséhez előzetes sziluett vizsgálatot kell végezni, amellyel igazolni kell a környezethez illeszkedést.
- (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- vagy üdülő, vagy vendéglátás célját szolgáló úszómű (állóhajó) a közigazgatási területen nem helyezhető el.
- (5.) Úszómű (állóhajó) áramellátása aggregátorral nem biztosítható.

**IV. FEJEZET**  
**LÉTESÍTÉSI FELTÉTELEK, A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**  
**12. §**

- (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:
    - 3 lakásos épületig: amennyiben a lakásonkénti 1 db garázs vagy fedett gépkocsi beálló nem biztosított, úgy hiányzó garázsonként  $20\text{ m}^2$ -rel csökken, ha a telek mérete eléri a  $450\text{ m}^2$  területet.
    - 3-8 lakásos épületben: amennyiben a lakások  $50\%$ -ának a gépkocsi elhelyezése épületen belül nem megoldott, úgy hiányzó garázsonként  $15\text{ m}^2$ -rel csökken.
    - 8 lakás feletti lakóépület esetén a fenti előírások nem kötelezőek, azonban gépkocsi elhelyezésére szolgáló fedett gépkocsi beálló nem létesíthető.
  - b) Lakásonként egy, minimum  $4\text{ m}^2$ -es tároló helyiség létesítése kötelező (kerékpár, kertészeti eszközök, babakocsi stb. tárolására.) Amennyiben a minimum  $15\text{ m}^2$ -es garázs épületen belül, zártan kerül elhelyezésre, a garázsban egy lakás részére a tárolóhely megoldott, külön tárolóhely nem szükséges. Ezt a tárolóhelyet közösségi közlekedőhelyről nyílóan, vagy külső bejáráttal a földszinten, vagy pincszinten kell elhelyezni.
  - c) Ha a meglévő telek (nyeles telek esetén nyél nélkül)  $280\text{ m}^2$ -nél nagyobb, de legfeljebb  $550\text{ m}^2$ -es, kizárólag egy rendeltetési egységből álló épület létesíthető rajta.
  - d) Ha a meglévő telek (nyeles telek esetén nyél nélkül)  $550\text{ m}^2$ -nél nagyobb, de legfeljebb  $720\text{ m}^2$ -es, legfeljebb két rendeltetési egységből álló épület helyezhető el rajta.
  - e) Ha a meglévő telek (nyeles telek esetén nyél nélkül)  $720\text{ m}^2$ -nél nagyobb, de legfeljebb  $1000\text{ m}^2$ -es, legfeljebb 4 rendeltetési egységből álló épület helyezhető el, amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik.
  - f) Az  $1000\text{ m}^2$ -t meghaladó telken 4, plusz az  $1000\text{ m}^2$  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 -kereskedelmi, gazdasági rendeltetésű létesítmény esetén maximum kettő, -lakás esetén maximum csak egy bejárata van.
  - i) Ha a meglévő telek (nyeles telek esetén nyél nélkül)  $280\text{ m}^2$ -nél nagyobb, de legfeljebb  $550\text{ m}^2$ -es, akkor a maximális beépíthetőség  $20\%$ .
  - j) Ha a meglévő telek (nyeles telek esetén nyél nélkül)  $550\text{ m}^2$ -nél nagyobb, de maximum  $650\text{ m}^2$ -es, akkor a maximális beépíthetőség  $25\%$ .
  - k) Ha a meglévő telek meghaladja (nyeles telek esetén nyél nélkül) a  $650\text{ m}^2$ -t, akkor a maximális beépíthetőség  $30\%$ , ha az övezeti besorolás másképp nem rendelkezik.
  - l) Az utca felől lejtős telek lejtő felőli homlokvonalra számított építménymagassága maximum  $20\%$ -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:
    - a beépítés az előírt paramétereknek együttesen megfelelő,
    - a városképi illeszkedés biztosított,
    - a közműellátás a HÉSZ-nek megfelelően biztosított.
    - a gépkocsi elhelyezés 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.
    - a HÉSZ-ben előírt, illetve az SZT-n 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) Oldalhatáros beépítési mód esetén a minimális oldalkert  $0,8\text{ m}$ .
  - 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 építménymagasság 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  $3\text{ m}$ , 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 építménymagasság fele, de legalább 3 méter.

- f) Vegyes- és lakóövezetek határán minimum 3 méteres oldaltávolság biztosítandó.
- g) kétszintes pince nem létesíthető.
- (3) Épületek külső megjelenése
- Több rendeltetési egységből álló épület homlokzati kialakítása, színezése, tetőszerkezete és -héjalása csak egységes megjelenésű lehet.
  - Belterületen a gazdasági övezeteket kivéve tilos hullámlemez tetőhéjalás alkalmazása.
- (4) Meglévő épület bővítése és átalakítása az építési övezetben meghatározott beépítési mértékig megengedett, amennyiben
- a bővítő beépítés az előírt paramétereknek együttesen megfelel,
  - a városképi illeszkedés valamint a bővítés utáni állapot egységes megjelenése biztosított,
  - a HÉSZ-ben előírt, illetve az SZT-n jelölt beavatkozásokat egyidejűleg végrehajtják.
  - Ahol az SZT meglévő beépítésnél jelöl ki építési helyet
    - a meglévő épület teljes bontása esetén az új építési hely veendő figyelembe,
    - a meglévő épület bővítése esetén bővítés csak az új építési helyen belül megengedett.
- (5) Építmények részleges vagy teljes bontása  
A HÉSZ-ben és SZT-ben, bontásra jelölt építmények, építményrészek nem bővíthetők. Átalakításuk csak a legszükségesebb közegészségügyi, illetve életvédelmi célból megengedett. Felújításuk csak a rendeltetésszerű használathoz szükséges mértékig, a kötelező jókarbantartás körében, a városképi megjelenésre is tekintettel végezhető.
- (6) Épületgépészet
- Utcai homlokzaton nem helyezhető el:
    - klímaberendezés kültéri egysége
    - Parabolaantenna
  - A kerítéstől számított 2,6 m távolságon belül nem helyezhető el a klímaberendezés kültéri egysége.
  - Kémények, szellőzők: A tüzelőberendezések füstgázát a tetősík fölé kell kivezetni. Külső falon nem helyezhető el szerelt kémény vagy szellőzőcsatorna.
  - 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 készítenendő a hőhordozó közeg elszívására.
  - Vízszintes talajkollektor telekhatártól számított minimális távolsága 5 m, minimálisan 1,8 maximum 2,5 m mélységben készíthető.
  - Függőleges földszonda maximum 60 m mélységig alkalmazható. A Duna és a II. rendű árvédelmi vonal között lévő területen vízszintes talajkollektor nem létesíthető.
  - Szélkerékek 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.
  - Téli-nyári használatra telepített napkollektor csak abban az esetben telepíthető, ha teljesen zárt rendszerű, tehát áramkimaradás esetére rendelkezik lefűjési puffertárolóval.
- (7) Kötelező zöldfelület kialakítása
- A beépítésre szánt övezetekben a beépítetlen telkeken:
    - a telek végleges beépítéséig a terület 80%-án zöldfelületet,
    - a beépítés után a kötelező zöldfelület mértékéig kell kialakítani.
  - 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
  - 30%-nál nagyobb kötelező zöldfelületi arány meghatározása esetén a kialakítandó zöldfelület legalább 35 %-át fásítani kell.
  - 30%, vagy annál kisebb kötelező zöldfelület arány meghatározása esetén a kialakítandó zöldfelület legalább 50 %-át fásítani kell.
  - Az SZT-n speciálisan meghatározott beültetési kötelezettségű telkeken a kötelező - zöldfelület legalább 80 %-át fásítani kell. (Jegenye utca, Nemeskéri kúriával határos tömbök), -minimális zöldfelület 50%-át egybefüggő zöldfelületként kell kialakítani.
  - Függőlegesen, például 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. A 20 m<sup>2</sup> felület alatti tetőkertek esetén, amennyiben a tetőszerkezeten a talajfedés vastagsága,

- 30-50 cm vastagságú, a felület 30%-a;
  - 50-80 cm vastagságú, a felület 40%-a;
  - 80 cm-t meghaladó talajtakarás esetén, a felület 55 %-a számítható bele a zöldfelületi fedettségbe.
- g) Gyephezagos burkolat, gyeprács (pl.: parkolók, járőrfelületek) felületének 20%-a számítható be a zöldfelületi fedettségbe.
- (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 lakóépület és a lakóépületet kiszolgáló épületek, építmények helyezhetők el, maximum két lakással, az övezeti besorolás egyéb előírásaitól függetlenül, a 14§ (1) c) pontjának figyelembevételével. Az Lke 1 és Lke 2 övezetre a megengedett lakásszám tekintetében az övezeti előírás a mérvadó.
- (10) Oldalhatáron tömör fallal rendelkező, jogerős használatbavételi vagy fennmaradási engedéllyel rendelkező, vagy 10 évnél régebbi, meglévő épülethez ugyanolyan rendeltetésű épület ikresen csatlakoztatható, amennyiben az épület az egyéb építési jogszabályok betartásával megépíthető és a két épület külsőleg egy szabadon álló épület képét mutatja. Homlokzatképzésük, színezésük, tetőszerkezetük csak egységes kialakítású lehet. Magastetős kialakítás esetén a két épület eresz- és gerincmagasságának, lapostető esetén a két épület párkánymagasságának meg kell egyeznie. A két épület tartószerkezetének egymástól függetlennek kell lennie, a csatlakozásnál mindkét épület szomszéd felőli csatlakozásánál önhordó tömör tételhatároló falat kell építeni. Amennyiben a telek 16 méter vagy annál szélesebb, főépület nem csatlakozhat ikresen a szomszédos épülethez, kivéve a meglévő ikres beépítéseket. A meglévő ikres beépítések megtartandók.
- (11) Két szomszédos telken lévő, azonos rendeltetésű vagy egymáshoz funkcionálisan kapcsolódó épület folyosóval összeköthető.
- (12) Az egyes építési telkekre vonatkozó szintterületi mutató meghatározása a következő: a telken lévő összes bruttó építményszint terület és a telekterület hányadosa.  
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 tároló helyiségei közül lakásonként legfeljebb 15 m<sup>2</sup>,
    - ac) lakáshoz tartozó személygépjármű-tároló területe az OTÉK, illetőleg a helyi parkolási rendeletben megállapított férőhely mértékéig, férőhelyenként legfeljebb 30 m<sup>2</sup>,
    - ad) az ac) pont szerinti mértéket meghaladó, lakóépületben elhelyezett személygépjármű-tárolók esetében férőhelyenként legfeljebb 15 m<sup>2</sup>.
  - 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.

## V. FEJEZET

### AZ ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK, BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK LAKÓTERÜLETI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, KISVÁROSIAI LAKÓÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

#### 13. §

- (1) Az övezetekben a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület is elhelyezhető.
- (2) Az övezetekben előírt minimális telekméret kétszeresét el nem érő telkek tovább nem oszthatók.
- (3) Az övezetekben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (4) Hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal) csak a kerítéssel egybeépítve, és a szomszédos telektől legalább 2 m-re helyezhető el.

### AZ Lk-1 JELŰ LAKÓÖVEZET

#### 14. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

<b>Építési övezet jele</b>	<b>Lk-1</b>
Beépítési mód	Szabadonálló
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	2000

Minimális telekszélesség (m)	30
Minimális telekmélység (m)	40
Legnagyobb beépítettség (%)	30
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Kialakult
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb építménymagasság (m)	Kialakult
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	40

- (2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
- lakóépület,
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló szolgáltató épület,
  - egészségügyi épület.
- (3) Az övezetben meglévő garázsok rendeltetése nem változtatható meg és új garázsok nem építhetők, kivéve a 6226 helyrajzi számú ingatlant, ahol csoportos garázs építhető, minimum 5 gépkocsi egyidejű elhelyezésére.

### AZ Lk-2 JELŰ LAKÓÖVEZET

#### 15. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

Építési övezet jele	Lk-2
Beépítési mód	Szabadonálló
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Kialakult
Minimális telekszélesség (m)	Kialakult
Minimális telekmélység (m)	Kialakult
Legnagyobb beépítettség (%)	30
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Kialakult
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb építménymagasság (m)	Kialakult
Legnagyobb homlokzatmagasság (m)	7,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	40

- (2) Az építési övezetben további lakások nem alakíthatók ki.
- (3) Az övezetben meglévő garázsok rendeltetése nem változtatható meg és új garázsok nem építhetők.
- (4) A hátsókert mérete az övezetben 4 méter lehet.

### KERTVÁROSIAS LAKÓÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

#### 16. §

- (1) Az övezetek területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységek nem helyezhetők el.
- (2) 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.
- (3) A kertvárosias lakóövezetek közül, amelyekben egy telken legfeljebb 2 lakás létesíthető, azokat egy épületben, vagy két épületben, de a közterületről mindkettőt közvetlenül megközelíthető módon kell megvalósítani, ahol az övezeti előírások több lakás építését teszik lehetővé, ott a lakásszámot egy épületben kell biztosítani.
- (4) Az előkert mélysége az új beépítésű területeken minimum 6 m, a korábban beépített területeken minimum 5 m, kivéve azokat a területeket, ahol a meglévő egységes beépítési vonal ettől az értéktől eltér. A Pesti út, Ady Endre út melletti területeken az előkert mérete minimum 8 m.
- (5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legalább 0,8 m távolságra kell elhelyezni.
- (6) Az épületek hossza 25 méternél hosszabb nem lehet, kivéve az "Lke 3\*" övezetet.

### AZ Lke-1 JELŰ LAKÓÖVEZET

#### 17. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

Építési övezet jele	Lke-1
Beépítési mód	Oldalhatáron álló
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	900
Minimális telekszélesség (m)	16
Minimális telekmélység (m)	25
Legnagyobb beépítettség (%)	20
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,5
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	20
Legnagyobb/legkisebb építménymagasság (m)	6,0/3,5
Legnagyobb utcai homlokzatmagasság	4,6
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	50

- (2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
- egy rendeltetési egységből álló lakóépület.
  - egy rendeltetési egységből álló üdülőépület.
  - legfeljebb egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi és vendéglátó egység, a kiszolgáló létesítményekkel együtt max. 50 m<sup>2</sup> bruttó alapterületig
  - ha a telek mérete meghaladja az 1200 m<sup>2</sup>-t akkor egy épületben két lakás építhető
- (3) Az övezetben telekalakítás szempontjából a Duna-part nem számít közúti kapcsolatnak.
- (4) Az övezetben az utcai és oldalkerítéseknek minimum 70%-ban áttörtnek kell lennie.
- (5) A Duna-part felőli, vízjárta területen levő kerítések 100%-ban áttörtek, lábazat nélküliek lehetnek.
- (6) Az övezet zöldterületének minimum 80%-át a Duna-parton őshonos növényekkel fásítani kell.

### AZ Lke-2 JELŰ LAKÓÖVEZET

#### 18. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

Építési övezet jele	Lke-2
Beépítési mód	Oldalhatáron álló
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	720
Minimális telekszélesség (m)	16
Minimális telekmélység (m)	25
Legnagyobb beépítettség (%)	30
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,5
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	20
Legnagyobb/legkisebb építménymagasság (m)	4,0/3,0
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	50

- (2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el, legfeljebb egy épületben:
- legfeljebb egy lakásos lakóépület,
  - egy rendeltetési egységből álló üdülőépület.
- (3) A hátsókerítési minimális mérete az övezetben 4 méter.

### AZ Lke-3 JELŰ LAKÓÖVEZET

#### 19. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

Építési övezet jele	Lke-3
Beépítési mód	Oldalhatáron álló
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	900

Minimális telekszélesség (m)	16
Minimális telekmélység (m)	25
Legnagyobb beépítettség (%)	30
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,6
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb/legkisebb építménymagasság (m)	4,6/3,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	50

- (2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
- négy rendeltetési egységből álló lakó- és üdülőépület.
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- (3) Az övezetben a rendeltetési egységek legfeljebb két épületben helyezhetők el.

#### 19/A §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

Építési övezet jele	Lke-3*
Beépítési mód	Oldalhatáron álló
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	1000
Minimális telekszélesség (m)	16
Minimális telekmélység (m)	kialakult
Legnagyobb beépítettség (%)	30
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,6
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb/legkisebb építménymagasság (m)	5,5/3,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	50

- (2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
- lakóépület,
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- (3) Az övezetben létesülő új lakások hasznos alapterülete minimum 50 m<sup>2</sup>.
- (5) Az övezetben a Pesti út felé az előkert mérete 3 m. A hátsókeret mérete 6 méter.
- (6) Az övezet északi, városhatár melletti telekhatára mellett a tulajdonossal kötött megállapodás alapján 3 méter széles kerékpárút alakítandó ki. Az oldalkert mérete itt 6 méter.

#### AZ Lke-4 JELŰ LAKÓÖVEZET

#### 20. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

Építési övezet jele	Lke-4
Beépítési mód	Oldalhatáron álló
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	720
Minimális telekszélesség (m)	16
Minimális telekmélység (m)	25
Legnagyobb beépítettség (%)	30
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,6
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb/legkisebb építménymagasság (m)	4,6/3,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	50

- (2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- két rendeltetési egységből álló lakó-, és üdülőépület,
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- (3) Az övezetben a rendeltetési egységek maximum két épületben helyezhetők el.

### 20/A §

- (1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

Építési övezet jele	Lke-4a
Beépítési mód	Szabadonálló
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	720
Minimális telekszélesség (m)	16
Minimális telekmélység (m)	25
Legnagyobb beépítettség (%)	30
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,6
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb/legkisebb építménymagasság (m)	4,6/3,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	50

- (2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
- két rendeltetési egységből álló lakó- és üdülőépület,
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- (3) Az övezetben a rendeltetési egységek maximum egy épületben helyezhetők el.

### 20/B §

- (1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

Építési övezet jele	Lke-4b
Beépítési mód	Szabadonálló
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	720
Minimális telekszélesség (m)	16
Minimális telekmélység (m)	25
Legnagyobb beépítettség (%)	30
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,6
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb/legkisebb építménymagasság (m)	4,6/3,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	50

- (2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
- két rendeltetési egységből álló lakó- és üdülőépület,
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.
- (3) Az övezetben a rendeltetési egységek maximum egy épületben helyezhetők el.

## AZ Lke-5 JELŰ LAKÓÖVEZET

### 21. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

Építési övezet jele	Lke-5
Beépítési mód	Oldalhatáron álló

Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	720
Minimális telekszélesség (m)	16
Minimális telekmélység (m)	25
Legnagyobb beépítettség (%)	30
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,6
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb/legkisebb építménymagasság (m)	4,6/3,5
Legnagyobb homlokzatmagasság (m)	4,6
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	50

- (2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
- két rendeltetési egységből álló lakó-, és üdülőépület,
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- (3) Az övezetben a rendeltetési egységek maximum két épületben helyezhetők el.
- (4) Az övezetben elhelyezhető még az építési helyen belül:
- háztartási célú kemence, hűsfüstölő, jégverem, zöldségverem és a lakóterületi állattartásra vonatkozó külön jogszabály előírásainak megfelelő - maximum 20 m<sup>2</sup>-es állattartó építmény, illetve egyéb mezőgazdasági építmény oly módon, hogy az a szomszédos telken álló lakóépülettől legalább 10 m-re építhető.

### **AZ OÁZIS LAKÓPARK KERTVÁROSIAS LAKÓÖVEZETEINEK (Lke-6 - Lke-9) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

#### **22. §**

- (1) Az övezetekben a lakóépületen kívül az a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, valamint egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület helyezhető el.
- (2) Az övezetekben nem létesíthető üzemanyagtöltő állomás.
- (3) Az övezetekben a kötelező előkertek mélysége minimum 6 méter, a minimális hátsókerítés 6 méter.
- (4) Gépkocsi tároló vagy gazdasági célú épület csak a fő funkciójú épülettel egyidőben vagy annak megléte után építhető.
- (5) Az építési övezet területén részletes talajmechanikai vizsgálat készítenendő a szabályozási terv által jelölt ingatlanok területén.
- (6) Építmény homlokzatán a mesterséges szellőzés és égéstermék kivezetés berendezései nem helyezhetők el. Légkondicionáló berendezés kültéri egysége utcai homlokzaton nem helyezhető el.
- (7) Többlakásos lakóépület esetén az épület homlokzati kialakításának anyagában és színében egységes megjelenést kell biztosítani. Az utcai kerítésnek több tulajdonos esetén is teljes hosszában egységes megjelenést kell biztosítani.
- (8) Az utcai kerítés legfeljebb 1,8 m magas lehet, anyaga csak természetes anyagú kő, fa, tégl, kovácsolt vas lehet, a lábazat maximum 40 cm lehet, a kerítésnek minimum 50 %-ban áttörtnek kell lennie.
- (9) Telkek egyéb határvonalain és telken belül 1,8 m-nél magasabb kerítés nem létesíthető, a külön használatú telekrészeket csak nem tömör kerítéssel, vagy élő sövénnyel szabad elválasztani.
- (10) A gyepráccsal vagy gyephézagos burkolóelemmel borított felületek 20%-kal beszámítható a zöldfelület számításánál.
- (11) Telken belül a burkolt felület maximum 20 % lehet, kivéve alapellátást is biztosító lakóépület 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) A szabályozási terven jelölt egyedi telkek maximum 5 telekig összevonhatók, ez esetben az építési hely az új telekhatár mentén érvényes. Visszaosztás esetén az eredeti szabályozási terv szerinti telekhatárokat kell visszaállítani és csak az eredeti építési helyen helyezhető el, illetve állhat építmény.
- (14) Hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), csak a kerítéssel egybeépítve helyezhető el.
- (15) Az övezetre előírt maximális építménymagasságot nem haladhatja meg az utcai homlokzatokra számított érték
- (16) Az övezetekben az engedélyezett lakásszám telkenként egy épületben helyezhető el, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik

### **AZ OÁZIS LAKÓPARK Lke-6 JELŰ LAKÓÖVEZETE**

#### **23. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

<b>Építési övezet jele</b>	<b>Lke-6</b>
Beépítési mód	Szabadonálló
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	900
Minimális telekszélesség (m)	16
Minimális telekmélység (m)	40
Legnagyobb beépítettség (%)	30
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,6
Legnagyobb/legkisebb építménymagasság (m)	4,6/3,0
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	50

- (2) Az övezetben legfeljebb két lakás építhető telkenként.

**AZ OÁZIS LAKÓPARK Lke-7 JELŰ LAKÓÖVEZETE**  
**24. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

<b>Építési övezet jele</b>	<b>Lke-7</b>
Beépítési mód	Szabadonálló
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	900
Minimális telekszélesség (m)	16
Minimális telekmélység (m)	40
Legnagyobb beépítettség (%)	30
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,6
Legnagyobb/legkisebb építménymagasság (m)	4,6/3,0
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	50

- (2) Az övezetben legfeljebb négy lakás építhető telkenként.

**AZ OÁZIS LAKÓPARK Lke-8 JELŰ LAKÓÖVEZETE**  
**25. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

<b>Építési övezet jele</b>	<b>Lke-8</b>
Beépítési mód	Szabadonálló
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	600
Minimális telekszélesség (m)	16
Minimális telekmélység (m)	30
Legnagyobb beépítettség (%)	30
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,6
Legnagyobb építménymagasság (m)	4,6
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	50

- (2) Az övezetben legfeljebb két lakás építhető telkenként.

**AZ OÁZIS LAKÓPARK Lke-9 JELŰ LAKÓÖVEZETE**  
**26. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:



Építési övezet jele	Lke-9
Beépítési mód	Szabadonálló
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	1500
Minimális telekszélesség (m)	20
Minimális telekmélység (m)	30
Legnagyobb beépítettség (%)	30
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,6
Legnagyobb/legkisebb építménymagasság (m)	4,6/3,0
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	50

(2) Az övezetben telkenként legfeljebb hat lakás építhető legfeljebb három épületben.

### AZ Lke-10 JELŰ LAKÓÖVEZET

#### 27. §

(1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

Építési övezet jele	Lke-10
Beépítési mód	Szabadonálló
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	800
Minimális telekszélesség (m)	16
Minimális telekmélység (m)	25
Legnagyobb beépítettség (%)	30
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,6
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
Legnagyobb/legkisebb építménymagasság (m)	6,0/3,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	50

(2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- Legfeljebb négy rendeltetési egységből álló, legfeljebb 2 szintes lakó (Fsz+emelet), és üdülőépület, de 1200 m<sup>2</sup> feletti telekméret esetén legfeljebb 6 lehet a rendeltetési egységek száma,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

#### 27/A §

(1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

Építési övezet jele	Lke-11
Beépítési mód	Szabadonálló
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Kialakult
Minimális telekszélesség (m)	Kialakult
Minimális telekmélység (m)	Kialakult
Legnagyobb beépítettség (%)	30
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Kialakult
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb építménymagasság (m)	Kialakult
Legnagyobb homlokzatmagasság (m)	7,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	40

(2) Az építési övezetben további lakások nem alakíthatók ki.

(3) Az övezetben meglévő garázsok rendeltetése nem változtatható meg, és új garázsok nem építhetők.

### AZ Lf JELŰ FALUSIAS LAKÓÖVEZET (Göd-Újtelep területe)

**28. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

<b>Építési övezet jele</b>	<b>Lf</b>
Beépítési mód	Oldalhatáron álló
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	900
Minimális telekszélesség (m)	18
Minimális telekmélység (m)	30
Legnagyobb beépítettség (%)	30
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,6
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
Legnagyobb építménymagasság (m)	4,6
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	40

- (2) Az építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
- legfeljebb kétlakásos lakóépület,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - helyi egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - kézműipari építmény,
  - mezőgazdasági épület, állattartó épület.
- (3) Azokon a telkeken, amelyeken 2 lakás létesíthető, azokat egy épületben, vagy két épületben, de közterületről mindkettőt közvetlenül megközelíthető módon kell megvalósítani.
- (4) Az övezetben előírt minimális telekméret kétszeresét el nem érő telkek tovább nem oszthatók.
- (5) 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.
- (6) Az előkert mélysége minimum 5 m lehet.
- (7) Az építési övezetben az épületek csak magastetősek lehetnek, a tető hajlásszöge 30-45° közötti lehet.
- (8) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legalább 0,8 m távolságra kell elhelyezni.
- (9) Az alábbi létesítmények csak az építési helyen belül helyezhetők el:
- az állattartási rendelet előírásainak megfelelő állattartó építmény, mely a szomszédos telken álló lakó épülettől legalább 10 m-re helyezhető el, illetve egyéb mezőgazdasági építmény.

**VEGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK  
A VEGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI  
29. §**

- (1) A településközpont vegyes építési övezetek területe lakó, intézményi, kereskedelmi, szolgáltatói, és egyéb, lakóterületet nem zavaró funkciók elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben a lakások hasznos alapterülete nem lehet kisebb 50 m<sup>2</sup>-nél. Az épületek hossza 25 méternél hosszabb nem lehet, kivéve a Vt-3 övezetet.
- (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 utca – 2. sz. út és a vasút közötti területeken az előkert mérete minimum 8 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.
- (5) Az övezetekben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (6) Az övezetekben elhelyezésre kerülő épületeken magastetőt kell alkalmazni. A tető hajlásszöge 20-45° közötti lehet, a manzárdtetők kivételével.
- (7) Az 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 övezetek meglévő telkei tovább nem oszthatóak, kivéve, amennyiben a telekosztás közterület kialakítása, vagy növelése céljából történik.

### A Vt-1 JELŰ ÖVEZET

#### 30. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

Építési övezet jele	Vt-1
Beépítési mód	Szabadonálló
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	1100
Minimális telekszélesség (m)	20
Minimális telekmélység (m)	40
Legnagyobb beépítettség (%)	40
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1,2
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	60
Legnagyobb/ legkisebb építménymagasság (m)	6,5/4,0
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	25

- (2) Az építési övezetben telkenként egy épület helyezhető el az alábbi funkciókkal:
- lakóépület, melyben többlakásos lakóépület esetén a földszinten kizárólag nem lakás célú funkció helyezhető el
  - igazgatási épület,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - egyéb közösségi szórakoztató épület,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
  - szállásépület maximum 20 fő elhelyezésére.
- (3) Az övezetben a lakások hasznos alapterülete nem lehet kisebb 50 m<sup>2</sup>-nél.
- (4) Ha egy adott építési telek az övezetre előírt minimális telekméretet többszörösen meghaladja, akkor az építési telken elhelyezhető lakások száma nem lehet több 12-nél, és a telken létesítendő épület beépítése sem haladhatja meg a minimális telekméret kétszeres mértéke alapján számított beépíthetőség határértékét.

### AZ OÁZIS LAKÓPARK TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES ÖVEZETEINEK (Vt-2 – Vt-5)

#### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

#### 31. §

- (1) Az övezetekben lakóépületen kívül igazgatási, kereskedelmi-, szolgáltató, vendéglátó, maximum 40 férőhelyes szálláshely szolgáltató (szálloda, nyugdíjas otthon stb.), oktatási, egészségügyi és szociális építmények helyezhetők el.
- (2) Az előkertek mélysége az övezetekben minimum 5 m.
- (3) Az övezetekben a minimális hátsókeret 6 méter, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik.
- (4) Az elhelyezésre kerülő épületek fő méreteinek a meghatározásakor a szomszédos épületek szélességére, magasságára, geometriai formájára, arányaira tekintettel kell lenni.
- (5) Az övezetekben az épületek csak magastetősek lehetnek, a tető hajlásszöge 20-45° közötti lehet, a szomszédos beépítéshez igazodva. Az épületek tető héjalásánál a pala, és a hullámlemez, vagy hullámprofilú tetőhéjalás használata tilos.
- (6) Gépkocsi tároló 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) Építmény homlokzatán a mesterséges szellőzés és égéstermék kivezetés berendezései nem helyezhetők el. Légkondicionáló berendezés kültéri egysége utcai homlokzaton nem helyezhető el.
- (10) Többlakásos lakóépület esetén az épület homlokzati kialakításának anyagában és színében egységes megjelenést kell biztosítani. Az utcai kerítésnek több tulajdonos esetén is teljes hosszában egységes megjelenést kell biztosítani.

- (11) Az utcai kerítés legfeljebb 1,8 m magas lehet, anyaga csak természetes anyagú kő, fa, téglá, kovácsoltvas lehet, a lábazat legfeljebb 40 cm lehet, a kerítésnek minimum 50 %-ban áttörtnek kell lennie.
- (12) A telkek egyéb határvonalain és telken belül 1,8 m-nél magasabb kerítés nem létesíthető, a külön használatú telekrészeket csak nem tömör kerítéssel, vagy élő sövényrel szabad elválasztani.
- (13) Telken belül a burkolt felület maximum 20% lehet, kivéve alapellátást is biztosító lakóépület esetében, ahol a burkolt felület nagysága a telek 35%-a lehet.
- (14) A nem közút céljára szolgáló közterületekre, iparvágányra kapu nem nyitható. A beépítés szempontjából a nem közút céljára szolgáló közterület mellett álló telek nem saroktelek.
- (15) Hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), csak a kerítéssel egybeépítve helyezhető el.

**AZ OÁZIS LAKÓPARK Vt-2 JELŰ VEGYES ÖVEZETE**  
**32. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

<b>Építési övezet jele</b>	<b>Vt-2</b>
Beépítési mód	Szabadonálló
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	1000
Minimális telekszélesség (m)	25
Minimális telekmélység (m)	40
Legnagyobb beépítettség (%)	30
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1,0
Legnagyobb építménymagasság (m)	4,6
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	40

- (2) Az övezetben földszintes, vagy földszint + tetőteres épület helyezhető el.
- (3) Az övezetben a meglévő, kialakult területen a lakásszám tovább nem növelhető.
- (4) Az övezetre előírt maximális lakásszám különálló épületekben is elhelyezhető.
- (5) Az övezetben telkenként legfeljebb 6 lakás építhető, az övezetre előírt maximális lakásszám különálló épületekben is elhelyezhető.

**AZ OÁZIS LAKÓPARK Vt-3 JELŰ VEGYES ÖVEZETE**  
**33. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

<b>Építési övezet jele</b>	<b>Vt-3</b>
Beépítési mód	Szabadonálló
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	1000
Minimális telekszélesség (m)	25
Minimális telekmélység (m)	40
Legnagyobb beépítettség (%)	40
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1,0
Legnagyobb/ legkisebb építménymagasság (m)	7,5/3,0
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	40

- (2) Az övezetben telkenként legalább 2000 m<sup>2</sup>-es telek esetén maximum 35 rendeltetési egység, amelyből minimum 2 nem lakás, 3000 m<sup>2</sup>-es teleknagyság fölött 50 rendeltetési egység, amelyből minimum 4 nem lakás építhető.

**AZ OÁZIS LAKÓPARK Vt-4 JELŰ VEGYES ÖVEZETE**  
**34. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

<b>Építési övezet jele</b>	<b>Vt-4</b>
Beépítési mód	Szabadonálló
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	1000
Minimális telekszélesség (m)	25
Minimális telekmélység (m)	40
Legnagyobb beépítettség (%)	30
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1,0
Legnagyobb építménymagasság (m)	6,0
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	40

- (2) Az övezetben telkenként egy épületben, maximum 6 rendeltetési egység helyezhető el.  
(3) Az övezet telkei tovább nem oszthatóak.

### **AZ OÁZIS LAKÓPARK Vt-5 JELŰ VEGYES ÖVEZETE** **35. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

<b>Építési övezet jele</b>	<b>Vt-5</b>
Beépítési mód	Szabadonálló
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	1000
Minimális telekszélesség (m)	20
Minimális telekmélység (m)	40
Legnagyobb beépítettség (%)	30
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1,0
Legnagyobb/ legkisebb építménymagasság (m)	4,6/3,0
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	40

- (2) Az övezetben az előkert nagysága kötelezően 6 m, amely egyben építési vonal is, a hátsóker legkisebb mértéke 10 m.  
(3) A minimális telekméretnél kisebb telkeken legfeljebb 1 lakás, egyébként 2 lakás helyezhető el telkenként.  
(4) Az övezetben a megengedett maximális szintszám F+TT, az utcai homlokzat maximum 30%-áig emeleti kiemelés engedélyezett.  
(5) Sorházi egységek csak egységes terv alapján, egy időben építhetők, véghomlokzat tűzfal nem lehet.  
(6) A létesítmények országos előírások szerinti számítandó parkoló igényét telken belül kell biztosítani.  
(7) telekösszevonás esetén, ha telek mérete meghaladja az 1500 m<sup>2</sup>-t, akkor egy darab 10 lakásos épület építhető telkenként. 2500 m<sup>2</sup>-es telekméret felett egy darab 12 lakásos épület építhető telkenként

### **A Vt-6 JELŰ ÖVEZET** **36. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

<b>Építési övezet jele</b>	<b>Vt-6</b>
Beépítési mód	Szabadonálló
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	800
Minimális telekszélesség (m)	20
Minimális telekmélység (m)	25
Legnagyobb beépítettség (%)	40
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1,2
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
Legnagyobb építménymagasság (m)	6,0
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	30

- (2) Az építési övezetben telkenként egy épület helyezhető el az alábbi funkciókkal:

- Legfeljebb 4 rendeltetési egységből álló legfeljebb 2 szintes lakó-, és üdülőépület, de 1200 m<sup>2</sup> feletti telekméret esetén legfeljebb 6 lehet a rendeltetési egységek száma,
- igazgatási épület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- egyéb közösségi szórakoztató épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- szállásépület maximum 20 fő elhelyezésére,
- sportépítmény,

### A V<sub>k</sub>-1 JELŰ ÖVEZET

#### 37. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

Építési övezet jele	V <sub>k</sub> -1
Beépítési mód	Szabadonálló
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	900
Minimális telekszélesség (m)	20
Minimális telekmélység (m)	40
Legnagyobb beépítettség (%)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1,2
Legnagyobb/ legkisebb építménymagasság (m)	6,0/4,6
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	35

- (2) Az építési övezetben telkenként egy épület helyezhető el az alábbi funkciókkal:
- lakóépület,
  - igazgatási épület,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - egyéb közösségi szórakoztató épület,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
  - szállásépület maximum 20 fő elhelyezésére.
- (3) Az övezetben a telkenként kialakítható rendeltetési egységek száma 6, amelyből maximum 4 lehet lakás.
- (4) Az övezetben a lakások hasznos alapterülete nem lehet kisebb 50 m<sup>2</sup>-nél.

### A V<sub>k</sub>-2 JELŰ ÖVEZET

#### 38. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

Építési övezet jele	V <sub>k</sub> -2
Beépítési mód	Szabadonálló
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	900
Minimális telekszélesség (m)	20
Minimális telekmélység (m)	40
Legnagyobb beépítettség (%)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1,2
Legnagyobb építménymagasság (m)	6,0
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	35

- (2) Az építési övezetben telkenként egy épület helyezhető el az alábbi funkciókkal:
- lakóépület,
  - igazgatási épület,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - egyéb közösségi szórakoztató épület,

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- szálláshely legfeljebb 20 főre.

**GAZDASÁGI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK**  
**GAZDASÁGI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**  
**39. §**

- (1) Az építési telkeken az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.
- (2) Az 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 övezetekben teherforgalmi kiszolgáló szerepet ellátó gépjárműút legalább 12 m-es építési (keresztmetszeti) szélességgel alakítandó ki.
- (4) Az övezetekben a használatartás 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.

**A Gksz-1 JELŰ KERESKEDELMI-SZOLGÁLTATÓ ÉPÍTÉSI ÖVEZET**  
**40. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

Építési övezet jele	Gksz-1
Beépítési mód	Szabadonálló
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	2000
Minimális telekszélesség (m)	30
Minimális telekmélység (m)	40
Legnagyobb beépítettség (%)	40
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,8
Legnagyobb építménymagasság (m)	6,0
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	20

- (2) Az övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
  - Bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
  - A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás,
  - Igazgatási vagy egyéb irodaépület.
- (3) Az övezet területén a lakó-, vegyes és üdülőterület felőli telekhatár mentén legalább 5 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.
- (4) Az övezetben a szomszédos gazdasági övezetek felé eső oldalkert mérete 3 méter, a lakó, vegyes és üdülő övezetek felé eső oldalkert mérete 5 méter lehet.
- (5) Az övezet újonnan beépítésre kerülő telkei csak az építési szabályzatnak megfelelő telekalakítás után építhetők be, addig csak telekegyesítés, telekhatár-rendezés, illetve területcsere hajtható végre.

**A Gksz-2 JELŰ KERESKEDELMI-SZOLGÁLTATÓ ÉPÍTÉSI ÖVEZET**  
**41. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

Építési övezet jele	Gksz-2
Beépítési mód	Szabadonálló
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	4500
Minimális telekszélesség (m)	30

Minimális telekmélység (m)	40
Legnagyobb beépítettség (%)	40
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,8
Legnagyobb építménymagasság (m)	6,0
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	20

- (2) Az övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:
- Bármely, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célt szolgáló épület,
  - Igazgatási vagy egyéb irodaépület.
- (3) 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.
- (4) 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.

### A Gip-1 JELŰ IPARI-GAZDASÁGI ÉPÍTÉSI ÖVEZET (A SAMSUNG TERÜLETE)

#### 42. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

Építési övezet jele	Gip-1
Beépítési mód	Szabadonálló
Legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Kialakult
Minimális telekszélesség (m)	Kialakult
Minimális telekmélység (m)	Kialakult
Legnagyobb beépítettség (%)	40
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,8
Legnagyobb építménymagasság (m)	12
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	20

- (2) Az építési övezetben elektrotechnikai és összeszerelő üzemek, valamint ezek kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.
- (3) Az övezet telkei tovább nem oszthatók.
- (4) Az építési övezet területén a lakóterületek felőli telekhatárok mentén legalább 10 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.

### A Gip-km JELŰ IPARI GAZDASÁGI ÉPÍTÉSI ÖVEZET (Az OVIT területe)

#### 43. §

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

Építési övezet jele	Gip-km
Beépítési mód	Szabadonálló
Legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Kialakult
Minimális telekszélesség (m)	Kialakult
Minimális telekmélység (m)	Kialakult
Legnagyobb beépítettség (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,6
Legnagyobb építménymagasság (m)	12
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	20

- (2) Az építési övezetben kizárólag a jelentős területigénnyel bíró közműtelephely (transzformátorállomás) és az azt kiszolgáló funkciójú épületek, valamint a hírközlés létesítményei és berendezései helyezhetők el.



- (3) Az építési övezet területén a lakóterület felőli telekhatár mentén legalább 10 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.
- (4) Az övezet telkei tovább nem oszthatók.

#### **ÜDÜLŐ TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI**

##### **44. §**

- (1) Az övezetek üdülőépületek, s kiszolgáló létesítményeik (konyha-étterem, sportolási, kulturális célú létesítmény, stb.), elhelyezésére szolgálnak, nem helyezhető el szerelési- és műhelyépület, valamint használatartás céljára szolgáló építmény.
- (2) A beépítés feltétele az OTÉK szerinti teljes közművesítettség.
- (3) Az 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 m<sup>2</sup>-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.
- (5) Az üdülőépületeken kizárólag magastető alkalmazható. A tető hajlásszöge legfeljebb 45° lehet, a manzárdtető kivételével.
- (6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legalább 0,8 m távolságra kell elhelyezni.
- (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 közterület-alakítási céllal történik.
- (9) A vízjárta területeken a Duna felőli kerítés csak lábazat nélküli, rácsos, vagy fonatos lehet.

#### **AZ Üü-1 JELŰ ÜDÜLŐHÁZAS ÖVEZET**

##### **45. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

<b>Építési övezet jele</b>	<b>Üü-1</b>
Beépítési mód	Szabadonálló
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	1500
Minimális telekszélesség (m)	-
Minimális telekmélység (m)	-
Legnagyobb beépítettség (%)	20
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	20
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,6
Legnagyobb építménymagasság (m)	7,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	50

- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:
- üdülőépületek,
  - sportépítmények,
  - kereskedelmi, vendéglátó, kulturális, oktatási épületek,
  - szálláshely szolgáltató épületek.

#### **AZ Üü-2 JELŰ ÜDÜLŐHÁZAS ÖVEZET**

##### **46. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

<b>Építési övezet jele</b>	<b>Üü-2</b>
Beépítési mód	Szabadonálló
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	1500
Minimális telekszélesség (m)	-

Minimális telekmélység (m)	-
Legnagyobb beépítettség (%)	20
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	20
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,6
Legnagyobb építménymagasság (m)	6,0
Szintszám	F+TT
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	50

- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:
- üdülőépületek,
  - sportépítmények,
  - kereskedelmi, vendéglátó, oktatási épületek és ezek kiszolgáló létesítményei.

**AZ Üü-3 JELŰ ÜDÜLŐHÁZAS ÖVEZET**  
**47. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

Építési övezet jele	Üü-3
Beépítési mód	Szabadonálló
Legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Kialakult
Minimális telekszélesség (m)	-
Minimális telekmélység (m)	-
Legnagyobb beépítettség (%)	20
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	20
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Kialakult
Legnagyobb építménymagasság (m)	5,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	50

- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:
- üdülőépületek,
  - kereskedelmi, vendéglátó, kulturális, oktatási épületek.

**AZ Üh JELŰ HÉTVÉGIAZAS ÖVEZET**  
**48. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

Építési övezet jele	Üh
Beépítési mód	Szabadonálló
Legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Kialakult
Minimális telekszélesség (m)	-
Minimális telekmélység (m)	-
Legnagyobb beépítettség (%)	20
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	20
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Kialakult
Legnagyobb építménymagasság (m)	5,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	50

- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények:
- legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek,
  - kereskedelmi, vendéglátó épületek,
  - sportépítmények,
  - szálláshely szolgáltató épületek.

**KÜLÖNLEGES TERÜLETEK, ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK  
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI  
49. §**

- (1) A különleges területek építési övezeteibe a város területén a meglévő és tervezett strand (Kst), a temetők területei (Kt), a sportpályák (Ksp) és sport-rekreációs területek (Ksr), valamint a bánya (Kb), a hulladéklerakó területe (Kh), a katasztrófavédelmi terület (Kk), az oktatási intézmények (Ko-1, Ko-2, Ko-3), az egészségügyi intézmények (Keü-1, Keü-2, Keü-3), és a növénykert (Kn) tartozik.
- (2) Az övezetek meglévő telkei tovább nem oszthatóak, kivéve, amennyiben a telekosztás közterület kialakítása, vagy növelése céljából történik.
- (3) Az övezetek területén használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (4) Az építési övezetek területén az előkert nagysága minimum 5 méter. Az oldalkert és hátsókert nagyságát az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni.

**A Ksp JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET (A SPORTPÁLYÁK TERÜLETE)  
50. §**

- (1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

Építési övezet jele	Ksp
Beépítési mód	Szabadonálló
Legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Kialakult
Minimális telekszélesség (m)	-
Minimális telekmélység (m)	-
Legnagyobb beépítettség (%)	15
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,2
Legnagyobb építménymagasság (m)	7,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	60

- (2) Az 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.
- (3) Az övezetek területén használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

**A Kt JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET (A TEMETŐK TERÜLETEI)  
51. §**

- (1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

Építési övezet jele	Kt
Beépítési mód	Szabadonálló
Legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Kialakult
Minimális telekszélesség (m)	-
Minimális telekmélység (m)	-
Legnagyobb beépítettség (%)	15
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,2
Legnagyobb építménymagasság (m)	4,6
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	60

- (2) Az építési övezetben a temető és az ezzel a funkcióval lévő épület, építmény helyezhető el.
- (3) A legnagyobb építménymagasság értéke temetőkápolna, harangláb esetén 10 m.
- (4) A temető kialakult zöldfelületi fedettségének mértéke nem csökkenthető.
- (5) A temető védőövezetének a temető telkébe eső részén hagyományos temetés nem folytatható.
- (6) Az övezetben új zöldfelület kialakítása esetén kertépítészeti kiviteli tervet kell készíteni.

- (7) A meglévő temető védőtávolsága 30 m, a szabályozási terven ábrázoltak szerint. A temetőn belüli védősávban csak urnás temetés megengedett.
- (8) A tervezett temető vagy temetőbővítés kialakításánál a védőtávolság a temető telkén belüli 30 m széles sáv, melyet fásított védőterületként kell kialakítani.
- (9) Az övezetben új zöldfelület kialakítása esetén kertépítészeti kiviteli tervet kell készíteni.
- (10) Az övezetek területén haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

### A Kst JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET (A STRAND TERÜLETE)

#### 52. §

- (1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

Építési övezet jele	Kst
Beépítési mód	Szabadonálló
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	5000
Minimális telekszélesség (m)	50
Minimális telekmélység (m)	60
Legnagyobb beépítettség (%)	20
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,4
Legnagyobb építménymagasság (m)	7,5
Legnagyobb homlokzatmagasság (m)	7,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	50

- (2) Az építési övezetben sportolási és egészségügyi célú épületek, építmények, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el (szociális blokk, lelátó-, öltözőépület, kereskedelmi célú épületek).
- (3) Az építési övezet területén az előkert nagysága minimum 5 méter, az oldalkert minimum 3 méter. Az előkertben vendéglátó funkcióhoz kapcsolódó terasz elhelyezhető.
- (4) Az övezet telkén a telekhatár mentén minimum 2,5 m széles intenzív zöldsávot kell kialakítani.
- (5) Az övezet területén haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

### A Ksr JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET (EGYÉB NAGY KITERJEDÉSŰ SPORT-REKREÁCIÓS TERÜLETEK, GOLFPÁLYA TERÜLETE)

#### 53. §

- (1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

Építési övezet jele	Ksr
Beépítési mód	Szabadonálló
Legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Kialakult
Minimális telekszélesség (m)	-
Minimális telekmélység (m)	-
Legnagyobb beépítettség (%)	15
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,1
Legnagyobb építménymagasság (m)	4,6
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	90

- (2) Az építési övezetben sportolási célú épületek, építmények, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el (szociális blokk, lelátó-, öltözőépület, szállásépület).
- (3) Belterületen, az övezetben új zöldfelület kialakítása esetén kertépítészeti kiviteli tervet kell készíteni.
- (4) Az övezet területén haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

### A Kb JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET (A BÁNYÁK TERÜLETE)

#### 54. §

- (1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

<b>Építési övezet jele</b>	<b>Kb</b>
Beépítési mód	Szabadonálló
Legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Kialakult
Minimális telekszélesség (m)	-
Minimális telekmélység (m)	-
Legnagyobb beépítettség (%)	10
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,1
Legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
Legnagyobb homlokzatmagasság (m)	3,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	60

- (2) Az építési övezetben bányaterületek, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.  
(3) Az övezetek területén használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

### **A Ksz JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET (MUNKÁSSZÁLLÓ)** 55. §

- (1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

<b>Építési övezet jele</b>	<b>Ksz</b>
Beépítési mód	Szabadonálló
Legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Kialakult
Minimális telekszélesség (m)	Kialakult
Minimális telekmélység (m)	Kialakult
Legnagyobb beépítettség (%)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,5
Legnagyobb/ legkisebb építménymagasság (m)	4,6/3,0
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	50

- (2) Az övezetben nem kereskedelmi célú szálláshely-, egészségügyi-, oktatási-, valamint ezeket kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.  
(3) Az övezet területén lakóépület, használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

### **A Kk JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET (A KATASZTRÓFAVÉDELMI TERÜLET)** 56. §

- (1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat tartalmazza:

<b>Építési övezet jele</b>	<b>Kvk</b>
Beépítési mód	Szabadonálló
Legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Kialakult
Minimális telekszélesség (m)	-
Minimális telekmélység (m)	-
Legnagyobb beépítettség (%)	10
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,1
Legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	50

- (2) Az övezetben katasztrófavédelmi építmények, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.  
(3) Az övezetek területén használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

### **A KÜLÖNLEGES OKTATÁSI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI (AZ OKTATÁSI INTÉZMÉNYEK TERÜLETE)**

**57. §**

- (1) Az övezetekben kizárólag oktatási épület, valamint az oktatást kiegészítő funkciójú épület, építmény (sportlétesítmény, kollégium) helyezhető 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) Az övezetekben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (4) Az övezetekben elhelyezésre kerülő épületeken magas tetőt kell alkalmazni. A tető hajlásszöge 20-45° között választható meg, a kiegészítő létesítmények (pl. sportcsarnok) kivételével.
- (5) Az országos építési jogszabályok által előírt parkolókat az iskola területén belül kell biztosítani. Parkolók a szomszédos kerítéstől minimum 2 m-re, szomszédos épülettől 5 m-en belül nem létesíthetők, a 2 méteres sávon többszintű zöld sövényt kell kialakítani.
- (6) Az övezet telkein önálló lakóépület nem létesíthető. Az intézmények telkének területén lakófunkció csak nem önálló épületben elhelyezett maximum 1 db szolgálati lakásként létesíthető.

**A Ko-1 JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET****58. §**

- (1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

<b>Építési övezet jele</b>	<b>Ko-1</b>
Beépítési mód	Szabadonálló
Legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Kialakult
Minimális telekszélesség (m)	-
Minimális telekmélység (m)	-
Legnagyobb beépítettség (%)	35
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1,2
Legnagyobb építménymagasság (m)	9,0
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	40

**A Ko-2 JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET****59. §**

- (1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

<b>Építési övezet jele</b>	<b>Ko-2</b>
Beépítési mód	Szabadonálló
Legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Kialakult
Minimális telekszélesség (m)	-
Minimális telekmélység (m)	-
Legnagyobb beépítettség (%)	35
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1,2
Legnagyobb építménymagasság (m)	9,0
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	40

- (2) Az övezetben egyházi épület is elhelyezhető.
- (3) Az övezetben a meglévő rendház nem minősül lakóépületnek.
- (4) A bontásra kijelölt épületek (az engedély nélkül épült építmények) tovább nem bővíthetők, nem korszerűsíthetők, kizárólag a karbantartáshoz szükséges munkák végezhetőek rajtuk.
- (5) A vízjárta területeken a Duna felőli kerítés csak lábazat nélküli, rácsos, vagy fonatos lehet.
- (6) A Duna felőli rézsún a természet közeli állapotú ártéri erdőt fenn kell tartani, pótlásként csak a parton őshonos növényzet telepíthető.

**A Ko-3 JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET**

**(AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET OKTATÁSI CÉLÚ ÉPÍTMÉNYEK ÉS AZOK MŰKÖDÉSÉVEL, KISZOLGÁLÁSÁVAL KAPCSOLATOS LÉTESÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁL)**

**60. §**

(1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

<b>Építési övezet jele</b>	<b>Ko-3</b>
Beépítési mód	Szabadonálló
Legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	5700
Mínimális telekszélesség (m)	18
Mínimális telekmélység (m)	-
Legnagyobb beépítettség (%)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	45
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	<b>1,2</b>
Legnagyobb építménymagasság (m)	9,0
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	40

(2) Az építési övezetben az alábbi felsorolt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- egyházi, oktatási épület,
- sportépítmény,
- oktatási célú tevékenységet kiszolgáló létesítmények.

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

## **A KÜLÖNLEGES EGÉSZSÉGÜGYI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

### **61. §**

(1) Az övezetek területe kizárólagosan egészségügyi funkciók és kiszolgáló létesítményeik elhelyezésére szolgál. Egészségügyi funkciónak tekintendő a gyermek- és az idősothon, a kórház, a rendelőintézet, a gyógyszálló, a szanatórium.

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

(3) Az övezetekben elhelyezésre kerülő épületeken magas tetőt kell alkalmazni. A tető hajlásszöge 20-45° között választható meg.

(4) Az országos építési jogszabályok által előírt parkolókat az övezet területén belül kell biztosítani. 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 övezet telkein önálló lakóépület nem létesíthető. Az intézmények telkének területén lakófunkció csak nem önálló épületben elhelyezett maximum 1 db szolgálati lakásként létesíthető.

## **A Keü-1 JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET**

### **62. §**

(1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

<b>Építési övezet jele</b>	<b>Ke ü-1</b>
Beépítési mód	Szabadonálló
Legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Kialakult
Mínimális telekszélesség (m)	-
Mínimális telekmélység (m)	-
Legnagyobb beépítettség (%)	20
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,6
Legnagyobb építménymagasság (m)	7,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	60

(2) A Keü-1 övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény.

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

## **A Keü-2 JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET**

### **63. §**

(1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

Építési övezet jele	Ke ü-2
Beépítési mód	Szabadonálló
Legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	5000
Minimális telekszélesség (m)	40
Minimális telekmélység (m)	50
Legnagyobb beépítettség (%)	25
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	25
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,8
Legnagyobb építménymagasság (m)	12,0
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	40

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

(3) A nyugdíjas otthon nem minősül lakófunkciónak.

(4) A Keü-2 övezetben a használatartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

(5) A Keü-2 építési övezet területe körüli külterületi utak szabályozását és belterületbe vonását legkésőbb a használatbavételi engedélykérelem beadásáig el kell végezni.

#### A Keü-3 JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET 64. §

(1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

Építési övezet jele	Ke ü-3
Beépítési mód	Szabadonálló
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	1000, Kialakult
Legnagyobb beépítettség (%)	35
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,6
Legnagyobb építménymagasság (m)	4,6
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	40

(2) A Keü-3 övezetben egészségügyi és oktatási jellegű gyermekintézmények helyezhetők el.

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

#### A Kn JELŰ KÜLÖNLEGES ÉPÍTÉSI ÖVEZET (A NÖVÉNYKERT TERÜLETE) 65. §

(1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

Építési övezet jele	Kn
Beépítési mód	Szabadonálló
Legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Kialakult
Minimális telekszélesség (m)	-
Minimális telekmélység (m)	-
Legnagyobb beépítettség (%)	Kialakult
Legnagyobb építménymagasság (m)	9,0
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	80

(2) Az övezetben oktatási-, kulturális funkció és ezek kiegészítő létesítményei helyezhetők el.

(3) Az övezet telkén lakóépület nem létesíthető.

(4) A vízjárta területeken a Duna felőli kerítés csak lábázat nélküli, rácsos, vagy fonatos lehet.

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



- (6) A terület északi részén a meglévő természet közeli állapotú ártéri erdőt fenn kell tartani, pótlásként csak a parton őshonos növényzet telepíthető.
- (7) A területen „ex lege” védett források találhatóak, ezek környezetét érintetlenül kell hagyni.
- (8) Minden építési munkához a természetvédelmi hatóság hozzájárulása szükséges.
- (9) Az övezetben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK  
A KÖZLEKEDÉSI ÖVEZETEK ÉS KÖZMŰVEK TERÜLETE  
A KÖu, KÖu-A és KÖk JELŰ KÖZLEKEDÉSI ÖVEZETEK**

**66. §**

- (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 (tervezett): KÖu-A övezet: K.I.
  - b) 2/A főút (meglévő): K.I.
  - c) A 2. sz. főút belterületi szakasza: B.III.b.
  - d) A közigazgatási területen áthaladó összekötő- és bekötőutak:
    - külterületen K.V.,
    - 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, <sup>(\*)</sup>
  - 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.
- (9) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.
- (10) A telken belüli parkolókat fásítva kell kialakítani: 4 parkolóhelyenként 1 közepes lombkoronájú fa telepítendő.
- (11) Az új vállalkozások, jelentősebb forgalomkeltő létesítmények építési engedélyének megadását alátámasztó forgalmi méretezés elkészítéséhez kell kötni.
- (12) A közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítéssel, max. 7,5 m-es építménymagassággal és legfeljebb 5%-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 engedélyezéséhez a vasúti felügyelet szakhatósági hozzájárulását is be kell szerezni.
- (14) A vasút területén új rendeltetési egység nem létesülhet. A meglévő lakóépületek beépített alapterülete lakásonként maximum 120 m<sup>2</sup> bruttó beépített alapterületre bővíthet.

**KÖZMŰVESÍTÉS, KÖZMŰHÁLÓZATOK ÉS LÉTESÍTMÉNYEK**

**67. §**

### Általános előírások

- (1) Felhagyott, feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt. A műszaki okokból indokoltan a földben maradó funkcióvesztett vezetéknek a lezárását, az eltömedékelését szakszerűen el kell végezni.
- (2) Az utak szabályozási szélességében a közművek horizontális elrendezésénél, a fásítási terv, illetve lehetőség biztosításának figyelembe vételével, mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A fejlesztési területeken, új utca, közterület kialakításánál, illetve valamennyi tereprendezéssel járó területrendezésnél egyidejűleg kell meghatározni a tervezett terepszintet, a felszíni vízvezetést, a szennyvízcsatorna hálózatot, és a többi nem terepfüggő közművezeték vertikális elhelyezését.
- (3) Utak és egyéb közterületek építésekor, valamint a felújításakor törekedni kell a közművek egyidejű megépítésére vagy egyidejű rekonstrukciójára.
- (4) A település beépített, illetve beépítésre szánt területén új épület, építmény csak akkor építhető, funkcióváltás csak akkor lehetséges, ha a teljes közművesítettség biztosított. Új beépítésre szánt területek beépítése esetén a közművesítés a beruházó feladata
- (5) 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. meglévő 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 HÉSZ szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek.
- (6) Telekalakítás, meglévő, 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.
- (7) A magánútra közművesítési szempontból ugyanazok a szabályok vonatkoznak, mint a közútra a közmű-üzemeltetők külön előírásaival együtt.
- (8) Az épületek valamennyi homlokzatára szerelt bárminemű vezeték, kapcsoló szekrény és csatlakozó doboz helyét - a kezelhetőség biztosításával - az épületek falsíkjába történő süllyesztéssel, a vezetékek, a szerelvények, a csatlakozó dobozok esztétikus takarásával, lefedésével kell megoldani.

### Vízellátás

- (9) A helyi vízműkutak védelmét a vonatkozó jogszabály szerint kell biztosítani addig, amíg a kutak vonatkozó Kormányrendelet szerinti hidrogeológiai védőterület lehatárolása meg nem történik. Az új lehatárolás elkészültéig a szabályozási tervlapon jelzett védőterületen belül épület, építmény csak a vonatkozó jogszabály figyelembe vételével létesíthető. Az új hidrogeológiai védőterület kijelölését követően az új védőidomokat a tervlapra át kell vezetni és az érintett területen épület, építmény csak a rendelet figyelembevételével építhető.
- (10) Beépítésre szánt területen új vízvezeték építeni csak a közcsatorna-hálózat kiépítésével egyidejűleg szabad.
- (11) A mértékadó külső tűzvíz szükségletet biztosítani kell. Ha a közhálózatról a tűzvíz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzvíz tározó létesítése szükséges. Épület, építmény csak a szükséges tűzvíz ellátás biztosításával létesíthető.
- (12) A házi-kút létesítése és megszüntetése (betemetése) is engedélyköteles.

### Szennyvízelvezetés

- (13) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.
- (14) 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 csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően az érintett már beépített telkeket a közcsatornára való rákötésre 90 napon belül kötelezni kell. Kivételt tenni csak azoknál a korábban beépített ingatlanoknál lehet, amelyeken a szennyvizek gyűjtése-tárolása a közcsatorna hálózat kivitelezését megelőzően, ellenőrzöttén vízzáróan kivitelezett helyi medencékben történik és a szennyvizek elszállíttatása (számlával) folyamatosan igazolható.
  - d) A település beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 3 m<sup>3</sup>-t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 100 m-en belül nem tud, akkor a térség közcsatorna hálózatának kiépítéséig, kizárólag átmenetileg a szennyvizeket szigorúan – ellenőrzöttén - zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani, ha ezt egyéb előírás, ágazati rendelkezés nem tiltja. Épület, építmény addig nem építhető, ameddig a szennyvízgyűjtő medence szippantó kocsival történő megközelítési lehetősége nem

biztosítható. Ha a közcsatorna-hálózat kiépítése a beépítésre nem szánt területet 100 m távolságon belülig megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre.

- (15) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről (lakótelekeken engedélyezett vállalkozások esetén is) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel –a megengedett szennyezettség mértékéig – elő kell tisztítani.
- (16) A szennyvízcsatorna hálózatra telepített védelem nélküli áttemelőknél legalább 150 m-es védőtávolságot kell biztosítani. Csak megfelelő bűz, zaj elleni védelemmel csökkenthető ez a védőtávolság, minimum 10 méterig. A szennyvízátelő védőtávolságán belüli terület-felhasználásra ugyanaz az előírás vonatkozik, mint a szennyvíztisztító telepek védőtávolságán belülre (védőtávolságon belül emberi állandó tartózkodásra szolgáló helyiség nem építhető, élelmiszer-gyógyszer alapanyag nem állítható elő, élelmiszer-gyógyszer nem gyártható, tárolható, csomagolható, forgalmazható, stb.).

### Felszíni vízvezetés-árvízvédelem

- (17) A Duna és mellékágainak medre (földhivatali térképen jelzett telke) és a levonuló árhullámok elleni védelmet nyújtó védmű (gáttest, magas part) közötti terület hullámtérnek tekintendő, a hullámtéri területre építmény csak a vonatkozó kormányrendelet figyelembe vételével építhető.
- (18) Az élővizek telkét érintő bármilyen beavatkozás csak vízjogi létesítési engedély alapján engedélyezhető.
- (19) A hullámtéri terület mindaddig hullámtér marad és csak a vonatkozó kormányrendelet szerint lehet építeni rá, amíg annak árvízmentesítését meg nem oldották és mentette nem minősítik. (Az árvízmentesítés fizikai megoldása nem elég, a mentette minősítés adminisztratív eljárását is le kell folytatni.) Az árhullámok levonulásának szabályozására kialakított árterek hasznosítására ugyanazok az előírások érvényesek, mint a hullámterekre.
- (20) 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.
- (21) Az árvíz mentesítésre a megfelelő védelem kialakítása (gátépítés, magaspart kialakítás) vízjogi létesítési engedély alapján lehetséges.
- (22) 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.
- (23) A város mélyfekvésű területein a jellemző magas talajvízállásra, a Duna vízszint ingadozására és a geológiai adottságokra tekintettel talajmechanikai szakvélemény készíttetése szükséges és az abban előírtak betartása kötelező. (Közműépítésnél a felúszási veszéllyel is számolni kell!)
- (24) Terepszint alatti építménnyel a talaj-és rétegvíz áramlás útját nem szabad lezárni, a továbbvezethetőséget biztosítani kell.
- (25) A vízgazdálkodási (mederkezelési, karbantartási) szakfeladatok ellátására, a meder megközelítésére:
- A Duna partján 10-10 m-es sávot,
  - 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.
  - A karbantartó számára szolgálmi jog biztosítandó, ha a karbantartási sáv közterületként történő kiszabályozása nem oldható meg. A szolgálmi joggal terhelt területrészen mindennemű tevékenység csak a szolgálmi joggal rendelkező hozzájárulásával megengedett.
- (26) Közvetlen az élővízbe vizet beengedni csak vízjogi létesítési engedéllyel, a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után szabad.
- (27) A település hosszú távú arculatformálása, az urbanizációs igény és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére, csapadékvíz rendezési tanulmányban rögzített lehatárolásnak megfelelően:
- zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve beépítésre javasolt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen a meglévő nyílt árkos felszíni vízvezetés a szilárd útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fennmaradhat. A szilárd burkolat építésével egyidejűleg kell a zárt csapadékvíz csatornát kiépíteni. (Ettől eltérni csak a csapadékvíz rendezési tanulmányban kijelölt helyen lehet.)
  - nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn, illetve létesíthető a beépítésre szánt területen belül, ahol ezt a csapadékvíz rendezési tanulmány kijelölte, a beépítésre nem szánt területen általánosan, valamint beépítésre szánt és nem szánt területen egyaránt a hosszabb távon is, a szilárd burkolat nélküli utcák esetén.
- (28) 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.)
- (29) 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. "Zöld" parkoló létesítése tilos!
- (30) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti gépkocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az átereszméretét 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 átereszméretű 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.
- (31) 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.
- (32) Településesztétikai és területgazdálkodási szempontból beépített és beépítésre szánt területen új (120 kV-os nagy-, közép-, kisméretű, valamint közvilágítási) villamosenergia ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat átépítésével járó rekonstrukciója csak földkábeles elhelyezéssel szabad. A szilárd burkolattal rendelkező utak soron következő rekonstrukciója, illetve burkolatlan utak szilárd burkolatának kiépítésekor törekedni kell a meglévő, föld feletti vezetéket föld alá helyezni az útépítés kapcsolt beruházásaként. Amennyiben a föld alatti elhelyezésnek akadálya van, a föld feletti vezetékek rekonstrukciója során a vezetékeket közös oszlopsorra kell helyezni.
- (33) Burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamos energia ellátás hálózatainak földfeletti vezetése fennmaradhat. A villamos energia elosztási, a közvilágítási és a távközlési/hírközlési szabadvezetéket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (34) Már beépített területen, beépítésre szánt területen új villamosenergia bekötés házi hálózati csatlakozását földkábeles formában kell kiépíteni.
- (35) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, építésekor, valamint a meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek helyezhetők el.
- (36) Reklám- és térvilágítással kápráztatást, vakítást, vagy ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát zavarni, korlátozni nem szabad.
- (37) A vasút és a Duna közötti területen új (120 kV-os nagy-, közép-, kisméretű, valamint közvilágítási) villamos energia ellátási hálózat építésekor, valamint a meglévő hálózat átépítésével járó rekonstrukciója esetén az oszlopokat zöld, pörgetett villanyoszlopokra kell cserélni. Településesztétikai és területgazdálkodási szempontból, belterületen a transzformátorállomás átépítése, valamint beépítésre szánt területen új transzformátorállomás létesítése csak ún. házas trafó építésével lehetséges.

### **Földgázellátás**

- (38) A település területén keresztülhaladó nagyközépnomású gázvezeték védőtávolságain belül építmény nem helyezhető el.
- (39) A többszintes épületek parapet konvektoros hőellátása türt műszaki megoldásnak tekintendő, új nem létesíthető, az egyes épületek átépítéssel járó rekonstrukciója során a parapet konvektoros hőellátást meg kell szüntetni (a kémények rekonstrukcióját meg kell oldani, vagy egyéb hőellátási módot kell kialakítani).

### **Elektronikus hírközlés**

- (40) Településesztétikai és területgazdálkodási szempontból beépített és beépítésre szánt területen, a burkolt utakkal rendelkező területen, és utak szilárd burkolatának kiépítésekor új vezetékes hírközlési távközlési/hírközlési hálózatot létesíteni csak föld alatti (földkábel, alépítmény) elhelyezéssel megengedett. Meglévő, beépített terület rekonstrukciója esetén törekedni kell a földalatti elhelyezésre. Ahol a földfeletti vezetés a szilárd burkolattal nem rendelkező utcákban fennmarad, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a távközlési/hírközlési szabadvezetéket, a villamos energia elosztási, a közvilágítási szabadvezetékeket, légkábeleket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (41) Beépítésre nem szánt területeken a vezetékes hírközlési távközlési/hírközlési hálózatok földfeletti vezetése fennmaradhat. A távközlési/hírközlési szabadvezetéket, a villamosenergia elosztási, a közvilágítási

- szabadvezetékeket, légkábeleket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (42) Közszolgálati, iparági hírközlési antennák, létesítmények csak az Önkormányzattal történő egyeztetéssel helyezhetők el.

**ZÖLDTERÜLETI ÖVEZETEK  
ÁLTALÁNOS ZÖLDFELÜLETI ÉS ZÖLDTERÜLETI ELŐÍRÁSOK  
68. §**

- (1) A beépítésre szánt területek építési övezeteiben, a közlekedési és közműövezetekben, illetve vízgazdálkodási övezetekben új zöldfelület létesítését, illetve meglévő felújítását – a terület-felhasználási változás jellegétől függően - kertépítészeti kiviteli-, tájrendezési- vagy rekultivációs terv alapján kell elvégezni.
- (2) Az egyes építési övezetekre, övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál növényzettel fedett területeként csak a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal, egyéb növényzettel betelepített, beépítetlen telekrészek vízszintes vetületű területe vehető számításba.
- (3) Az egyes telken belül kötelezően létesítendő védőzöld sáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. 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) Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket - a lakóingatlanok kivételével - legkésőbb az épületek használatba vételéig ki kell alakítani, a használatba-vétel csak az előírt zöldfelületek kialakítása után történhet meg.
- (5) A fakivágás és a faültetés szabályai csak az Önkormányzat fakivágásról és pótlásról szóló rendeletének megfelelően végezhető.
- (6) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott magánterületen lévő fasor fenntartását, a hiányzó elemek pótlását - a környezeti hatások figyelembe vételével - kertépítészeti kiviteli - fenntartási terv alapján kell elvégezni.
- (7) 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.
- (8) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken és egyéb növényzettel fedett területeken övezetváltozás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ágnak megfelelő növényi fedettség fenntartását.
- (9) A zöldterületi övezetbe tartozó telek nem osztható meg, kivéve közterület alakítása, vagy bővítése céljából. Az azonos övezetbe tartozó telkek egyesíthetők.
- (10) Zöldterületet - közparkot, közkertet - illetve díszteret kertépítészeti terv alapján kell kialakítani.
- (11) Közparkokban és közkertekben, gyermekintézmények kertjeiben, különösen a gyermek játszószerkezetek esetén csak a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el, a gyermekek egészségére ártalmas (a F-3. sz. függelék szerinti mérgező növények, illetve sérülést okozó tüskéstövisek) növények nem telepíthetők. A park fenntartásáról és berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- (12) A zöldterületi övezetekben használatát céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

**A Zkp-1 JELŰ ZÖLDTERÜLETI ÖVEZET (AZ INTENZÍV KÖZPARKOK TERÜLETEI)  
69. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

<b>Építési övezet jele</b>	<b>Zkp-1</b>
Beépítési mód	Szabadonálló
Legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Kialakult (3000)
Legnagyobb beépítettség (%)	2
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	-
Legnagyobb építménymagasság (m)	3,5
Legnagyobb homlokzatmagasság (m)	4,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	60

- (2) Az övezetbe tartozó telek nem osztható meg, de azonos övezetbe tartozó telekkel egyesíthető.
- (3) Az övezetben a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.), vendéglátó épület, valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.

- (4) Az övezet telkein létesíthető épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 20-45 fok között választható meg.
- (5) Az övezet telkein a közparkokat legalább 70%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani. Az építésnél, felújításnál alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány mértéke is 70%.
- (6) A Duna menti közpark sávbán biztosítani kell a természetszerű növényzet fenntartását, védelmét, a burkolatok, parkberendezési tárgyak természetes anyagok felhasználásával létesíthetők.

**A Zkp-2 JELŰ ZÖLDTERÜLETI ÖVEZET  
(AZ EXTENZÍV HASZNÁLATÚ KÖZPARKOK TERÜLETEI)  
70. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

<b>Építési övezet jele</b>	<b>Zkp-2</b>
Beépítési mód	Szabadonálló
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Kialakult, 10000
Minimális telekszélesség (m)	50
Minimális telekmélység (m)	60
Legnagyobb beépítettség (%)	2
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	-
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	-
Legnagyobb építménymagasság (m)	6,0
Legnagyobb homlokzatmagasság (m)	5,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	75

- (2) A zöldterületi övezetbe tartozó telkek nem oszthatók meg, kivéve közterület alakítása, vagy bővítése céljából. Az azonos övezetbe tartozó telkek egyesíthetők.
- (3) Az övezetben a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.), vendéglátó épület, valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
- (4) Az övezet telkein létesíthető épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 20-45 fok között választható meg.
- (5) Az övezet telkein a meglévő közparkokat legalább 75%-os növényzeti fedettséggel kell fenntartani. Az új építésnél, felújításnál alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány mértéke 90%.
- (6) Az övezetbe tartozó zöldfelületek fenntartása során biztosítani kell a területén található természeti értékek maradéktalan megóvását, a területre vonatkozó természetvédelmi kezelési terv érvényesítését.

**A Zkp-t JELŰ ZÖLDTERÜLETI ÖVEZET  
(A TERMÉSZETVÉDELMI PARKOK TERÜLETEI)  
71. §**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

<b>Építési övezet jele</b>	<b>Zkp-t</b>
Beépítési mód	-
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	-
Minimális telekszélesség (m)	-
Minimális telekmélység (m)	-
Legnagyobb beépítettség (%)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	-
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	-
Legnagyobb építménymagasság (m)	-
Legnagyobb homlokzatmagasság (m)	-
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	(K) 95

- (2) A fenntartandó legkisebb zöldfelületi arány mértéke a természeti állapotnak megfelelő (K), rendezés, felújítás esetén legalább 95% zöldfelületi fedettség biztosítandó.
- (3) Az övezetben épület, melléképítmény csak a természetvédelmi hatóság előzetes hozzájárulásával helyezhetők el.

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

**ERDŐ ÖVEZETEK**  
**AZ ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETEINEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**  
**72.§**

- (1) Az azonos övezetbe tartozó erdőterületi telkek összevonhatók.
- (2) Az erdő övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖu jelű közlekedési övezetekre vonatkozó (53. §) előírásai vonatkoznak.
- (3) Az erdőterületek a körzeti erdőterv alapján álló erdészeti üzemterveknek megfelelően tartandók fenn. Az erdőterületek művelését, védelmét illetően a területileg illetékes erdészeti államigazgatási szerv gyakorolja a szakhatósági jogköröket.

**AZ Eg JELŰ ERDŐ ÖVEZET (AZ ERDŐTERÜLETEK GAZDASÁGI CÉLÚ ÖVEZETE)**  
**73.§**

- (1) Az övezetben a létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

<b>Építési övezet jele</b>	<b>Eg</b>
Beépítési mód	Szabadonálló
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	100.000
Legnagyobb beépítettség (%)	0,5
Legnagyobb építménymagasság (m)	7,5
Legnagyobb homlokzatmagasság (m)	10,0
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	95

- (2) Az övezethez tartozó erdőterületek területét min. 85 %-ban faállománnyal kell betelepíteni, fennmaradó, nem kivett részüket gyepes és cserjés felületként kell kialakítani.
- (3) Új növényállomány telepítésénél elsősorban őshonos fajok használhatók. Az övezetben vadgazdálkodás esetén az összterület max. 5%-án szántó művelés alakítható ki, mely vadföldként funkcionálhat.
- (4) Az övezet 10 ha-t meghaladó méretű telkei az erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épülettel építhetők be.
- (5) Gazdasági épület elhelyezése esetén az épület legfeljebb 2 lakáscélú egy turisztikai–vendéglátó rendeltetési egységet is magában foglalhat.
- (6) Az övezet területén mezőgazdasági jellegű építmény is elhelyezhető és a külön jogszabályban meghatározott, külterületi lakott helyekre vonatkozó környezeti határértékeket meg nem haladó hatású tevékenység (haszonállattartás) folytatható.
- (7) Az övezet területén levő, érvényes építési engedéllyel rendelkező épület helyben felújítható úgy, hogy az épület alapterülete és építménymagassága nem növekedhet.
- (8) 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.
- (9) A fentiekén túl erdészeti szakhatósági engedély alapján a vadgazdálkodáshoz - vadvédelmi kerítés, vadles, stb. - és az erdei turizmushoz szükséges építmények – pl. esőbeálló, stb. - is létesíthetők.

**AZ Ee JELŰ ERDŐ ÖVEZET**  
**(AZ ERDŐTERÜLETEK EGÉSZSÉGÜGYI-TURISZTIKAI CÉLÚ ÖVEZETE)**  
**74.§**

- (1) Gazdasági és/vagy turisztikai célú épület elhelyezése esetén az épület legfeljebb 2 lakáscélú rendeltetési egységet is magában foglalhat.
- (2) Az övezet területén levő, érvényes építési engedéllyel rendelkező épület helyben felújítható úgy, hogy az épület alapterülete és építménymagassága nem növekedhet.
- (3) A fentiekén túl erdészeti szakhatósági engedély alapján az erdei pihenéshez, játékhoz, sporthoz szükséges építmények – pl. esőbeálló, erdei sport- és játszótér, stb. - is létesíthetők.

**AZ EV JELŰ ERDŐ ÖVEZET**

**(AZ ERDŐTERÜLETEK VÉDERDŐ ÖVEZETE)****75.§**

- (1) Az övezetben csak az erdő- és vadgazdálkodáshoz szükséges építmények - vadvédelmi kerítés, vadetető, stb. – létesíthetők, az övezetben 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.

**AZ Ev-t JELŰ ERDŐ ÖVEZET (A VÉDETT ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETE)****76.§**

- (1) Az övezetben csak az erdő- és vadgazdálkodáshoz szükséges építmények - vadvédelmi kerítés, vadetető, stb. – és a természetvédelemhez szükséges építmények létesíthetők.
- (2) Az övezet erdőterületeinek területét a természeteszerű 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.

**MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK****A MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÖVEZETEINEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI****77.§**

- (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.
- (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 előkert, minimum 5 méter széles oldalkertet és 20 m mélységű hátsókerter kell biztosítani.
- (4) A meglévő, építési és használatbavételi engedéllyel rendelkező épület fenntartható, szintterületi és építménymagassági növekedést nem eredményező módon felújítható, abban az esetben is, ha a fenti beépítési szabályoknak nem felel meg.
- (5) Az építményeken kívülről látható burkolatként csak természetes vagy természetes hatású anyag alkalmazható. Az épületek földszinti padlószintje legfeljebb az eredeti terepszinthez képest 50 cm-rel magasabban lehet.
- (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 mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott területen kerítés nem építhető, kivéve az építési engedéllyel rendelkező ingatlant. A kerítés építése az ingatlanon építendő épület építési engedélyének jogerőre emelkedése után kezdhető csak meg. A mezőgazdasági területen ily módon építhető kerítés csak áttört lehet (fonatos, vagy rácsos, maximum 10 cm lábazattal.)
- (8) Birtokközpont kialakítása esetén kizárólag a birtokközpont telke keríthető be, a HÉSZ 8. § előírásainak a betartásával.
- (9) A területen beépítésre alkalmas telkenként, illetve birtokközpontonként maximum 2 lakás építhető.

**AZ Má-1 JELŰ ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI  
(TÁVLATILAG FUNKCIÓT VÁLTÓ, MEZŐGAZDASÁGI ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSÉT  
KORLÁTOZOTTAN MEGENGEDŐ MEZŐGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK)**

**78.§**

- (1) Az övezetben beépíthető legkisebb földrészlet és a létesíthető beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák:

<b>SZ</b>	<b>0,1%</b>
-----------	-------------



<b>3,5 m</b>	<b>100.000 m<sup>2</sup></b>
--------------	------------------------------

<b>Építési övezet jele</b>	<b>Má-1</b>
Beépítési mód	Szabadonálló
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	100.000
Legnagyobb beépítettség (%)	0,1
Legnagyobb építménymagasság (m)	3,5

- (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 övezet területén levő, érvényes, lakóház építésére vonatkozó építési engedéllyel rendelkező lakóépület helyben felújítható úgy, hogy az épület alapterülete és építménymagassága nem növekedhet.
- (4) 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.
- (5) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból szükséges effektív magassága legfeljebb kétszeresen haladhatja meg.
- (6) Az épületek csak magastetős kialakításúak lehetnek. A tető tetőhajlásszöge 25-45° között választható meg.
- (7) Az övezet 100.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű telkein a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további alapterület- és építménymagasság növekedést eredményező bővítés, (hozzáépítés, emeletráépítés) nem 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 birtokközpont nem létesíthető, telkei birtoktestbe nem számíthatók be.

**AZ MÁ-2 JELŰ ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI  
(MEZŐGAZDASÁGI TERMELEST SZOLGÁLÓ ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSÉT IS MEGENGEDŐ  
TARTÓSAN MŰVELÉSBEN MARADÓ MEZŐGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK)**

**79. §**

- (1) Az övezetben beépíthető legkisebb földrészlet és a létesíthető beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák:

<b>SZ</b>	<b>1,0%</b>
<b>4,5 m</b>	<b>50.000 m<sup>2</sup></b>

<b>Építési övezet jele</b>	<b>Má-2</b>
Beépítési mód	Szabadonálló
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	50.000
Legnagyobb beépítettség (%)	1
Legnagyobb építménymagasság (m)	4,5

- (2) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány mértéke 75%.
- (3) Az övezet területén levő, érvényes, lakóház építésére vonatkozó építési engedéllyel rendelkező lakóépület helyben felújítható úgy, hogy az épület alapterülete és építménymagassága nem növekedhet.
- (4) Az övezetben a mezőgazdasági termelés építményei és a rekreációs célú- és a haszonállattartás épületei helyezhetők el, valamint az OTEK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános építési) feltételek teljesülése esetén lakóépület és az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei is létesíthetők. A lakóépületben legfeljebb két lakás létesíthető.
- (5) Az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
  - a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
  - a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, tehát lakóépület nem építhető önállóan, és használatbavételi engedély sem adható rá.
- (6) Az övezet területén a helyi állattartási rendeletnek megfelelő külterületi lakott helyekre vonatkozó környezeti határértékeket meg nem haladó hatású tevékenységek folytathatók (haszonállattartás).

- (7) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból szükséges effektív magassága legfeljebb kétszeresen haladhatja meg.
- (8) Beépítés esetén a biztosítandó elő- és oldalkert minimális szélessége 10 m.
- (9) Az épületek csak magastetős kialakításúak lehetnek. A tető tetőhajlásszöge 25-45° között választható meg.
- (10) Az övezet legalább 30.000 m<sup>2</sup>-t elérő területű telkein a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további alapterület- és építménymagasság növekedést eredményező bővítés, (hozzáépítés, emeletráépítés) csak az 50.000 m<sup>2</sup>-t elérő területű telkeken megengedett.
- (11) 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.
- (12) Az övezetben a meglévő művelési ágak megváltoztatása más mezőgazdasági ágba vagy erdőterületbe való átsorolásra korlátozás nélkül kezdeményezhető, a gyeperdő, nádas és erdőterületek kivételével. Az övezet gyeperdő, nádas és erdő művelési ágba sorolt alrészletein épület, építmény nem helyezhető el.
- (13) A művelési ág változtatást az átlagosnál gyengébb adottságú területeken az extenzívebb, az átlagosnál jobb adottságú területeken az intenzívebb irányba kell támogatni.

**AZ MÁ-3 JELŰ ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI (KISEBB PARCELLÁS ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK, MEZŐGAZDASÁGI TERMELÉST ÉS REKREÁCIÓS ÁLLATTARTÁST SZOLGÁLÓ ÉPÍTMÉNYEK, FÓLIASÁTRAK ELHELYEZÉSÉT MEGENGEDŐ TERÜLETEK)**

**80. §**

- (1) Az Má-3 övezetben kialakítható legkisebb földrészlet 2000 m<sup>2</sup>, a beépíthető legkisebb földterület 4000 m<sup>2</sup>, a létesíthető beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

<b>SZ</b>	<b>3%</b>
<b>4,5m</b>	<b>4.000 m<sup>2</sup></b>

- (2) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány mértéke 75%.
- (3) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei, gazdasági épületek, az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei, rekreációs célú állattartó építmények (pl. lóistálló, lovarda) helyezhetők el, de ehhez kapcsolódóan kétklakásos lakóépület is építhető, amennyiben az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános építési) feltételek teljesülnek.
- (5) A már meglévő beépítés fenntartható, felújítás, bővítés (hozzáépítés, emeletráépítés), illetve elbontás esetén az új épület építése csak az övezeti előírásokban megengedett mértékig lehetséges.
- (6) Az övezetekben csak magastetős kialakítású épület építhető. A tető hajlásszöge 25-45° között választható meg.
- (7) 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.
- (8) Az állattartáshoz szükséges építmények építése, a tartható állatfajták és állatlétszám a külön jogszabályban meghatározott feltételek szerint folytatható.

**AZ MÁ-4 JELŰ ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI (ÖKOLÓGIAI HÁLÓZATOT ÉRINTŐ ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK, MEZŐGAZDASÁGI TERMELÉST SZOLGÁLÓ ÉPÍTMÉNYEK, FÓLIASÁTRAK ELHELYEZÉSÉT MEGENGEDŐ TERÜLETEK)**

**80/A §**

- (1) Az övezet telkeire és beépítésére vonatkozó fő paramétereket az alábbi táblázat tartalmazza:

Építési övezet jele	Má-4
Beépítési mód	Szabadonálló
Legkisebb kialakítható földrészlet (m <sup>2</sup> )	15.000
Legkisebb beépíthető földterület (m <sup>2</sup> )	25.000
Legnagyobb beépítettség (%)	3
Legnagyobb építménymagasság (m)	4,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	90

- (2) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány mértéke 90%.
- (3) 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.
- (4) Az ökológiai folyosó területén a természet közeli állapot fenntartandó, új épület csak az ökológiai folyosó természetvédelmi szempontból kevésbé értékes, szántó besorolású területen, helyezhető el. Az övezetben a meglévő gyeperős és nádas művelési ágak megváltoztatása nem kezdeményezhető. Az övezet gyeperős, nádas és erdő művelési ágba sorolt alrészletein épület, építmény nem helyezhető el.
- (5) A már meglévő beépítés fenntartható, felújítás, bővítés (hozzaépítés, emeletráépítés), illetve elbontás esetén az új épület építése csak az övezeti előírásokban megengedett mértékig lehetséges.
- (6) Az övezetekben csak magastetős kialakítású épület építhető. A tető hajlásszöge 25-45° között választható meg.
- (7) 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.
- (8) Az állattartáshoz szükséges építmények építése, a tartható állatfajták és állatlétszám a külön jogszabályban meghatározott feltételek szerint folytatható.

**AZ Mk-1 JELŰ KERTES MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI (KISPARCELLÁS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK, MEZŐGAZDASÁGI TERMELÉST SZOLGÁLÓ ÉPÍTMÉNYEK, FÓLIASÁTRAK ELHELYEZÉSÉT MEGENGEDŐ TERÜLETEK)**

**81. §**

- (1) Az Mk-1 övezetben kialakítható legkisebb földterület 1500 m<sup>2</sup>, a beépíthető legkisebb földterület 3000 m<sup>2</sup>, a létesíthető beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák:

<b>SZ</b>	<b>3%</b>
<b>4,5m</b>	<b>3000 m<sup>2</sup></b>

- (2) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány mértéke 95%.
- (3) Az övezetben kizárólag a mezőgazdasági termelés építményei, gazdasági épületek helyezhetők el, lakó-üdülő- és egyéb funkciójú épület nem építhető.
- (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 övezetekben csak magastetős kialakítású épület építhető. A tető hajlásszöge 25-45° között választható meg.
- (6) 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.
- (7) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények a külön jogszabályban meghatározott módon építhetők.

**AZ Mk-2 JELŰ KERTES MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI (KISPARCELLÁS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK, MEZŐGAZDASÁGI TERMELÉST SZOLGÁLÓ ÉPÍTMÉNYEK, FÓLIASÁTRAK ELHELYEZÉSÉT MEGENGEDŐ TERÜLETEK)**

**81/A §**

- (1) Az Mk-2 övezet telkeinek és létesíthető beépítésének fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák:

Építési övezet jele	Mk-2
Beépítési mód	Szabadonálló
Legkisebb kialakítható földrészlet (m <sup>2</sup> )	3000
Legkisebb beépíthető földterület (m <sup>2</sup> )	6000
Legnagyobb beépítettség (%)	3
Legnagyobb építménymagasság (m)	7,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	90

- (2) Az övezetek meglévő telkei összevonhatóak, de tovább nem oszthatóak, kivéve, amennyiben a telekosztás közterület-alakítási céllal történik.

- (3) Az övezet 3000 m<sup>2</sup>-t meghaladó méretű telkein elhelyezhetők a mezőgazdasági termelés építményei, gazdasági épületek, ezek mellett lakó funkciójú épület a 6000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkeken építhető. A lakóépület alapterülete nem haladhatja meg a telekterület 1,5%-át
- (4) A már meglévő beépítés fenntartható, felújítás, bővítés (hozzáépítés, emeletráépítés), illetve elbontás esetén az új épület építése csak az övezeti előírásokban megengedett mértékig lehetséges.
- (5) Az övezetekben csak magastetős kialakítású épület építhető. A tető hajlásszöge 25-45° között választható meg.
- (6) 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.
- (7) Az állattartáshoz szükséges építmények építése, a tartható állatfajták és állatlétszám a külön jogszabályban meghatározott feltételek szerint folytatható.

## **A BIRTOKTEST KÉPZÉSRE ÉS BIRTOKKÖZPONT KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ RÉSZLETES SZABÁLYOK**

### **82. §**

- (1) Birtokközpont csak az Má-2 és Má-3 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 500 m-es távolságra hozható létre, kivéve, amennyiben a birtokközpont létesítésének feltételeként előírt elvi engedély és VHT városi közérdekből ettől eltérő távolságot határoz meg.
- (3) Birtokközpont elvi építési engedély 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:
  - az építménymagasság maximum 4,5 m lehet,
  - magastető alakítandó ki: 20-45° közötti tetőhajlással, cserép- vagy természetes anyagú fedéssel,
  - az egyéb paramétereket a (3) bekezdés szerinti elvi engedélyben kell meghatározni,
  - a birtokközpont telke lekeríthető, a maximum 1,8 m magas kerítés csak áttört lehet – egyidejűleg figyelembe véve a 79.§ (7-8) bek. előírásait is.
- (6) Az övezetre a fent nem szabályozott témakörökben az Má-2 övezeti előírások - a 81.§ (3-12.) bekezdései - is vonatkoznak
- (7) A birtokközpont beépítésénél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány mértéke 60%.

## **VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK, A V JELŰ ÖVEZET (A VÍZFOLYÁSOK MEDER ÉS PART TERÜLETE)**

### **83. §**

- (1) Az övezetbe a Duna, a kisvízfolyások, állóvizek meder és part területei 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, vízvezető árkok folyamatos karbantartásáról, tisztításáról a tulajdonos és az üzemeltető köteles gondoskodni.
- (5) A vízfolyások természetes és természet közeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni.
- (6) Az övezetbe tartozó vízfolyások, vizes élőhelyek természetes és természet közeli állapotú (part) szakaszai melletti - vízfolyások, vizes élőhelyek esetén a parttól számított 50 méteren, érzékeny vizes élőhelyek esetében a parttól számított 100 méteren belül új építmények elhelyezése - amennyiben arról külön jogszabály nem rendelkezik - tilos.
- (7) A vízfolyások, vizes élőhelyek természetes és természet közeli 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.

- (8) 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 gyepes területként-tartandók fenn, a vízműterületeken található természeti értékek védelmének biztosításával.

**A Kkb JELŰ ÖVEZET (A BÁNYÁK TERÜLETE)**  
**83/A §**

- (1) Az övezetben létesíthető beépítés paramétereit az alábbi táblázat tartalmazza:

Építési övezet jele	Kkb
Beépítési mód	Szabadonálló
Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Kialakult
Minimális telekszélesség (m)	-
Minimális telekmélység (m)	-
Legnagyobb beépítettség (%)	10
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	-
Legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,1
Legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
Legnagyobb homlokzatmagasság (m)	3,5
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	60

- (2) Az építési övezetben bányaterületek, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.  
(3) Az övezetek területén haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

**VI. FEJEZET ÉRTÉKVÉDELME**  
**ÉPÍTETT ÉRTÉKEK VÉDELME**  
**84. §**

- (1) A település közigazgatási területén belül található műemléket, valamint műemléki környezetét az SZT-1 jelű szabályozási tervlap jelöli.  
(2) A helyi értékvédelemre javasolt épületek jegyzékét az F-1. sz. függelék tartalmazza.  
(3) A helyi értékvédelmi rendelet megalkotásáig az építésengedélyezési eljárást az általános szabályok szerint kell lefolytatni az alábbi kikötések mellett:
- Az F-1. sz. függelékben szereplő további épületeken végzett bármilyen építési munka esetén a hagyományos tömegarányokat, homlokzati arányokat, a párkány- és gerincmagasságokat, a nyílásrendeket és a nyílások méretét és osztását, valamint a homlokzati tagozatokat meg kell őrizni.
  - Bontási igény esetén az engedély kiadásához műemléki szakmérnöki végzettséggel rendelkező személy véleménye szükséges.
- (4) A helyi értékvédelmi rendelet elkészülte után a helyi védelem alatt álló épületeken, építményeken és a helyi értékvédelmi területen levő épületeken, építményeken végzett építési munkák engedélyezését kétlépcsős engedélyezési eljárással (HÉSZ 3., 4., 5. §), valamint a helyi értékvédelemről szóló külön rendelet előírásainak együttes betartásával kell biztosítani.

**RÉGÉSZETI LELŐHELYEK VÉDELME**  
**85. §**

- (1) A régészeti lelőhelyek az örökségvédelmi törvény értelmében ex lege általános védelmet élveznek. A régészeti lelőhelyek területén végzendő bármilyen építési vagy más földmunka, illetve telekalakítás esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal területileg illetékes irodája szakhatóságként működik közre.  
(2) Régészeti lelőhelyek területén való építkezés időpontját, ütemezését egyeztetni kell a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságával.  
(3) Amennyiben az ismert régészeti lelőhelyeken kívül földmunkák során régészeti lelőhely nyomai és/vagy régészeti leletek kerülnek elő, a Kulturális örökség védelméről szóló törvényben (2001. évi LXIV. tv.) foglaltak szerint kell eljárni, és értesíteni kell a Pest megyei Múzeumok Igazgatóságát.

**A TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELME ÉS ZÖLDFELÜLET-VÉDELME ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**  
**86. §**

- (1) A természet közeli 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. Természeti területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját, (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) az engedélyezési eljárás során egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez is igazodjon.
- (2) A HÉSZ termelléklete a település közigazgatási területén az alábbi természeti értékvédelmi kategóriákat különbözteti meg:
- Országos és európai ökológiai hálózatokhoz tartozó területek (OÖH, Natura2000)
  - Országos jelentőségű, Duna-Ipoly Nemzeti Parkhoz tartozó (N) és természetvédelmi (Tt) területek
  - Országos védettségű természeti területek (ex-lege: Ex)
  - Helyi védettségű természeti területek (ht).
- (3) Területet felhasználni csak úgy szabad, hogy az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleség ne károsodjanak, illetve a természeti értékek ne legyenek veszélyeztetve. A területhasználat során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosók megmaradását.
- (4) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációt, a természetes élőhelyek védelmét a kivitelezés és a végleges terület-felhasználás során egyaránt biztosítani kell.
- (5) A területen óvni kell a természetet. Meglevő fát (fás növényzetet) kivágni csak rendkívül indokolt esetben, a jegyző előzetes engedélyével szabad.
- (6) A kivitelezések során a meglévő növényzet megóvásáról gondoskodni kell. A növényzet megóvása érdekében az építési munkák megkezdése előtt, az építésügyi hatóság favédelmi terv készítését írhatja elő. A tervnek tartalmaznia kell:
- a területen található fák, növénycsoportok pontos helyének feltüntetésével készült helyszínrajzot, legalább 1:200-as léptékben,
  - külön táblázatban kell a helyszínrajzon található fák faját megjelölni, továbbá a fának a földfelszíntől mért 1,0 m magasságban mért törzsátmérőjét, magasságát és koronaátmérőjét megadni;
  - meg kell határozni a favédelem módjait (törzs-, korona-, gyökérvédelem), kerítés, palánk, stb., az alkalmazott megoldás költségét; -a megtartható és az áttelepítésre javasolt fákat (10-20 cm törzsátmérőig indokolt); -a kivágásra javasolt fákat; -a kivágásra megjelölt fákat a helyszínen is meg kell jelölni festékekkel, vagy egyéb, a fát nem károsító módon.
- (7) A területen a megsemmisített, (kivágott) vagy elpusztult fa visszapótlásáról jelen rendelet előírásainak figyelembevételével annak kell gondoskodni, aki a növényzetet megsemmisítette, illetve ha annak személye nem ismert, akkor a visszapótlás az ingatlan tulajdonosának feladata.
- (8) A visszapótlásra szánt növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét a hatályos jogszabályok alapján az építésügyi hatóság - az önkormányzati környezetvédelmi vezető véleménye alapján - meghatározza. A visszapótlásra szánt növényzetet lehetőség szerint az eredeti helyen vagy annak közvetlen környezetében kell telepíteni.
- (9) A pótlandó növényzetállomány nagyságának figyelembevételekor az adott faegyed lombfelületének nagysága alapján számított értéket kell figyelembe venni. A fa értékének számításakor figyelembe kell venni a fa városon belüli elhelyezkedését, fajtát, korát és egészségi állapotát. A pótlást szolgáló fák mennyiségét úgy kell megállapítani, hogy a lombtömegüknek az ültetést követő 4. évben a kivágott fa lombtömegének 80%-ával kell egyenlőnek lennie, engedély nélkül kivágott fák esetén a kivágott fa lombtömegének 150%-ával. Amennyiben a pótlandó fák lombtömege nem megállapítható, akkor a törzsátmérő egyenértékét kell figyelembe venni, engedélyes fakivágás esetén a törzsátmérővel egyenértékű, engedély nélküli fakivágás esetén a törzsátmérő minimum kétszeresének megfelelő famennyiséget kell pótolni.
- (10) Az SZT-n környezet- és természetvédelmi-, értékvédelmi 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-3. sz. Függelék figyelembevételével).
- (11) Az építésügyi hatóságnak az elvi építési, illetve építési engedélyben az építmény helyét az építési helyen belül a meglévő, védendő növényzet figyelembevételével kell meghatározni.
- (12) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, közcélú növényzetek védelmének, ill. elhelyezhetőségének.
- (13) A országos közutak mentén, a közút telkén, a vasút mentén, azok építése, felújítása esetén – ökológiai és tájképi érdekek érvényesítése céljából ültetési tervben meghatározott módon fasor, illetve többszintű kialakítású zóldsáv telepítendő. Az ültetési tervet önkormányzati hivatal jegyzője hagyja jóvá.

- (14) A zavaró mértékű légszennyező-, zajterhelő környezeti hatások elleni védekezésre, zavaró látványok takarására, illetve értékes élőhelyek összekapcsolására – megfelelő hely rendelkezésre állása esetén – többszintes telepítésű védő zöldszávot, „biofalat” kell létesíteni. A biofalat a környezeti hatás fennállásáig fent kell tartani.
- (15) Közterületre, közhasználatú terekre, parkokba olyan növényeket, amelyeknek valamely része mérgező, kiültetni tilos. (A leggyakrabban előforduló mérgező növények listája az F-3. sz. Függelékben található.)

### **AZ ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELEM ALATT ÁLLÓ TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI**

#### **87. §**

- (1) Az övezetbe az országos jelentőségű természeti területnek minősülő, Duna-Ipoly Nemzeti Parkhoz tartozó és országos szintű természetvédelmi területek tartoznak.
- (2) Az övezetbe eső területeken bármilyen tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak a természetvédelmi szakhatóság engedélyével végezhető.
- (3) Az övezeten belül bármely tevékenység csak az országos védettségű területre valamint a vizes élőhelyek védelmére vonatkozó előírások, illetve a NP kezelési és fenntartási terve alapján végezhető.
- (4) Az övezetbe tartozó területek a jelenlegi meghaladó mértékben nem építhetők be, művelési águk és természeti állapotuk ökológiailag kedvezőtlenebb irányba nem változtatható.

### **AZ ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ ÖKOLÓGIAI HÁLÓZATHOZ TARTOZÓ TERMÉSZETI TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI**

#### **88. §**

- (1) Az övezetbe az országos jelentőségű természeti területnek minősülő európai és nemzeti ökológiai hálózat részét képező területek tartoznak.
- (2) Az övezetbe eső területeken beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, bármilyen tevékenység csak a természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával végezhető.

### **A HELYI VÉDETT ÉS VÉDETTSÉGRE JAVASOLT TERMÉSZETI TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI**

#### **89. §**

- (1) Az övezetbe a jelenleg helyi-védett vagy védelem alatt nem álló és országos védettségre nem tervezett természeti területek tartoznak.
- (2) A tervezett természeti területek helyi védettségét önkormányzati rendeletben kell meghatározni, fenntartásukra kezelési tervet kell kidolgozni, amelyet a természetvédelmi szakhatósággal véleményeztetni kell.
- (3) A természeti területek mező-és erdőgazdasági vagy zöldterületei övezeti besorolásuknak megfelelő előírásaik szerint építhetők be.
- (4) A helyi védett területeken művelési ág megváltoztatásához a természetvédelmi szakhatóság engedélye szükséges, míg egyéb tevékenység, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak a természetvédelmi szakhatóság hozzájárulása alapján engedélyezhető.
- (5) Helyi védett vagy védelemre tervezett természeti területek beépítésre szánt területté nem minősíthetők át. A helyi védettségű területek és védett fasorok felsorolását az F-2. sz. függelék tartalmazza.

## **VII. FEJEZET**

### **KÖRNYEZETVÉDELMI SZABÁLYOK KÖRNYEZET VÉDELMÉNEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

#### **90. §**

- (1) Megváltozó területhasználat, új beépítés, építés esetén az engedélyezés feltétele a környezeti adottságok, továbbá a változással várható környezeti hatások vizsgálatának elvégzése és e vizsgálatok és értékelésük csatolása az engedély kérelemhez.
- (2) 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.

## **FÖLDVÉDELEM**

#### **91. §**

- (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.

### **VÍZKÉSZLETEK MINŐSÉGVÉDELME**

#### **92.§**

- (1) A felszíni vizek és a szennyvizek kezelését a szennyeződés érzékenységi besorolás kategóriának megfelelően szüksége 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 természet közeli állapotú (part)szakaszai melletti, parttól számított 1000 méteren belül a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok (növényvédő szer, hulladék) kijuttatása, elhelyezése, 50 méteren belül új építmények építése - amennyiben arról külön jogszabály nem rendelkezik - tilos.

### **LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELLEM**

#### **93.§**

- (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. A 2/A 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 származó porszennyezés csökkentését hatékony defláció elleni védelemmel, a mezőgazdasági tájfásítás elemeinek védelmével és fejlesztésével, valamint a települési zöldfelületi rendszer hatékonyságának fokozásával kell elősegíteni.
- (3) A mezőgazdasági területekről származó porszennyezés csökkentését hatékony defláció elleni védelemmel, a mezőgazdasági tájfásítás elemeinek védelmével és fejlesztésével, valamint a települési zöldfelületi rendszer hatékonyságának fokozásával kell elősegíteni.

### **ZAJ ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELLEM**

#### **94. §**

- (1) Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés a létesítményre megengedett zaj-és rezgésterhelési határértéket ne haladja meg.
- (2) Az M2 belterület-közeli szakaszai és csomóponti térsége minimum 50 %-ban zajgátló védőterületként alakítandó ki és véderdővel telepítendő be.

### **ÉLŐVILÁG, ÉLŐHELYEK VÉDELME**

#### **95.§**

- (1) A meglévő erdő, gyeperdő (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 terület-felhasználási beavatkozás csak a természetvédelmi szakhatóság előzetes hozzájárulásával végezhető.
- (3) A természeti területek beépítésre szánt területté nem minősíthetők.



- (4) Védett természeti területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját, (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) az engedélyezési eljárás során egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez is igazodjon.
- (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 dűlőutak, árkok legalább egyoldali fásítását
  - a tanyák, telephelyek védő- és takarófásítását
  - a főbb birtokhatárok fasorokkal, erdősávokkal való jelölését, a szélvédő erdősávok okszerű telepítését
  - a települési szegélyterületek fásítását, erdősítését
  - a természeti szempontból kevésbé jelentős, de természeti szempontból sem értékes területek fásítását, erdősítését.
  - a közutak hófúvás- és szél elleni védelmét
- (7) Védőzöld sávok, véderdő sávok telepítésénél több szintű növényállományt kell kialakítani.
- (8) A fenti bekezdések együttesen alkalmazandók természeti értékvédelemről rendelkező szakaszok (89-92.§) élővilág-védelmi előírásaival.

## **HULLADÉKGAZDÁLKODÁS, HULLADÉKÁRTALMATLANÍTÁS, TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETVÉDELEM**

### **96.§**

- (1) A kommunális és építési hulladék elhelyezése csak az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletében meghatározott (kis)térségi 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.

## **VIII. FEJEZET**

### **ZÁRÓRENDELKEZÉSEK**

### **97.§**

- 1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - 2013. ....-án lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.
- (2) A 46. § 2014. december 31-e után lép hatályba.
- (3) Hatályát veszti az Ör. 56. §-a a Településszerkezeti terv módosításának hatálybalépése után.
- (4) Ez a rendelet a helyben szokásos módon kerül közzétételre és kihirdetésre.

.....  
Markó József  
polgármester

.....  
Dr. Szinay József  
címetes főjegyző

## **F-1: A HELYI ÉRTÉKVÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLETEK, ÉPÜLETEGYÜTTESÉK JEGYZÉKE**

Helyi értékvédelemre javasolt épületek és építmények Göd igazgatási területén:

### **Szám**

### **Jelzet az örökségvédelmi hatástanulmányban**

### **A védendő érték megnevezése és azonosítója**

1. G-2 Béke úti óvoda
2. G-3 Walch-ház (ált. isk.)
3. G-6 Régi nyaraló-villa
4. G-7 Régi nyaraló-villa

5. G-8 Irma-lak
6. G-9 Régi nyaraló-villa
7. G-10 Régi nyaraló-villa
8. G-11 Régi nyaraló-villa
9. G-12 Régi nyaraló-villa
10. G-13 Régi nyaraló-villa
11. G-14 Harangláb
12. G-15 Régi nyaraló-villa
13. G-16 Régi nyaraló-villa
14. G-17 Délibáb-villa
15. G-18 Régi nyaraló-villa
16. G-19 Lakóház
17. G-20 Lakóház (bölcsőde)
18. G-21 Régi nyaraló-villa (ált. isk)
19. G-22 Latabár-villa
20. G-23 Lakóház
21. G-24 Régi nyaraló-villa
22. G-25 Lakóház
23. G-26 Régi nyaraló-villa
24. G-27 Lakóház
25. G-28 Lakóház
26. G-29 Lakóház (ikerház)
27. G-30 Lakóház
28. G-31 Iparoskör háza
29. G-32 Felsőgödi református templom
30. G-33 Bozóki téri Katolikus templom

## **F-2: TERMÉSZETVÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉS ÖKOHÁLÓZATHOZ TARTOZÓ TERÜLETEK JEGYZÉKE:**

F-2.1.: Országos és európai ökológiai hálózatokhoz tartozó illetve országos szinten védett területek: **OTrT országos ökológiai hálózat (OÖH) övezetéhez tartozó területek:**

**Natura2000 hálózathoz tartozó (kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési) területek:**

-02, 03 (Duna és ártere), (352, 352/1-6, 353, 525, 562, 769, 783, hrsz);

- 0109 hrsz. (Gödöllői dombsághoz tartozó terület)

**Országos jelentőségű védett természeti területek:**

- A Duna-Ípoly Nemzeti Parkhoz (NP) tartozó 03 hrsz. (Dunai sziget és holtág);

- Láp 1. : 6241, 6322/7, 6324/1, 6604/1-4 , 6605, 6607/1. hrsz.

- Láp 2. : 2052/2-7., 2052/75, 2052/82-86., 2052/88., 6610., 6612/1. hrsz.

**Ex lege védettség alá tartozó területek (lápok és források):**

a források területei; (352, 352/1-6, 353, 367, 525, 562, 769, 783, 2769/3 hrsz)

**F-2.2.: Helyi szinten védett területek:**

**Helyi jelentőségű védett természeti területek:**

A 16/1999.(III.16.) Ökr. alapján: Göd-felsői Kékperjés láprét (24 ha): 05/16-21, /25-26, /31 hrsz. Göd-felsői Kékduna sporttelep (3,3 ha): 3658 hrsz. Göd, Nemeskéri- park, Kiserdő (13,3 ha): 1934 hrsz. Gödi sárgafa: Göd, Pesti út 55.: 514 hrsz.

Továbbá, a: Göd, ezüst juhar fa (~70 éves, az öregek napközi otthona udvarán): 652 hrsz. Gödi ELTE Botanikus kert: 357 hrsz.

Gödi védett fasorok:

Pesti út Kossuth utcától a Szent István utcáig (idős hárs és vadgesztenye –Aesculus h.- fák)

A Feneketlen-tavat körbe ölelő szürkenyár –Populus x - fasor (353 hrsz.)

A Csapatpihenő Duna-parti kerítése mellett húzóódó platán -Platanus o.- fasor (352/3 hrsz.)

Továbbá: védelemre javasoltak: Kiserdő: 6322/5 hrsz. (a golfhotel mellett) Rét 6601/4 hrsz. (a termálstrandtól É-ra) Rét 025/6 hrsz. (a golfpálya területén)

## **F-3: NÖVÉNYALKALMAZÁSI SEGÉDLET: TELEPÍTÉSRE AJÁNLOTT ÉS ELLENJAVALT TAXONOK TÁJÉKOZTATÓ JEGYZÉKE**

**a) A zöldfelületek fejlesztése során ajánlható növények listája**

**Őshonos fák:** bükk, tölgy, cser, gyertyán, juhar, hárs, kőris, fűz, nyár, éger, szil, berkenye-félék, stb.

**Várostartó fajok**

**Kisméretű fák:** Acer ginnala, Acer tataricum, Crataegus laevigata, Evodia hupehensis, Fraxinus ornus, Koelreuteria fajok, Prunus cerasifera fajták **Gömbkoronájú fajták:** Pyrus, Acer platanoides „Globosum”, Catalpa bignonioides „Nana”, Fraxinus ornus „Mecsek”, Morus alba „Fegyvernekiana”, Robinia pseudoacacia „Umbraculifera”

**Gömbkoronájú fák:** Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Catalpa bignonioides, Celtis, Corylus colurna, Fraxinus excelsior, Ginkgo biloba, Gleditsia triacanthos (tövistelen fajtái), Platanus hispanica, Pyrus pyraeaster, Sorbus torminalis

**Cserjék:** Spiraea, Berberis, Ligustrum, Salvia, Acer campestre, Cornus, Cotoneaster, Forsythia, Cotynus, Elaeagnus, Lonicera, Syringa, Pyracantha, stb. **Talajtakarók:** Berberis thunbergii, Cotoneaster, Juniperus, Lavandula **Kúszó növények:** Campsis, Vitis, Parthenocissus, Hedera, Clematis, Lonicera

**Árnyéki évelők:** Hedera, Cotoneaster, Evonymus, Lonicera

**Telepítésre javasolt nyárfák:** kínai-, közönséges-, fehér-, jegenye-, kanadai nyár porzós fajtái

**Egyéb telepítésre javasolt díszfák:** Celtis-, Sophora-, Platanus- Tilia- Sorbus- félék, stb.

**Pollen allergiát okozók:** Pinus, Platanus, Tilia, Morus, Salix, Betula, Populus (a fent felsorolt nyárfélék kivételével), Coryllus, + fűfélék, vadkender + parlagnyír + ürömfű félék

**b) A leggyakoribb mérgező hatású növények listája**

**Botanikai név Alkaloida Veszélyesség Kritikus növényrész Megjegyzés**

Taxus baccata/tiszafa Taxin + + + Hajtás, mag Gyomorbántalmak

Daphne fajok/boroszlán + + + Egész növény, termés Nagyon Veszélyes!

Laburnum fajok/aranyeső + + + Egész növény

Ligustrum fajok/fagyal + + + Csak termés

Rhus radicans/ecetfa + + + Egész növény Érintésre is nagyon mérgező!!

Sambucus racemosa /bodza + + + Levél, termés Gyakori mérgezést okoz

Sambucus ebulus /gyalogbodza + + + Levél, termés Termés miatt

Nerium oleander/leander + + + Levél, hajtás Házi kerti növény

Colchicum sp./kikerics Colchicin + + + Egész növény

Convallaria m./gyöngyvirág + + + Egész növény

Datura fajok/maszlag Hioszciamin + + + Egész növény

Digitalis sp./gyűszűvirág Digitalin + + + Egész növény

Heracleum sph./medvetalp + + + Sejtmedve Égési sérülési tünet

Ricinus com./ricinus + + + Termés

Conium fajok/bürökfélék + + + Egész növény

Solanum fajok/ebeszőlő Solamin + + + Egész növény

\*csak tájékoztató jelleggel, egy-egy növénynek több /pl. tájegységenként is eltérő/ megnevezése lehet

**F-4: BONTÁSRA KIJELELT ÉPÜLETEK TÁJÉKOZTATÓ JEGYZÉKE**

- Bozóky téri cukrászda (hrsz 5637/2)

- Vasútállomások melletti területeken pavilonok (hrsz 1001, 2092/6, 4879)

- Postaépület előtti faházak (hrsz 7)

- Piaristák területén az engedély nélkül épült épületek (hrsz 417)

- Kincsem istálló előtti pavilonok (hrsz 2690/5,6,8)

**3./ Településképi véleményezési eljárásról szóló 35/2012.(XII.20.) sz. Ök. rendelet módosítása**

Előterjesztő: Bertáné Tarjányi Judit főépítész

Bertáné Tarjányi Judit ismerteti az előterjesztést. A véleményezés joga a Polgármestert illeti meg. Ez a vélemény köti az első fokú hatóságot.

Hlavács Judit szerint a rendelet alkalmas arra, hogy önkényesen döntsenek építkezésekről.

Sápi Katalin a véleményezésnél 15 nap áll rendelkezésre arra, hogy kiadják a véleményt.

Forró Gábor szerint önkényeskedésre csak elvi mód van.

A testület az előterjesztést 7 igen, 3 tartózkodással elfogadja.

**Göd Város Önkormányzatának 13/2013.(VI.....) sz. Ök. rendelete a településképi véleményezési eljárásról szóló 35/2012.(XII. 20.) sz. Ök. rendelet módosításáról**

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§(6) bekezdés 7. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 23.§ (5) bekezdés 5. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a 35/2012. (XII.20.) sz. Ök. rendeletet az alábbiak szerint módosítja:

**1.§** A rendelet 3.§(1) bekezdését az alábbiak szerint módosítja:

- (1) E rendelet előírásai szerint – Göd város teljes területére, illetve építési munkákra vonatkozóan – településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni
- a) új építmény építésére,
  - b) meglévő építmény – (a meglévő tetőtér beépítését is ide értve) a beépített szinterület növekedését eredményező – bővítésére, illetve a településképet érintő átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz készített építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.

**2.§** A rendelet 4.§-át hatályon kívül helyezi.

**3.§** E rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba, előírásait a hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

Markó József  
polgármester

Dr. Szinay József  
címzetes főjegyző

**4./ Településszerkezeti Terv módosítása (a volt 050-es tábla tulajdonosainak kérelme)**

Előterjesztő: Bertáné Tarjányi Judit főépítész

Bertáné Tarjányi Judit ismerteti az előterjesztést. Elmondja, hogy a VKB ülésén több tulajdonos nyilatkozott arról, hogy bár nem írta alá a nyilatkozatot, de eláll a kártalanítástól, ha törlik az erdősávot.

Deák József elmondja, hogy ha törlik az erdősávot, akkor az erdősáv kártalanítási igényét visszavonja. A többi igényét még fenntartja.

Bertáné Tarjányi Judit elmondja, hogy az Ombudsman a kormányhivatal eljárást törvénytelennek minősítette és új eljárásra kötelezte. Ebben az új eljárásban már biztosítani kell a jogorvoslat lehetőségét.

Markó József szerint a kártérítési igényt az önkormányzat csak a bíróság döntése alapján fizetheti ki. Javasolja, hogy az önkormányzat álljon el az erdősávotól. A nyilatkozatot is pontosítani kell, hogy mely kártalanítási igényéről mond le az ingatlan tulajdonosa.

Hlavács Judit szerint a fő kérdés az, hogy szükség van-e az erdősávra vagy nincs. Ha az önkormányzatnak van igaza, akkor vállalják fel a korábbi döntést.

Markó József szerint az erdősáv szükségessége attól függ, hogy mit szeretnének a területen építeni. Véleménye szerint nem olyan sürgős a döntés, hogy arról most feltétlenül döntenek.

Rábai Zita az a kérdés, hogy a lakosok elképzelését kell figyelembe venni a döntésnél. Véleménye szerint a hivatalnak segítő szándékkal kellett volna a lakosok igényét kezelni. Véleménye szerint az erdősáv beépítése hibás döntés volt. Amikor a tulajdonosok belterületbe vonatták az ingatlanokat, akkor nem számoltak az erdősáv beépítésével és ezzel kárt érte őket. Ha az önkormányzatnak nincs szüksége az erdősávra, akkor vegyék le onnan.

Markó József szerint a testületnek az a feladata, hogy a város érdekeit védje. Ha valakinek kárt okozott a döntés, akkor bírósághoz kell fordulni, aki majd meg fogja hozni a döntését.

Deák József elmondja, hogy nem tudják eladni a területet, mert ott van az erdősáv.

Markó József szerint az a kérdés, hogy mi lesz a terület funkciója. Egyetért azzal, hogy csökkentsék az erdősávot.

Bertáné Tarjányi Judit az erdősáv azért van benne, mert a TSZT módosítást igényelne a törlés. Ismerteti az építési szabályokat. Javasolja, hogy 10 méteres előkert létesítését írják elő, a többi gazdasági területhez hasonlóan. Véleménye szerint arra a területre nem lenne célszerű lakóterületet telepíteni, mivel a szomszédos területen betontörő és újrahasznosító üzem létesül.

Markó József kérdése, hogy az erdősáv törléséhez az erdésznek nincs beleszólása?

Bertáné Tarjányi Judit elmondja, hogy csak a már meglévő erdőhöz ragaszkodnak az erdésznek.

Markó József kérdése, hogy Deák úr lemond az erdősávval kapcsolatban felmerült igényéről, ha törlik az erdősávot?

Deák József elmondja, hogy igen.

Markó József elmondja, hogy a felmerült kérdéseket a bizottsági üléseken kell tisztázni és nem a testületi ülésen. Javasolja levenni a témát a napirendről, mellyel az előterjesztő egyetért. Kéri, hogy a bizottságok tárgyalják meg alaposan a témát.

Bertáné Tarjányi Judit ismerteti a terület belterületbe vonásának körülményeit.

Markó József kéri, hogy erről készüljön egy részletes írásos tájékoztató elkészítését.

Rábai Zita szerint az erdősávról lehetett volna szavazni. Egyetért azzal, hogy egy részletes anyag készüljön a képviselők részére.

Rábai Zita elmegy.

Mivel több hozzászólás nem érkezik, Markó József megköszöni a részvételt és az ülést bezárja.

K. m. f.

**Markó József**  
polgármester

**Dr. Szinay József**  
címzetes főjegyző

**Jónásné Héder Hedvig**  
jkv. vezető