



**Maglód Város Önkormányzat  
Képviselő-testületének**

**4/2016.(III.3.) önkormányzati rendelete <sup>1</sup>**

**Maglód Város Helyi Építési Szabályzatáról**

**ZÁRADÉK**

**Az egységes szerkezetbe foglalt rendelet hitelül:**

***Maglód, .....***

***Margruber János  
jegyző***

<sup>1</sup> Egységes szerkezetben az 5/2017. (III.20.), 1/2018.(I.17.), 9/2018. (VI.25.), 16/2020. (X.26.),17/2020. (X.26.), 33/2020. (XII.15.), 4/2021. (II.12.) és a 9/2021.(IV.27.) önkormányzati rendelettel.

**Maglód Város Önkormányzat**  
**Képviselő-testületének**  
**4/2016.(III.3.) önkormányzati rendelete**  
**Maglód Város Helyi Építési Szabályzatáról<sup>2</sup>**

Maglód Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv) 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv) 6. §. (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 13.§ (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 45.§ (2) bekezdés *bb*) alpontjában, a 32.§ *b*) pontjában és a 42.§-ában foglaltakra figyelemmel, a Tr. 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, és az érintett területi és települési önkormányzatok, illetve a partnerségi egyeztetés szabályai szerint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

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

**I. FEJEZET**  
**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

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

**1. §**

- (1) Jelen helyi építési szabályzat (a továbbiakban: szabályzat) és melléklete a Szabályozási Terv hatálya Maglód Város közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Jelen szabályzat mellékletei:
  - a) 1. melléklet: *a SZT jelű Szabályozási Tervlap M 1:2000 méretarányú szelvényekben, SZT-1-15. sorszámú szelvénytípusokban, az SZT-J jelű jelmagyarázat és SZT-E jelű előlap átnézeti térképpel.*
  - b) 2. melléklet: *Jelen rendelet alkalmazásában használt fogalmak magyarázata*
  - c) 3. melléklet: *Lehatárolt városrészek egyedi előírásai*
  - d) 4. melléklet: *Városrész lehatárolások térképi ábrázolása*
- (3) Jelen szabályzat függelékei:
  - a) 1. függelék: *A szabályozási terven jelölt területeken – a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény erejénél fogva általános védelem alatt álló - nyilvántartott régészeti lelőhelyek*
  - b) 2. függelék: *Az országosan védett műemlékek.*
  - c) 3. függelék: *Természetvédelem*
  - d) 4. függelék: *A településrendezési célból elővásárlási joggal érintett ingatlanok listája*

<sup>2</sup> Egységes szerkezetben az 5/2017. (III.20.), 1/2018.(I.17.), 9/2018. (VI.25.), 16/2020. (X.26.),17/2020. (X.26.), 33/2020. (XII.15.), 4/2021. (II.12.) és a 9/2021.(IV.27.) önkormányzati rendelettel.

- (4) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló (a továbbiakban:Tr.) előírásait a szabályzatban foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

## 2. A szabályozási terv és elemeinek alkalmazása

### 2. §

- (1) A Szabályozási Terv **kötelező érvényű szabályozási** elemei:

- a) tervezett belterületi határvonal,
- b) szabályozási vonal,
- c) építési vonal,
- d) az építési övezet és övezet határa,
- e) az építési övezet és övezet jele,
- f) megszüntető jel,
- g) szabályozási elemekre vonatkozó méretek,
- h) építési hely,
- i) építési vonal,
- j) közhasználat céljára átadandó terület
- k) telek be nem építhető területe, út kialakítása javasolt,
- l) telek be nem építhető területe,
- m) településképvédelmi terület,
- n) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
- o) közlekedési célú közterület,

- (2) A Szabályozási Tervlapon jelölt sajátos jogintézmény:

- a) elővásárlási joggal érintett ingatlan
- b) beültetési kötelezettség,

- (3) A Szabályozási Tervlapon **más jogszabállyal megállapított** elemek:

- a) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó,
- b) vízbázis hidrogeológiai belső védőidoma,
- c) közművezeték védőtávolsága,,
- d) közúti védőtávolság határa,
- e) nyilvántartott régészeti lelőhely határa, azonosítója és sorszám,
- f) országosan nyilvántartott műemlék, azonosítója és törzsszáma,
- g) országos műemlék műemléki környezete, azonosítója és törzsszáma.

- (4) A Szabályozási Tervlap a szabályzattal együtt alkalmazandó. A Szabályozási Tervlapon jelölt:

- a) **sajátos jogintézmény** elemei a vonatkozó jogszabályi előírások alapján alkalmazhatók,
- b) **egyéb jogszabállyal megállapított** és jelölt **elemek** a vonatkozó felsőbbrendű jogszabályi előírások alapján válnak kötelezővé. Amennyiben ezen elemek bármelyike a szabályzat hatályba lépését követően módosul és ezzel a szabályozási terven feltüntetett elemtől eltér, annyiban azokra a vonatkozó felsőbbrendű jogszabályi előírások alkalmazandók.

### 3. Részletes előírásokkal rendelkező településrészek

#### 3. §

Az egyes városrészek egyedi előírásait a 4. melléklet tartalmazza, melyek megnevezése és hivatkozási sorszámai az alábbiak:

1. Kopaszhegy városrész területe
2. Pedagógus földek városrész területe
3. Öregszőlők városrész területe
4. Ófalu városrész területe
5. Krisztinatelep városrész területe
6. Országúti dűlő városrész területe
7. Wodiáner városrész területe
8. Rovina dűlő városrész területe
9. Klenovatelep városrész területe
10. Maglódi nyaraló városrész területe
11. Liszt Ferenc utcai városrész területe
12. Városközpont területe
13. Maglódi vasútállomás városrész területe
14. Paradicsomföldek városrész területe
15. Laposdűlő városrész területe
16. Homoki zsellér városrész területe

#### 4. Bel – és külterület, belterületbe vonás

#### 4 §

- (1) A Szabályozási Terv tartalmazza - a más jogszabály szerint - belterületbe vonható területeket.
- (2) A Szabályozási Tervlapon meghatározott belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható, a szabályzat előírásainak megfelelően kialakított telekcsoportonként. A telkenkénti belterületbe vonás csak
  - a) belterületi telekhez közvetlenül kapcsolódó telek esetében, valamint
  - b) a szabályozási tervlapon jelölt tervezett szabályozási vonal érintettsége esetén annak végrehajtásával párhuzamosan vagy azt követően megengedett.
- (3) A Szabályozási Tervlapon meghatározott belterületbe vonással érintett területeken a (2) bekezdés szerinti telekalakítást, illetve belterületbe vonást követően történhet a vonatkozó építési övezet, övezet szerinti építés, a szabályzatban foglalt egyéb feltételek együttes teljesülését követően.

#### 5. Közterület alakításra vonatkozó előírások

#### 5. §

Közterület alakítási terv készítendő az önkormányzat képviselő-testületének egyedi döntése alapján:

- a) a Fő utcának a Kölcsey Ferenc – Deák Ferenc utcai kereszteződésétől a 31. sz. főútig,
- b) mindazon közterületekre ahol az műszaki-, forgalomtechnikai-, egyéb közlekedési-, kertépítészeti, közművesítési vagy biztonsági szempontból indokolt.

## **II. FEJEZET**

### **AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

#### **6. Az épített környezet védelme, értékvédelem**

##### **6. §**

- (1) A Szabályozási Tervlap tartalmazza:
- a) az országos védelemmel érintett műemlékeket,
  - b) az országos műemlék műemléki környezetének lehatárolását,
  - c) a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket,
  - d) <sup>3</sup>
- (2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területeken építési tevékenység a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet.
- (3) <sup>4</sup>
- (4) <sup>5</sup>
- (5) <sup>6</sup>

## **III. FEJEZET**

### **A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK<sup>7</sup>**

#### **7. Táj- és természetvédelmi területek előírásai<sup>8</sup>**

##### **7. §<sup>9</sup>**

## **IV. FEJEZET**

### **KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK**

#### **8. Általános környezetvédelmi előírások**

##### **8. §**

- (1) A település igazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:
- a) a vonatkozó hatályos jogszabályokban megengedett határértéket el nem érő mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
  - b) kizárja a környezetkárosítást,
  - c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 21. §-a. Nem hatályos 2021. március 14-től.

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 21. §-a. Nem hatályos 2021. március 14-től.

<sup>5</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 21. §-a. Nem hatályos 2021. március 14-től.

<sup>6</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 21. §-a. Nem hatályos 2021. március 14-től.

<sup>7</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 21. §-a. Nem hatályos 2021. március 14-től.

<sup>8</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 21. §-a. Nem hatályos 2021. március 14-től.

<sup>9</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 21. §-a. Nem hatályos 2021. március 14-től.

- (2) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmény: trágyatároló nem létesíthető V/1, V/2 övezetbe sorolt telkek határától, illetve felszíni élővízfolyás partvonalától számított 100 m-en belül.

## **9. A termőföld védelme**

### **9. §**

- (1) A termőföld minőségének védelme, az erózió veszély elkerülése érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó talajvédő gazdálkodást kell folytatni.
- (2) Termőföld művelés alóli kivonása az építés megvalósulásával összhangban ütemezhető. Az építésig a meglévő (mezőgazdasági, erdőgazdálkodási) területhasználat folytatható.
- (3) A területhasználat és építés során a környező mezőgazdasági területek rendeltetésszerű használata, gazdálkodás feltételei nem korlátozhatók.

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

### **10. §**

- (1) Tereprendezés, területfeltöltés során szennyezett talaj, hulladéknak minősülő anyag nem használható.
- (2) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése és a parti sáv természetközeli ökoszisztémáinak (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) védelme érdekében, a parti sávban lévő növényzet kizárólag a vízfolyás revitalizációja, továbbá a fenntartás és a balesetveszély elkerülése érdekében szüntethető meg.
- (3) Élővízfolyás rendezése során környezet- és természetbarát mérnökbiológiai módszer alkalmazható.

## **11. A levegő tisztaságának védelme**

### **11. §**

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

## 12. Zaj- és rezgésvédelem

### 12. §

- (1) Úthálózat felújítása során, továbbá új közlekedési elem létesítése, kiépítése esetén a zaj- és rezgésterhelés csökkentése érdekében a hatályos követelményeknek legmegfelelőbb műszaki megoldásokat, illetve anyagokat kell alkalmazni.
- (2) Meglévő, védendő funkciójú és határérték feletti zajnak kitett épületek felújításakor, átépítésekor biztosítani kell, az előírt belsőtéri zajterhelési határértékek teljesülését zajtól védendő helyiség megfelelő tájolásával, vagy passzív akusztikai védelem alkalmazásával.

### V. FEJEZET

## EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

### 13. Elővásárlási jog

#### 13. §

A szabályozási tervlapon „elővásárlási joggal érintett telek”jelöléssel érintett és a HÉSZ 4. számú függelékében felsorolt ingatlanok vonatkozásában az Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a városközpont tervezett kialakítása, mint településrendezési cél megvalósítása érdekében a külön jogszabályban megállapított szabályok betartásával.

### 14. Beültetési kötelezettség

#### 14. §<sup>10</sup>

### VI. FEJEZET

## KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS ELŐÍRÁSAI

### 15. Általános előírások

#### 15. §

- (1) A meglévő és a tervezett közüzemű:
  - a) vízellátás,
  - b) vízvezetés (szenny- és csapadékvíz),
  - c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),
  - d) elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük szolgálmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.

<sup>10</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 21. §-a. Nem hatályos 2021. március 14-től.

- (3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni
- a) <sup>11</sup>
  - b) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
  - c) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre.
- (4) A tervezett szabályozási vonallal kijelölt új út és közhasználatú magánút kialakításának minimum követelményei út rekonstrukció esetén is:
- a) a tervezett közművek egyidejű megépítése,
  - b) a meglévő közművek szükséges felújítása,
  - c) a csapadékvizek elvezetésénél:
    - ca) 12 m-t meghaladó szabályozási szélességű út esetén nyílt-, vagy szikkasztó árok vagy zárt csapadékcsatorna,
    - cb) 12 m-nél kisebb szabályozási szélességű út esetén útburkolati folyóka vagy zárt csapadékcsatorna kialakítása,
  - d) belterületen a közvilágítás, külterületi beépítésre szánt területen a térvilágítás biztosítása.
- (5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
  - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
  - c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.
- (6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
  - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
    - ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
    - bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
- (7)<sup>12</sup> Az egyes építési övezetekben, övezetekben megengedett telekhasználat és funkciók rendeltetészerű: használatának közművesítettségi mértéke a jelen rendeletben foglalt közüzemi közműkiváltás lehetőségeinek feltételeivel:
- a) teljes közművesítettség feltételeit kell biztosítani: az Lk, Lke, Vt és Gá jelű építési övezet telkein,
  - b) részleges közművesítettség feltételeit kell biztosítani: az Lf, Gksz, Gip-e és építési övezetekben,
  - c) hiányos közművesítettség feltételeit kell biztosítani: az a) és b) pontban fel nem sorolt építési övezetek telkein.

## 16. Vízellátás

### 16. §

- (1) Külterület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen egyéni vízbeszerzéssel biztosítható a vízellátás, ha az közüzemi vízellátással nem ellátható és az illetékes szakhatóság igazolásával egészséges ivóvíz minőségnek megfelel.

<sup>11</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 21. §-a. Nem hatályos 2021. március 14-től.

<sup>12</sup> Módosította a 9/2021. (IV.27.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2021. április 28-tól.



- (2) A hidrogeológiai védőterület kijelöléssel nem rendelkező közüzemi vízellátásra szolgáló fűrt kút körül
- ha a talpmélysége nem éri el a 100 m-t, akkor 100 m-es sugarú körnek megfelelő nagyságú belső hidrogeológiai védőterületet kell biztosítani,
  - ha a talpmélysége meghaladja a 100 m-t, akkor 10 m-es sugarú körnek megfelelő nagyságú belső hidrogeológiai védőterületet kell biztosítani. (Termál-kútra is vonatkozik)
  - Kijelölt hidrogeológiai védőterületre az ágazati előírások betartása szükséges.
- (3) **Lk, Lke, Lf, Vt** építési övezetekben új vízhálózat:
- csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,
  - fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően.
- (4)<sup>13</sup> **Gksz, Gíp-e, Gá, valamint K** építési övezetekben új vízhálózat: *fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően kivéve, ha a szennyvízelvezetés és kezelés nem közüzemi ellátással, de biztosított.*
- (5) Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál:
- dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezetéket építeni nem szabad,
  - azbesztcement anyagú csővezetéket építeni nem szabad,
  - tűzcsapok felszerelését úgy kell megoldani, hogy a tűzoltó jármű felállása esetén is legalább egy forgalmi sáv maradjon.

## 17. Szennyvízelvezetés

### 17. §

- (1) A településen a talaj, talajvíz és a felszín alatti vizek és a saját vízbázis védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (2) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.
- (3) Meglevő belterületi beépítésre szánt még csatornázatlan területeken:
- ha a napi keletkező szennyvíz az 5 m<sup>3</sup>-t mennyiséget nem haladja meg, a szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig szigorúan átmeneti jelleggel, engedélyezett zárt szennyvíztároló medence alkalmazása. A közcsatorna hálózat kiépítését követően, a zárt szennyvíztároló medence felszámolásáról és a közcsatornára csatlakozás kiépítéséről gondoskodni kell.
  - mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup> mennyiséget, akkor:
    - <sup>14</sup> zárt medencés szennyvízgyűjtés nem alkalmazható, kivétel a 3. melléklet 16. városrészre vonatkozó előírás esetében.
    - megengedett egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása ha:
      - a közcsatornára csatlakozás lehetősége 200 m-en belül nem áll rendelkezésre
      - a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható (felszín alatti tisztított vízelhelyezés tilos),
      - az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok is

<sup>13</sup> Módosította a 9/2021. (IV.27.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2021. április 28-tól.

<sup>14</sup> Módosította a 9/2021. (IV.27.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos 2021. április 28-tól.

- hozzájárulnak,
4. a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken, továbbá
  5. a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot el lehet érni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- (4) Belterület beépítésre nem szánt területén, és a külterületeken elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége:
- a) nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t és a rendelkezésre álló közcatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül, akkor:
    - aa) a szennyvizeket egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni, a közműpótló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
    - ab) külterületi ingatlan esetén a keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, az 5 m<sup>3</sup>-t meghaladó szennyvizeknél részletezett előírások teljesítésével. A belterületi ingatlanoknál 5 m<sup>3</sup>-t meg nem haladó napi szennyvízmennyiség esetén házi szennyvíztisztító kisberendezés nem alkalmazható.
  - b) meghaladja az 5 m<sup>3</sup>-t és a közcatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül akkor:
    - ba) zárt medencés szennyvízgyűjtés nem alkalmazható
    - bb) megengedett egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása ha:
      1. a közcatornára csatlakozás lehetősége 100 m-en belül nem áll rendelkezésre
      2. a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható (felszín alatti tisztított vízelhelyezés tilos),
      3. az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok is hozzájárulnak,
      4. a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken, továbbá
      5. a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot el lehet érni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

ha egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés valamely okból mégsem lenne alkalmazható, akkor közcatorna hálózati csatlakozást kell kiépíteni.
- (5) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:
- a) hatóság által egyedileg megállapított és rögzített mérettel
  - b) előzetes megállapítás nélkül:
    - ba) búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m
    - bb) búzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.
- (6) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül: beépítésre szánt területen **Lk, Lke, Lf, Vt, Gksz, Gip-e, K-t, Kb-T**, (környezetre jelentős hatást gyakorló ipar kivételével) épület nem létesíthető.

## 18. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

### 18. §

- (1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetést kell kiépíteni, a csapadékvíz a szennyvízcatorna hálózatba nem vezethető
- (2) A felszíni és csapadékvíz elvezetést szolgáló, vízgazdálkodási területként lejegyzett terület jogállását megváltoztatni, csak a vízelvezetés megoldásának vízjogi engedély alapján történő módosításával lehet, annak megvalósítását követően.

- (3) A felszíni vizek elvezetését szolgáló árkok, vízfolyások parti sávját elsősorban közterületként kell szabadon hagyni, amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgálmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani.
- (4) Felszíni vizek elvezetését szolgáló árkok, vízfolyások betemetése, eltorlaszolója, nyomvonalának módosítása, az elfolyásának bármilyen módon változtatása, megakadályozása tilos, az még ideiglenesen sem lehetséges.
- (5) A csapadékvíz (nyílt árokrendszerrel, vagy zárt csapadécsatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy (szénhidrogén szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgy) elhelyezése kötelező.
- (6) A település közterületeiről és a beépítetlen területeken rétegvizeiből a nyílt árkokba összegyűlt csapadékvizek természetes befogadóba (Maglód 17-es csatorna) történő elvezetéséig nyílt vagy térszín alatti ideiglenes csapadékvíz tározókat kell kiépíteni és fenntartani, melyek pontos helyét vízrendezési terv készítése során kell megállapítani és méretezni.
- (7) Új beépítés, vagy beépítés növelése esetén keletkező többlet csapadékvizet a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó elvezetni-fogadni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását (telken belüli elszikkasztását) megoldani.
- (8) A parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető be a közcsatornába.
- (9) A csapadékvíz elvezető nyílt árkok kialakítása és fenntartása annak rendeltetésszerű használatát, vízszállító képességét nem korlátozhatja.
- (10) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átérés méretét úgy kell meghatározni, hogy
  - a) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
  - b) a vízszállítás akadálymentes legyen
  - c) szélessége ne lépje túl a 3,5 m-t,
  - d) szegélye 10 cm-nél nem lehet magasabb,
  - e) minden telekre csak egy kocsi behajtó létesíthető (kivéve a saroktelket).
- (11) A nyílt árok fenekét és legfeljebb 25 cm magasságig az oldalát a szint- és medertartás, valamint a karbantarthatóság érdekében burkolni kell.
- (12) A 10 %-ot meghaladó lejtésű területen a nyílt árkot energiatörő lépcsőzéssel kell kialakítani.
- (13) Beépítésre szánt területek építési telkein keletkező csapadékvizek közterületre történő kivezetése nem megengedett, annak szikkasztása, helyben tartása kötelező.

## 19. Villamosenergia ellátás

### 19. §<sup>15</sup>

## 20. Földgázellátás

### 20. §

- (1) Maglód közigazgatási területét érintő szállítóvezetékek:
  - a) Zsámbok-Vecsés NA 700 nagynyomású gázvezeték és a

<sup>15</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 21. §-a. Nem hatályos 2021. március 14-től.

b) Barátság II. DN 600 kőolajvezeték és biztonsági területei.

(2) A szállítóvezetésekre és azok biztonsági övezetire vonatkozó előírásokat:

- a) a Zsámbok-Vecsés NA 700 nagynyomású gázvezeték biztonsági védőövezete 35-35 méter a vezeték tengelyétől számítva. A gázvezeték biztonsági övezetén belül épület elhelyezése, párhuzamos út kialakítása a vonatkozó IpM rendelet mindenkor előírásai alapján megengedett. Keresztező út kialakítása csak a gázvezeték tulajdonosa, üzemeltetője által meghatározottak szerint megengedett.
- b) a Barátság II. DN 600 kőolajvezeték minősége alacsony biztonsági tényezőjű vezeték, melynek tengelyétől mért biztonsági övezete 18-18 méter. A védőövezetben a mindenkor vonatkozó ide vonatkozó jogszabály pontjai az irányadóak. A védőtávolságon belül újjól tervezett utak létesítése során szükséges a távvezeték kiváltása a keresztező helyeken a vonatkozó IpM-KPM közlemény vonatkozó pontjai az érvényesek. Földgázvezeték közterületen és telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

## 21. Megújuló energiatermelő létesítmények

### 21. §<sup>16</sup>

*Háztartási kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének műszaki követelményei:*

- a) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épület magasságot legfeljebb 3,0 méterrel haladhatja meg,
- b) dőlés távolsága egyik irányból sem eshet a telepítéssel érintett telekkel szomszédos ingatlanok területére,
- c) nem telepíthető a településkép védelmi rendeletben tiltott területeken.

<sup>16</sup> Módosította a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2021. március 14-től.

## 22. Vezetékes elektronikus hírközlés

### 22. §<sup>17</sup>

## 23. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

### 23. §<sup>18</sup>

# VII. FEJEZET AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

## 24. Telekalakítás

### 24. §

- (1) Lakóterületen a kialakult telekstruktúrába nem illeszkedő alakzatú telekalakítás sem a közterülethez kapcsolódóan, sem a tömbbelsőben (magánúttal történő megközelítéssel) nem megengedett. A telekalakítás során figyelembe kell venni a meglévő építési telkeknek a kiszolgáló közterülethez viszonyított geometriai kialakítását és illeszkedni kell a telektömbre jellemző utcai telekszélességhez és telekmélységhez az építési övezeti előírások betartása mellett.
- (2) Maglód közigazgatási területén:
  - a)<sup>19</sup>
  - b) úszótelek, tömbtelek,
  - c) nyúlványos telek
  - d)<sup>20</sup> fekvő telekújonnan nem kialakítható.
- (3) Nyúlványos (nyeles) telek:
  - a) ha kialakult, tovább nem osztható,
  - b) a nyúlvány magánútként nem telkesíthető
- (4) Szabályozási vonal érintettsége okán történő telekalakítás esetén a minimális telekmérettől való eltérés megengedett.
- (5) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak, illetve magánutak számára, az építési övezet, övezetre meghatározott "a kialakítható telek legkisebb területe, és legkisebb telekszélessége, mélysége" előírásoktól eltérő műszakilag szükséges méretű telek kialakítható.
- (6) Lakóterületeken magánút (út céljára szolgáló telek) kialakítása esetén a vonatkozó építési övezetben meghatározott minimális telekméret-, és beépítési mód előírásoknak a fennmaradó telekrészt is meg kell feleltetni.
- (7)<sup>21</sup> *Az építési övezetekben meghatározott minimális telekméreteket kizárólag telekcsoport újraosztás, telekfelosztás esetén kell figyelembe venni.*

## 25. Általános beépítési előírások

### 25. §

<sup>17</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 21. §-a. Nem hatályos 2021. március 14-től.

<sup>18</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 21. §-a. Nem hatályos 2021. március 14-től.

<sup>19</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2017. (III.20.) önkormányzati rendelet 9. §-a. Nem hatályos 2017. április 4-től.

<sup>20</sup> Beiktatta a 9/2018. (VI.25.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2018. június 26-tól.

<sup>21</sup> Módosította a 9/2018. (VI.25.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2018. június 26-tól.

- (1) Az építési övezeti/ övezeti jellemzőket, valamint az általános érvényű előírásokat együttesen kell alkalmazni és azoknak együttesen kell megfelelni.
- (2) A település igazgatási területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint, a területek adottságait figyelembe véve építési övezetekbe soroltak. A Szabályozási Tervlapon az egyes építési övezetek jele kerül ábrázolásra a szabályzatban rögzítettek szerint.
- (3) Az egyes építési övezetekben az övezet előírásainak megfelelő rendeltetés olyan módon valósítható meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.
- (4) Amennyiben az építési **telek kialakult beépítésének** jellemzői nem felelnek meg az övezetre vonatkozó paramétereknek, határértékeknek, építés az alábbiak szerint történhet, amennyiben:
  - a) a beépítettség meghaladja az övezetben megengedett legnagyobb beépítettség értékét, de a szintterületi mutató nem éri el a megengedett értéket és a tervezett bővítés az épületmagasság értékeinek is megfelel, az épület a tetőtér beépítésével bővíthető a vonatkozó egyéb előírások keretei között;
  - b) a kialakult beépítés az építési övezetben foglalt paraméterek szerinti építési helyen kívül helyezkedik el, vagy túllóg azon, az épület kubatúráján belül jó-karbantartható, felújítható, de az építési helyen kívül nem bővíthető.
- (5) Építési övezetben **új épület elhelyezésének** együttes feltételei:
  - a) az építési telek megközelítését biztosító közlekedési célú közterület vagy a magánút kialakítása és ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzése,
  - b) az a) bekezdés szerinti közút, vagy magánút az övezeti előírásoknak megfelelően, a közúti közlekedésre alkalmas módon kiépült a vonatkozó ágazati jogszabályokban foglalt követelményeknek figyelembe vételével.
  - c) a telek közműellátásának feltétele az előírásoknak megfelelően biztosított.
- (6) A telek egynél több építési övezetbe, övezetbe tartozása esetén az eltérő övezetbe tartozó telekrészek beépítési paramétereinek számítását (beépítési százalék, zöldfelületi százalék, szintterületi mutató) és a beépítési feltételek meghatározását az építési övezethatár/övezethatár által körbehatárolt telekrészre vetítetten kell számítani.
- (7)<sup>22</sup> *Eltérő rendelkezés hiányában az Lk, Lke, Lf és Vt építési övezetekben fekvő és 35 métert meghaladó mélységű telkek esetében új fő rendeltetésű épületet*
  - a) a telek utcafronti telekhatárától mért 35 méteren belül,
  - b) az oldal-, és hátsókertek megtartása mellett,
  - c) <sup>23</sup> *utcai homlokzati síkja az utcai telekhatártól legfeljebb 10,0 méterre helyezhető el, mely szabályt nem kell alkalmazni a magánúttal feltárássra kerülő Ecséri út – Sugár út – Nap utca tömbben kialakuló kertvárosi lakóterületek (Lke) építési telkei esetében,*
  - d) *Önkormányzati fenntartású közintézmény elhelyezése és saroktelek pozíciójú telek beépítése esetén az a)-c) pontok betartása nem kötelező.*
- (8) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés építési helyen belül történhet, amelynek mértéke az építési övezetre, övezetre megállapított maximális beépítettség értékének másfélszerese lehet, de legfeljebb 40%, melynek 50%-a helyezhető el a főépület kontúrján kívül.

<sup>22</sup> Módosította a 16/2020. (X.26.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2020. október 27-től.

<sup>23</sup> Módosította a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos 2021. március 14-től.

- (9) <sup>24</sup> *Építési övezetekben melléképítmények és kiegészítő rendeltetésű építmények kizárólag építési helyen belül helyezhetők el, kivéve*
- a) *a közmű-becsatlakozási műtárgy és hulladéktartály tároló,*
  - b) *Lk építési övezetben meglévő főépület használatához utólagosan épülő „egyéb tároló épület” hátsókerti telekhatártól számított 1,0 méterre,*
  - c) <sup>25</sup> *Gksz és Gip-e és Gá jelű építési övezetekben porta épület előkertben történő telepítésének eseteit.*

---

<sup>24</sup> *Módosította az 5/2017. (III.20.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2017. április 4-től.*

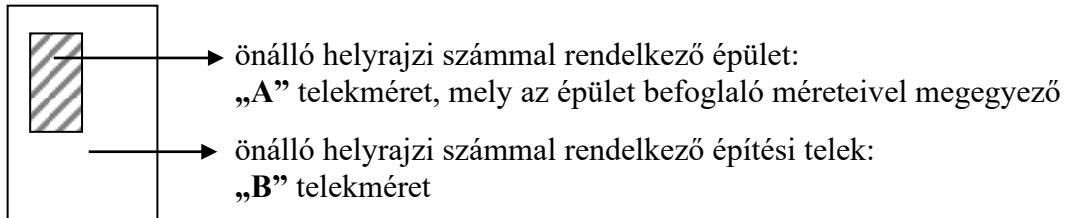
<sup>25</sup> *Módosította a 9/2021. (IV.27.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos 2021. április 28-tól.*



- (10) Önálló helyrajzi számmal rendelkező épület esetében az építési övezeti előírásokat az épület által közrezárt hrsz-ú telek és az azt körülölelő építési telek együttes méretére vonatkoztatva kell értelmezni (1. ábra). Az építési határvonalakat a „B” telek határaitól kell értelmezni.

Épület bővítése, új épület építése kizárólag az „A” telket magába foglaló telekegyesítéssel kialakuló rendezett telekre megengedett az építési övezetekben meghatározott beépítési paraméterek betartása mellett.

1. ábra



- (11) A kiegészítő rendeltetésű építményt és melléképítményt az **Lk, Lke, Lf** és **Vt** építési övezetekben:
- oldalhatáron álló beépítés esetén, a főépítménnyel azonos oldalhatárra,
  - szabadonálló beépítés esetén, az utca felől a főépület takarásában, ellenkező esetben azzal egy tömegben és egy építészeti egységet alkotva kell elhelyezni.
- (12) A megengedett legnagyobb épületmagasság értéket a nem épületnek minősülő építmények
- esetében is alkalmazni kell, kivéve a *b)* pont, a kerítés és a háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) eseteit.
  - új épület homlokzatmagassága nem haladhatja meg
  - <sup>26</sup> *Gá/1* jelű építési övezetben műszaki és technológiai berendezés legmagasabb pontja az alkalmazott technológiának megfelelő értékű lehet. Totem oszlop a 3. melléklet *Gá/1* jelű építési övezetre vonatkozó egyedi előírásaiban rögzített szabályok szerint telepíthető.
- (13) Építési övezetben, övezetben épületnek nem minősülő építmény (pl. torony, siló, üzemi kémény, technológiai létesítmények) és egyéb sajátos építmény legnagyobb magassága eltérő rendelkezés esetén legfeljebb 20,0 m lehet.
- (14) A megengedett legkisebb épületmagasság értéket –eltérő rendelkezés hiányában– kizárólag a főépítmények kialakításakor kell figyelembe venni, a kiegészítő rendeltetésű építmények magassága attól eltérően is kialakítható.
- (15) Építési övezetben
- hulladéktartály-tároló legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal,
  - kirakatszekrény legfeljebb 0,4 m-es mélységgel
- (16) Lakó és településközponti vegyes építési övezet telkein meglévő épületek bővítése esetén –új épületszintet nem eredményező bővítés esetében– az új épületrésznek a bővítésre kerülő épülettel azonos gerincmagasságúnak és homlokzati kialakításúnak kell lennie.
- (17)<sup>27</sup> *Haszonállat tartás céljára szolgáló építmény elhelyezhető, kivéve*
- Lk, Lke, Vt* építési övezetbe-, és *Kb*-rek övezetbe sorolt ingatlanokon, továbbá
  - élelmiszer-kereskedelmi-, vendéglátó és szálláshely szolgáltató-, nevelési-, és oktatási, valamint élelmiszer alapanyag feldolgozó és csomagoló épületek 100 méteres védőtávolságán belül.*

<sup>26</sup> Beiktatta a 9/2021. (IV.27.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos 2021. április 28-tól.

<sup>27</sup> Beiktatta az 5/2017. (III.20.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2017. április 4-től.



## 26. Az építési hely meghatározásának szabályai

### 26. §

- (1) <sup>28</sup> Épületet elhelyezni a Szabályozási Tervlapon ábrázolt építési helyen belül vagy a jelen rendelet és a vonatkozó jogszabályok együttes figyelembevételével meghatározott építési helyen belül szabad. A Szabályozási Tervlapon ábrázolt „javasolt telekhatár”-okhoz rendelt kötelező építési helyek határvonalai megváltoztathatók a tényleges telekalakítási vázrajz szerinti telekhatárokhoz igazítottan.
- (2) Eltérő rendelkezés hiányában az építési határvonal meghatározása az **Lk, Lke, Lf és Vt** építési övezetekben
- a) **oldalhatáros és szabadonálló beépítési mód esetén az előkert** 4,0 méter.
- aa)<sup>29</sup>
- ab) Magánúttal feltárt építési telek beépítése esetén az előkert a magánút felől értelmezendő.
- b) **oldalhatáros beépítési mód esetén az oldalkert** az építési övezetben meghatározott épületmagasság értékével megegyező méret, kivétel a *ba*), *bb*) alpont eseteit:
- ba) a kialakult, 14,0 méternél keskenyebb szélességű építési telken az oldalkert 3,0 méter;
- bb) a 18 méter széles vagy azt meghaladó szélességű telek esetén az oldalkert 6 méter,
- bc)<sup>30</sup> *A nem oldalkerti telekhatártól az épület homlokzati síkját maximum 1,5 méterre lehet telepíteni (csurgó-távolság),*
- bd) sarokteleknél a telepítési távolságok betartásával szabadon álló beépítés megengedett.
- c) **szabadonálló beépítési mód esetén az oldalkert** a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 méter.
- d) **fekvő telek esetén a beépítési mód** az építési övezetben megengedettől eltérően szabadonálló is lehet a telepítési távolságok betartásával, ahol:
- da) az **előkert** 0,0 méter és az épület homlokzati síkja az előkerti határvonaltól maximum 3,0 méterre helyezhető el,
- db) a **hátsókert** az építési övezetben meghatározott épületmagasság értékének fele.
- Egyéb esetekben az elő-, oldal-, és hátsókert nagyságát az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni.

## 27. Kerítések

### 27.§<sup>31</sup>

*Közterületi telekhatáron a kerítés magassága legfeljebb 2,0 méter lehet.*

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

### 28.§

- (1) Telek természetes terepszintje legfeljebb 1,5 méterrel változtatható meg, kivéve a telek biztonságos megközelítését szolgáló tereprendezést és a támfalgarázs létesítését.

<sup>28</sup> Módosította a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos 2021. március 14-től.

<sup>29</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2017. (III.20.) önkormányzati rendelet 9. §-a. Nem hatályos 2017. április 4-től.

<sup>30</sup> Módosította az 5/2017. (III.20.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2017. április 4-től.

<sup>31</sup> Módosította a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos 2021. március 14-től.

- (2) Amennyiben a terep eredeti lejtése támfal kialakítását szükségessé teszi, a rendezett terep és az épület kapcsolatát biztosító tereplépcső, vagy támfal magassága sehol nem haladhatja meg a csatlakozó rendezett terephez képest a 2,0 métert. A telken belüli magassági különbségeket teraszos terep és támfal kialakítással kell áthidalni. Teraszos kialakításánál a támfala közötti minimális távolság legalább 1,2 méter oldalirányban.
- (3) Amennyiben a telek homlokvonala mentén a közlekedési terület bevágásban van és a telek rendezett terepszintjének csatlakozásánál a magassági különbség nagyobb 2,0 méternél, akkor a közterület felőli támfal járdaszinttől mért magassága nem lehet nagyobb 3,0 méternél, a további magasságkülönbségeket teraszos terepidomokkal kell biztosítani.
- (4) Támfalon épített tömör kerítés legfeljebb 1,0 méterrel lehet a támfal felső terepcsatlakozási szintjénél magasabb.
- (5) A tereprendezés eredményeképpen kialakuló:
- támfal magassága nem lehet nagyobb 2,0 méternél, kivétel (3) bekezdés esetei
  - 1:2-nél nagyobb lejtésű rézsű nem lehet hosszabb 3,0 méternél,
  - rézsűt növényzettel kell eltelepíteni, a talajerózió megakadályozása céljából,
  - rézsű állékonyságát a telek területén kell biztosítani.
- (6) A 15%-nál meredekebb lejtésű telek esetén:  
az épület megközelítésére szolgáló rendezett terep a természetes terepszinthez képest legfeljebb 1,5 méteres bevágással vagy töltéssel valósítható meg.
- (7) 10%-nál nagyobb lejtésű terepen:
- a terepszint alatti építmény a csatlakozó terepszintből legfeljebb 1,5 méter magasságban emelkedhet ki, kivéve az épület bejáratot, és a bejáratához csatlakozó tereplépcsőt, rámpát;
  - épület legnagyobb oldalhossza legfeljebb 20,0 méter lehet,
  - az épület lejtő felőli homlokzatának magassága túllépheti az építési övezetben/ övezetben meghatározott épületmagasságot, az alábbiak szerint:
    - a telek 10-15% közötti lejtése esetén legfeljebb 15%-val,
    - a telek 15% feletti lejtése esetén legfeljebb 20%-val,
 de az (az épületre számított) épületmagasság nem haladhatja meg az övezetre meghatározott értéket.
- (8) Támfalgarázs
- önálló építményként, vagy a főépülettel egy építményként, létesíthető;
  - építésénél az előkert építési határvonala 0,0 méterként vehető figyelembe.
- (9) Telek homlokvonalán épülő támfalgarázs:
- az utca csatlakozó terepszintjétől számított legfeljebb 3,0 méter magasságú lehet,
  - <sup>32</sup>
  - magassága a szomszédos telek felé való csatlakozásnál legfeljebb 1,0 méter, a ráépített kerítés magassága legfeljebb további 1,0 méter.

## 29. Közterületekre, közhasználat céljára átadott területekre vonatkozó rendelkezések

### 29. §

- (1) A település közterületein, közhasználat céljára átadott területein elhelyezhető építmények, köztárgyak az alábbiak:
- <sup>33</sup>
  - árusítópavilon,
  - közúti-, tömegközlekedéssel kapcsolatos várakozóhely,

<sup>32</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 21. §-a. Nem hatályos 2021. március 14-től.

<sup>33</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 21. §-a. Nem hatályos 2021. március 14-től.

- d) köztisztasággal kapcsolatos tárgyak,
  - e) művészeti, kegyeleti szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút, utcabútor,
  - f) építési munkával kapcsolatos állvány ideiglenesen,
  - g) építőanyag és törmelék ideiglenes jelleggel,
  - h) távbeszélő fülke,
  - i) <sup>34</sup>
  - j) közúti-, tömegközlekedéssel kapcsolatos várakozóhely,
  - k) köztisztasággal kapcsolatos tárgyak,
  - l) szabadtéri sport épületnek nem minősülő építményei, tárgyai.
- (2) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen az (1) bekezdés szerinti építmények, köztárgyak, illetve berendezések, korlátok a gyalogossáv és az úttest felőli biztonsági sáv közötti berendezési sávban létesíthetők, ha rendeltetésszerű használatuk a közlekedést, közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem zavarja, illetve nem veszélyezteti.
- (3) Gyalogos-átkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szegélyének sarokpontjától mért 50,00 méteren belüli részén csak 0,5 méternél kisebb építmény, köztárgy, berendezés, illetve növényzet telepíthető.
- (4) <sup>35</sup> *Árusító-, szolgáltatópavilon legfeljebb 6,00 m<sup>2</sup> alapterülettel, legfeljebb 3,0 méteres épület-magassággal létesíthető.*
- (5) <sup>36</sup>

### 30. Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések elhelyezése

#### 30. §<sup>37</sup>

### 31. Zöldfelületek általános előírásai

#### 31. §

- (1) Az építési övezetekre meghatározott telken belüli minimális zöldfelület arány szerinti zöldfelületet a használatbavételi engedély megkéréséig ki kell alakítani.
- (2) Az építési övezetekben, övezetekben meghatározott legkisebb zöldfelület arány számításánál a víz- és légáteresztő burkolat, műanyag gyeprács, gyephézagosan kialakított szilárd burkolat nem vehető figyelembe.
- (3) Az újonnan létesítendő gazdasági területek telkén a lakóterületekkel, vízfolyásokkal, természeti területekkel határos telekhatáron cserjéből és fasorból álló zöldfelület létrehozása kötelező.

### 32. Közutak menti zöldfelületek és a közterületi zöldfelületek

#### 32. §<sup>38</sup>

<sup>34</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 21. §-a. Nem hatályos 2021. március 14-től.

<sup>35</sup> Módosította a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 6. §-a. Hatályos 2021. március 14-től.

<sup>36</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 21. §-a. Nem hatályos 2021. március 14-től.

<sup>37</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 21. §-a. Nem hatályos 2021. március 14-től.

<sup>38</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 21. §-a. Nem hatályos 2021. március 14-től.

## MÁSODIK RÉSZ RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI-, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

### VIII. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

#### 33. A kisvárosias (Lk jelű) lakóterületek általános előírásai

##### 33. §

- (1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kisvárosias lakóterület (a továbbiakban ebben a §-ban **Lk**) építési övezeteiben **elhelyezhető** épület:
  - a) lakó,
  - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - d) igazgatási és irodarendeltetést tartalmazhat, kivéve ha az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.
- (3) Az **Lk** építési övezetben lévő **építési telken** eltérő rendelkezés hiányában:
  - a) egy főrendeltetésű épület helyezhető el,
  - b) az 550 m<sup>2</sup> és annál kisebb telken legfeljebb egy önálló rendeltetési egység,
  - c) <sup>39</sup> 550 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el, melyből egy lehet lakó rendeltetésű. A lakótól eltérő önálló rendeltetés nagysága legfeljebb az épület bruttó szintterületének 25%-a lehet,
  - d) **gépjárműtárolást** biztosító helyiség a főépületben helyezhető el.
- (4) Az **Lk** építési övezeteiben **nem helyezhető el**:
  - a) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
  - b) haszon állattartás céljára szolgáló építmény,
  - c) helyhez kötött (nem ideiglenes célú) lakókocsi, lakókonténer és egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény,
  - d) <sup>40</sup> zajos-, bűzös telepengedély bejelentés vagy telepengedély köteles rendeltetés és azt szolgáló építmény.
- (5) Az **Lk** építési övezeteiben lévő építési telken **nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények**:
  - a) építménynek nem minősülő kirakatszekrény,
  - b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - c) állat ól, állatkifutó,
  - d) trágyatároló, komposztáló,
  - e) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
  - f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (6)<sup>41</sup> Az **Lk** területek szabályzatban meghatározott és a Szabályozási Tervlapon is jelölt építési övezetei az **Lk/1, Lk/2, Lk/3, Lk/4, Lk/5 jelű** építési övezetek.

<sup>39</sup> Módosította a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 7. §-a. Hatályos 2021. március 14-től.

<sup>40</sup> Módosította a 9/2018. (VI.25.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2018. június 26-tól.

<sup>41</sup> Módosította a 16/2020. (X.26.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2020. október 27-től.

### 34. Az Lk jelű építési övezetek egyedi előírásai

#### 34. §

- (1) A kisvárosias lakóterület építési övezeteit és a telekalakításra és építési övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

1. számú táblázat<sup>42</sup>

1	a	b	c	d	e	f	g	h
2	Építési övezet jele	legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett (legkisebb)-legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	a szintterületi mutató maximuma
3		(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
4	Lk/1	450	17,0	O	40	(-) - 5,5	20	-
5	Lk/2	750	17,0	O	50	(-) - 7,5	50	-
6	Lk/3	800	17,0	O	40	(-) - 5,5	20	-
7	Lk/4	800	17,0	SZ	50	(-) - 7,5	20	-
8	Lk/5	750	17,0	SZ	50	(-) - 7,5	50	-

- (2)<sup>43</sup> Az Lk/1 építési övezetben:

- a) a jelen rendelet 25.§ (7) bekezdés a) pontja helyett az alábbi előírásokat kell alkalmazni:  
A 35 métert meghaladó mélységű telken (kivétel saroktelek) egy főépület elhelyezésekor:  
aa) utcafronti telekhatártól mért 35 méteren belül, az OTÉK szerinti oldal-, és hátsókerti méretek megtartásával,  
ab) az utcai homlokzati sík az utcafronti telekhatártól legfeljebb 10,0 méterre helyezhető el.  
b) az 550 m<sup>2</sup> és annál kisebb telken egy-, míg az 550 m<sup>2</sup>-t meghaladó telken legfeljebb kettő főépület helyezhető el,  
c) az 550 m<sup>2</sup> és annál kisebb telken legfeljebb egy-, míg az 550 m<sup>2</sup>-t meghaladó telken legfeljebb két önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el.

- (3)<sup>44</sup> Az Lk/4 és Lk/5 jelű építési övezetekre vonatkozó részletes előírásokat a 3. számú melléklet, „Lelhatárolt városrészek egyedi előírásai” elnevezésű táblázata tartalmazza.

### 35. A kertvárosias (Lke jelű) lakóterület általános előírásai

#### 35. §

- (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kertvárosias lakóterület (a továbbiakban ebben a § - ban Lke) építési övezeteiben **elhelyezhető** épület:
- lakó,
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális,
  - szállás jellegű,

<sup>42</sup> Módosította a 16/2020. (X.26.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos 2020. október 27-től.

<sup>43</sup> Módosította az 1/2018. (I.17.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2018. január 18-tól.

<sup>44</sup> Beiktatta a 16/2020. (X.26.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos 2020. október 27-től.

- f) sport és
- g) egyéb gazdasági rendeltetés, amely használata során a kertvárosias lakóterületen elhelyezhető fő rendeltetések használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és a vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.
- (3) <sup>45</sup> *A Lke építési övezeteiben nem elhelyezhető kiegészítő rendeltetésű épületek*
- a) 2. számú melléklet 10./ c) és d) pontjában foglaltak.
- b) *újonnan beépülő telek esetén kiegészítő rendeltetésű épület nem helyezhető el. A tároló funkciók helybiztosításáról főépületen belül kell gondoskodni.*
- (4) **A Lke építési övezeteiben nem helyezhető el:**
- a) a (2) és (3) bekezdésben nem szereplő rendeltetésű épületek,
- b) üzemanyagtöltő,
- c) önálló 15 férőhelynél nagyobb parkoló,
- d) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- e) szélkerék, 6 m- nél magasabb antenna, távközlési építmény,
- f) <sup>46</sup> *zajos-, bűzös telepengedély bejelentés vagy telepengedély köteles rendeltetés és azt szolgáló építmény, kivétel a vasút-, a 31-es számú főút-, a Katona József utca, továbbá a Fő út-, Kölcsey Ferenc – Deák Ferenc utcai kereszteződéstől a 31. sz. főútig tartó szakaszán, azok 50,0 méteres védőtávolságával érintett telkein,*
- g) haszon állattartás céljára szolgáló építmény,
- h) helyhez kötött (nem ideiglenes célú) lakókocsi, lakókonténer és egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény,
- i) árnyékszék.
- (5) **A Lke építési övezetben nem helyezhetőek el az alábbi melléképítmények:**
- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- b) trágyatároló, komposztáló,
- c) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (6) <sup>47</sup> *Az Lke építési övezetben eltérő rendelkezés hiányában több épület elhelyezhető: telkenként legfeljebb két rendeltetéssel, melyből egy lehet lakó rendeltetésű. A lakótól eltérő önálló rendeltetés nagysága legfeljebb az épület bruttó szintterületének 25%-a lehet.*
- (7) Az **Lke** építési övezetben lévő építési telken - a szabályzat rendelkezéseinek nem megfelelő - kialakult lakásszám megtartható, ebben az esetben további új lakás sem építéssel, sem rendeltetésváltással nem hozható létre.
- (8)<sup>48</sup> *Az Lke építési övezeteiben eltérő rendelkezés hiányában tekecsoport újraosztással vagy telekfelosztással kialakításra kerülő új építési telek*
- a) *minimális mélysége: 25,0 méter, kivéve fekvő telek,*
- b) *minimális szélessége: a 2. számú táblázat 2c cellához tartozó érték, kivéve fekvő telek. Fekvő telek esetén az új építési telek*
- c) *minimális mélysége: a 2. számú táblázat 2c cellához tartozó érték,*
- d) *minimális szélessége: 25,0 méter.*

<sup>45</sup> Módosította az 5/2017. (III.20.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos 2017. április 4-től.

<sup>46</sup> Módosította a 9/2018. (VI.25.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos 2018. június 26-tól.

<sup>47</sup> Módosította a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 8. §-a. Hatályos 2021. március 14-től.

<sup>48</sup> Módosította a 9/2018. (VI.25.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos 2018. június 26-tól.



(9)<sup>49</sup> A településen a Lke terület meghatározott és a Szabályozási Tervlapon is jelölt építési övezetei az Lke/1, Lke/2, Lke/3, Lke/4, Lke/5, Lke/6, Lke/7, Lke/K, Lke/M, Lke/F jelű építési övezetek.”

### 36. Az Lke jelű építési övezetek egyedi előírásai

#### 36. §

(1) A kertvárosias lakóterület építési övezeteit, a telekalakításra és építési övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

2. számú táblázat<sup>50</sup>

1	a	b	c	d	e	f	g	h
2	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
3		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett (legkisebb)-legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	a szintterületi mutató maximuma
4		(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
4	Lke/1	400	17,0	O	30	(-) - 5,5	50	-
5	Lke/2	800	17,0	O	30	(-) - 5,5	50	-
6	Lke/3	1 000	17,0	O	30	(-) - 5,5	50	-
7	<sup>51</sup> Lke/4	900	17,0	O	30	(-) - 5,5	50	-
8	Lke/5	1 800	17,0	SZ	30	(-) - 5,5	50	-
9	Lke/6	650	17,0	CS	30	(-) - 5,5	50	-
10	Lke/7	6 000	30,0	SZ	30	(-) - 7,5	50	-
11	Lke/K	1 800	17,0	O	25	(-) - 5,5	60	-
12	Lke/M	7 000	17,0	SZ	10	K	50	-
13	Lke/F	800	17,0	SZ	10	(-) - 5,5	50	-

(2) <sup>52</sup> Kertvárosias lakóterület építési övezetében:

- Amennyiben két egymás mellett fekvő, szomszédosan beépített telkekkel közrezárt ingatlanok szélessége nem éri el az előírt érték kétszeresét, úgy a táblázatban szereplő „legkisebb telekszélessége” érték helyett a minimum 14,0 méter telekszélesség kialakítása megengedett.
- Telekosztás a Dózsa György utca mentén fekvő ingatlanokon nem megengedett.
- Az Lke/2 jelű építési övezetben saroktelkek esetében a kialakítható telek legkisebb terület: 600 m<sup>2</sup>, a legkisebb telekszélesség: 16,0m.

(3) Az Lke/K jelű építési övezetbe sorolt, 35,0 méternél mélyebb telkek megosztása csak az érintett telek közterületek által határolt tömbjére készülő telekcsoport újraosztásával megengedett.

(4) <sup>53</sup> Az Lke/7 jelű építési övezetre vonatkozó részletes előírásokat a rendelet 2. számú melléklet, „Lehatárolt városrészek egyedi előírásai” elnevezésű táblázata tartalmazza.

<sup>49</sup> Módosította a 17/2020. (X.26.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2020. november 5-től.

<sup>50</sup> Módosította a 17/2020. (X.26.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2020. november 5-től.

<sup>51</sup> Módosította a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 9. §-a. Hatályos 2021. március 14-től.

<sup>52</sup> Módosította a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 9. §-a. Hatályos 2021. március 14-től.

<sup>53</sup> Beiktatta a 17/2020. (X.26.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2020. november 5-től.

### 37. A falusias (Lf jelű) lakóterület általános előírásai

#### 37. §

- (1) A falusias lakóterület elsősorban lakóépületek, valamint a mezőgazdasági építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterület (a továbbiakban ebben a §-ban **Lf**) építési övezeteiben **elhelyezhető** épület:
  - a) lakó,
  - b) igazgatási, iroda,
  - c) olyan mező- és egyéb gazdasági rendeltetés, amely a falusias lakóterületen elhelyezhető fő rendeltetések használatát nem korlátozza, attól nem igényel védelmet és a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.
- (3) A **Lf** építési övezeteiben **kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető**:
  - a) 2. számú melléklet 10./ a)-i) pontokban foglaltak,<sup>54</sup>
  - b) – e)<sup>55</sup>
- (4) Az **Lf** építési övezeteiben lévő építési telkeken elhelyezhető melléképítmények:
  - a) közműpótló műtárgy,
  - b) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
  - c) kerti épített tűzrakóhely, kemence.
- (5) A **Lf** építési övezeteiben **nem helyezhető el**:
  - a) a (2) és (3) bekezdésben nem szereplő rendeltetésű épületek,
  - b) önálló 15 férőhelynél nagyobb parkoló,
  - c) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
  - d) szélkerék, 6 m- nél magasabb antenna, távközlési építmény,
  - e) helyhez kötött (nem ideiglenes célú) lakókocsi, lakókonténer és egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény.
- (6) A **Lf** építési övezetben **nem helyezhető el az alábbi melléképítmények**:
  - a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - b) trágyatároló, komposztáló,
  - c) ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
  - d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (7) A **Lf** építési övezetben eltérő rendelkezés hiányában telkenként **több épület elhelyezhető, több rendeltetés kialakítható, melyből egy lehet lakó rendeltetésű.**
- (8) A településen a Lf területek meghatározott és a Szabályozási Tervlapon is jelölt építési övezetei az **Lf/1** jelű építési övezet.

### 38. Az Lf jelű építési övezetek egyedi előírásai

#### 38. §

- (1) A falusias lakóterület építési övezeteit, a telekalakításra és építési övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

*1. számú táblázat*

<sup>54</sup> Módosította az 5/2017. (III.20.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos 2017. április 4-től.

<sup>55</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2017. (III.20.) önkormányzati rendelet 9. §-a. Nem hatályos 2017. április 4-től.



	a	b	c	d	e	f	g	h
1		A kialakítható telek			Az építési övezetben			
2	Építési övezet jele	legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélesség	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett (legkisebb)-legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	a szintterületi mutató maximuma
3		(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
4	Lf/1	3 000	15*	O	30	(-) - 5,5	40	-

\* *telekegyesítés csak akkor engedélyezhető, ha az egyik egyesítendő telek nem éri el a kialakítható legkisebb telekméretet vagy a minimális telekszélességet*

(2) Az **Lf/1** jelű építési övezetben a Kepler János utca felőli utcafronti telekhatárától mért

- 30,0 méterben helyezhetők el a 37. § (2) bekezdés a)-b) pontjaiban sorolt rendeltetési célú főépületek,
- 100,0 méterben helyezhetők el a 37. § (2) bekezdés c) pontja szerinti rendeltetési célú főépületek.

### 39. A településközpont vegyes (Vt jelű) területek általános előírásai

#### 39. §

- (1) A településközpont terület elsősorban olyan települési szintű kereskedelmi, szolgáltató, ellátó rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) A településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
  - igazgatási, iroda,
  - kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátás,
  - a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat elsődlegesen közösségi szórakoztató,
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális, közösségi szórakoztató és
  - lakó
rendeltetést tartalmazhat.
- (3) A **Vt** építési övezetekben **több épület is elhelyezhető.**
- (4) A **Vt** építési övezetekben eltérő rendelkezés hiányában önálló rendeltetésű lakóépület elhelyezése nem megengedett, kizárólag vegyesen több rendeltetéssel.
- (5) A **Vt** építési övezeteiben **kiegészítő rendeltetésű épület nem helyezhető el.**
- (6) Lakóterülettel határos Vt építési övezetű telken a (2) bekezdésben meghatározott rendeltetések közül csak azok létesíthetők melyek a lakóterületre vonatkozó környezeti zaj határértékeket az érintett telekhatáron nem haladják meg.
- (7) <sup>56</sup> A **Vt** építési övezeteiben **-eltérő rendelkezés hiányában- nem helyezhető el:**
  - üzemanyagtöltő, autómóso,
  - önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
  - szélkerék, 6 m- nél magasabb antenna, távközlési építmény,
  - zajos, bűzös telepengedély bejelentés vagy telepengedély köteles rendeltetésű építmény,
  - haszon állattartás céljára szolgáló építmény,

<sup>56</sup> Módosította a 16/2020. (X.26.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos 2020. október 27-től.

- f) (helyhez kötött (nem ideiglenes célú) lakókocsi, lakókonténer egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény.
- (8) A Vt építési övezeteiben lévő építési telken **nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények:**
- húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - állatól, állatkifutó,
  - trágyatároló, komposztáló,
  - siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
  - építménynek minősülő antennatartó szerkezet.
- (9) Zárt sorú beépítési mód esetén az épületek zárt sora helyenként, legalább 10,0 m-es épületközzel megszakadhat. Ha az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 30%-ának, de minimum 3,0 m széles résznek egy telekre kell esnie.
- (10) A településen a Vt területek meghatározott és Szabályozási Tervlapon is jelölt építési övezetei a Vt/1, Vt/2, Vt/3, Vt/4, Vt/5, Vt/6, Vt/7, Vt/F jelű építési övezetek.

#### 40. A Vt jelű építési övezetek egyedi előírásai

##### 40. §

- (1) A településközpont vegyes terület építési övezeteit, a telekalakításra és építési övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

4. számú táblázat<sup>57</sup>

1	a	b	c	d	e	f	g	h
2	Építési övezet jele	legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége / mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	a szintterületi mutató maximuma
3		(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
4	Vt/1	1500	-	SZ	40	(-) - 7,5	20	-
5	Vt/2	3000	-	SZ	50	(-) - 9,0	30	-
6	Vt/3	3500	-	SZ	40	(-) - 6,5	30	-
7	Vt/4	K	-	SZ	50	(-) - 6,5	20	-
8	Vt/5	900	-	O	60	(-) - 7,5	10	-
9	Vt/6	1000	-	SZ	60	(-) - 10,5	20	1,8
10	Vt/7	3000	-	SZ	40	(-) - 10,5	20	1,2
11	Vt/F	750	-	Z	10	(-) - 7,5	20	-

- (2) A Vt jelű építési övezetekben az előkert 0,00 értéket is felvehet a szomszédos telkeken álló épületek utcafronti homlokzatához való illeszkedés céljából.
- (3) <sup>58</sup> A Vt/5 jelű építési övezetre vonatkozó részletes előírásokat a 2. számú melléklet, Lehatárolt városrészek egyedi előírásai elnevezésű táblázata tartalmazza.

#### 40/A. Az intézményi vegyes (Vi jelű) területek általános előírásai <sup>59</sup>

##### 40/A. §

- (1) Az intézményi terület elsősorban olyan települési szintű igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, amely nincs

<sup>57</sup> Módosította az 1/2018. (I.17.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2018. január 18-tól.

<sup>58</sup> Módosította a 16/2020. (X.26.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos 2020. október 27-től.

<sup>59</sup> Beiktatta a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 10. §-a. Hatályos 2021. március 14-től.

zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A Vi építési övezetben több épület és épületen belül több önálló rendeltetés vegyesen is elhelyezhető.

(2) Az intézményi terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) iroda,
- b) kereskedelmi- szolgáltató,
- c) szálláshely-szolgáltató,
- d) vendéglátó,
- e) közösségi szórakoztató, rendeltetést tartalmazhat.

(3) A Vi építési övezeteiben **nem elhelyezhető rendeltetések:**

- a) lakó
- b) üzemanyagtöltő.

(4) A Vi építési övezetben **kiegészítő rendeltetésű építmény nem helyezhető el.**

(5) A Vi **jelű** építési övezetben **nem helyezhető el az alábbi melléképítmények:**

- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- b) állatól, állatkifutó,
- c) trágyatároló, komposztáló,
- d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.

(6) A településen a Vi területek meghatározott és Szabályozási Tervlapon is jelölt építési övezetei a Vi/I jelű építési övezet.

#### 40/B. A Vi jelű építési övezetek egyedi előírásai <sup>60</sup>

##### 40/B. §

(1) Az intézményi vegyes terület építési övezeteit, a telekalakításra és építési övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

4/A. számú táblázat

1	a	b	c	d	e	f	g	h
		A kialakítható telek			Az építési övezetben			
2	Építési övezet jele	legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	a szintterületi mutató maximuma
3		(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
4	Vi/1	750	-	SZ	45	(-) – 7,5	25	-

(2) A Vi/I jelű építési övezet részletes előírásait a 3. számú melléklet „Lehatárolt városrészek egyedi előírásai” elnevezésű táblázata tartalmazza.

## 41. Kereskedelmi, szolgáltató (Gksz jelű) területek általános előírásai

### 41. §

<sup>60</sup> Beiktatta a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 10. §-a. Hatályos 2021. március 14-től.

- (1) <sup>61</sup> A kereskedelmi, szolgáltató terület a környezetre jelentős zavaró hatást nem gyakorló termelő, gyártó gazdasági tevékenységi célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezeteiben több épület is elhelyezhető, az épületek több főrendeltetéssel is kialakíthatóak, melyek lehetnek:
- mindenfajta kereskedelmi-szolgáltató gazdasági tevékenységi célú,
  - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások. Gksz építési övezetben a meglévő önálló lakó rendeltetés megtartható, legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-el bővíthető, azonban újonnan vagy rendeltetés váltással lakó rendeltetési egység nem létesíthető.
  - építési telket meghaladó védőtávolságot nem igénylő üzemi,
  - igazgatási, iroda,
  - ellátó, szolgáltató,
  - vendéglátó,
  - kutatás, fejlesztés,
  - raktározás,
  - parkolóház, üzemanyagöltő, autómosó
  - sport,
  - haszonállat tartás céljára szolgáló építmény, kivéve Lk, Lke, Vt építési övezetbe-, és Kb-ek övezetbe sorolt ingatlanok, továbbá élelmiszer-kereskedelmi-, vendéglátó és szálláshely szolgáltató-, nevelési-, és oktatási, valamint élelmiszer alapanyag feldolgozó és csomagoló épületek 100 méteres védőtávolságán belül.
- (3) A **Gksz** építési övezetben elhelyezhető épület kivételesen
- oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - közösségi szórakoztató
- rendeltetést is tartalmazhat, amennyiben ezen rendeltetés a Gksz területek rendeltetésszerű használatában korlátozást nem okoz.
- (4) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy,
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,00 méteres belmagassággal),
  - terepszintnél 1,00 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz,
  - napkollektor,
  - ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - szabadon álló és legfeljebb 6,00 méter magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- (5) A **Gksz** építési övezeteiben lévő építési telken **nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények:** trágyatároló, komposztáló.
- (6) A **Gksz** építési övezeteiben a **kiegészítő rendeltetésű épületek önálló építményként is elhelyezhetőek.**
- (7) A **Gksz** építési övezetekben **eltérő rendelkezés hiányában az előkert mértéke 10,0 méter, az oldal-, és hátsókert nagyságát az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni.**

<sup>61</sup> Módosította az 5/2017. (III.20.) önkormányzati rendelet 6. §-a. Hatályos 2017. április 4-től.

- (8) <sup>62</sup>
- (9) <sup>63</sup>
- (10) Az építési övezetben
- a) 10 000 m<sup>2</sup> telekméret felett a kötelező zöldfelület egy részét telekhatár mentén egybefüggően kell kialakítani,
- b) Meglévő építési telkek lakótelekkel határos telekhatára mentén, attól minimum 2,00 méter távolságra legalább 1 sor, honos fafajokból álló fasort kell telepíteni és fenntartani. A telepítést az épület használatbavételéig meg kell valósítani.
- (11) A településen a Gksz területek meghatározott és a Szabályozási Tervlapon is jelölt építési övezetei a **Gksz/1, Gksz/2, Gksz/3, Gksz/4, Gksz/5, Gksz/6, Gksz/7, Gksz/F** jelű építési övezetek.
- (12)<sup>64</sup> A Gksz/11 építési övezetben az előkert mértéke 5,0 méter, az oldal-és hátsókert nagyságát az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni.
- (13)<sup>65</sup> A Gksz/11 építési övezetben magánút az alábbi szélességgel alakítható ki:
- a) Nyílt csapadékvízvezetés esetén legalább 16 m szélességgel,
- b) Zárt csapadékvízvezetés esetén legalább 12 m szélességgel.

## 42. A Gksz jelű területek egyedi előírásai

### 42. §

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteit, a telekalakításra és építési övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

5. számú táblázat<sup>66</sup>

1	a	b	c	d	e	f	g	h
2	Építési övezet jele	legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb)-legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	a szintterületi mutató maximuma
3		(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
4	Gksz/1	3000	-	SZ	35	(-) - 10,5	20	-
5	Gksz/2	3000	-	SZ	40	(-) - 6,0	30	-
6	Gksz/3	3000	-	SZ	40	(-) - 18,0	20	-
7	<sup>67</sup> Gksz/4	3000	-	SZ	40	(-) - 6,0	30	-
8	Gksz/5	3000	-	SZ	40	(-) - 10,5	30	-
9	Gksz/6	2000	-	SZ	40	(-) - 14,0	20	-
10	Gksz/7	800	-	SZ	40	(-) - 6,0	30	-
11	Gksz/8	3000	-	SZ	40	(-) - 15,0	30	-
12	Gksz/9	3000	-	SZ	50	(-) - 15,0	20	-
13	Gksz/10	1500	-	SZ	35	(-) - 10,5	20	-
14	Gksz/F	3000	-	SZ	10	(-) - 6,0	30	-
15 <sup>68</sup>	Gksz/11	1500	-	SZ	35	(-) - 10,5	20	-

<sup>62</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 21. §-a. Nem hatályos 2021. március 14-től.

<sup>63</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 21. §-a. Nem hatályos 2021. március 14-től.

<sup>64</sup> Beiktatta 33/2020. (XII.15.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2020. december 30-tól, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni

<sup>65</sup> Beiktatta 33/2020. (XII.15.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2020. december 30-tól, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni

<sup>66</sup> Módosította az 1/2018. (I.17.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos 2018. január 18-tól.

<sup>67</sup> Módosította a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 11. §-a. Hatályos 2021. március 14-től.

### 43. Egyéb ipari (Gip-e jelű) területek általános előírásai

#### 43. §

- (1) Az ipari, olyan gazdasági célú ipari gyártó, termelő építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) Az ipari területek építési övezeteiben elhelyezhető épület:
  - a) mindenfajta, a környezetre nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú építmények,
  - b) igazgatási, egyéb iroda-,
  - c) haszonállat tartás és üzemszerű haszonállat tartás céljára szolgáló építmény, kivéve Lk, Lke, Vt építési övezetbe-, és Kb-rek övezetbe sorolt ingatlanok, továbbá ételkészítés-kereskedelmi-, vendéglátó és szálláshely szolgáltató-, nevelési-, és oktatási, valamint ételkészítés alapanyag feldolgozó és csomagoló épületek 100 méteres védőtávolságán belül.
 rendeltetés is tartalmazható építmények.
- (3) A **Gip-e** építési övezeteiben több épület **elhelyezhető**, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik.
- (4) A **Gip-e építési övezetben** eltérő rendelkezés hiányában **az oldal-, és hátsókert mértéke** minimum 10,0 méter, az előkert nagyságát az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni.
- (5) <sup>69</sup>
- (6) <sup>70</sup>
- (7) Az építési övezetben 10 000 m<sup>2</sup> telekméret felett a kötelező zöldfelület egy részét telekhatár mentén egybefüggően kell kialakítani, kivéve ahol építési övezet máshol rendelkezik.
- (8) A településen a Gip-e területek meghatározott és a Szabályozási Tervlapon is jelölt építési övezetei a **Gip-e/1, Gip-e/2 és Gip-e/3, Gip-e/4, Gip-e/F** jelű építési övezetek.

### 44. A Gip-e jelű építési övezet egyedi előírásai

#### 44. §

Az ipari terület építési övezeteit, a telekalakításra és építési övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

6. számú táblázat

	a	b	c	d	e	f	g	h
1	A kialakítható telek			Az építési övezetben				
2	Építési övezet jele	legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	a szintterületi mutató maximuma
3		(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
4	<b>Gip-e/1</b>	3 000	-	<b>SZ</b>	35	(-) - 7,5	30	-
5	<b>Gip-e/2</b>	3 000	-	<b>SZ</b>	40	(-) - 6,0	30	-
6	<b>Gip-e/3</b>	3 000	-	<b>SZ</b>	40	(-) - 18,0	30	-
7	<b>Gip-e/4</b>	<b>K</b>	-	<b>SZ</b>	25	(-) - 7,5	50	-
8	<b>Gip-e/F</b>	3 000	-	<b>SZ</b>	10	(-) - 7,5	50	-

<sup>68</sup> Beiktatta 33/2020. (XII.15.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2020. december 30-tól, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

<sup>69</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 21. §-a. Nem hatályos 2021. március 14-től.

<sup>70</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 21. §-a. Nem hatályos 2021. március 14-től.

**44/A. Az általános gazdasági (Gá jelű) területek általános előírásai<sup>71</sup>****44/A. §**

- (3) Az általános gazdasági építési övezet elsősorban gazdasági, raktározási, logisztikai, valamint a környezetre jelentős környezeti hatást nem gyakorló ipari rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
- (4) A **Gá** építési övezetben elhelyezhető rendeltetések:
- d) mindenfajta raktározási és logisztikai,
  - e) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági,
  - f) kereskedelmi-szolgáltató,
  - g) iroda,
  - h) szálláshely-szolgáltató,
  - i) üzemanyagtöltő állomás.
- (5) A **Gá/I** jelű építési övezetben nem elhelyezhető kiegészítő rendeltetésű építmények:
- a) önálló járműtároló,
  - b) nyárikonyha, mosókonyha, szárító,
  - c) mezőgazdasági tevékenységet szolgáló tároló (pl.:szín, fészer, magtár, góré, csűr),
  - d) barkácműhely,
  - e) műterem.
- (6) A **Gá/I** jelű építési övezetben nem elhelyezhető melléképítmények a trágyatároló és a komposztáló.
- (7) A **Gá/I** jelű építési övezetben eltérő rendelkezés hiányában
- a) az **előkert mértéke** 10,0 méter 10 000 m<sup>2</sup> telekméretig, azt meghaladó esetekben 25,0 méter,
  - b) az **oldal-, és hátsókert mértékét** az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni.
- (8) A településen a Gá területeken meghatározott és a Szabályozási Tervlapon is jelölt építési övezet a Gá/I jelű építési övezet.

---

<sup>71</sup> Beiktatta a 9/2021. (IV.27.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos 2021. április 28-tól.



**44/B. A Gá/1 jelű építési övezet egyedi előírásai<sup>72</sup>****44/B. §**

- (1) Az általános gazdasági terület építési övezeteit, a telekalakításra és építési övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

6/A. számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2	Építési övezet jele	legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	a szinterületi mutató maximuma
3		(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
4	<b>Gá/1</b>	<b>5000</b>	<b>-</b>	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>(-) – 18,0</b>	<b>25</b>	<b>-</b>

- (2) A Gá/1 jelű építési övezet részletes előírásait a 3. számú melléklet „Lehatárolt városrészek egyedi előírásai” elnevezésű táblázata tartalmazza.”

**45. Különleges beépítésre szánt (K jelű) területek általános előírásai****45. §**

- (1) A különleges terület építési övezeteibe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.
- (2) A különleges területek építési övezeteiben elhelyezhető rendeltetésekről az adott övezet előírásai rendelkeznek.
- (3) Az építési övezetben **elhelyezhető**:
- a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény, műhely,
  - az építési övezetben meghatározott rendeltetéseket, funkciókat kiszolgáló építmény.
  - építményen belül elhelyezhető az építési övezetben meghatározott funkciókat kiszolgáló rendeltetések mellett, - iroda, szálláshely, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés, és építési telkenként legfeljebb két szolgálati lakás.
- (4) A **Különleges** építési övezeteiben **nem helyezhető el**:
- lakóépület,
  - bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
  - haszonállat tartás és üzemszerű haszonállat tartás céljára szolgáló építmény.
- (5) **Különleges** építési övezeteiben **elhelyezhető melléképítmények**:
- közmű becsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy,
  - kerti építmény.
- (6)<sup>73</sup> Különleges építési övezeteiben kizárólag a K-sp/1 jelű építési övezetben elhelyezhető kiegészítő rendeltetésű épületként:

<sup>72</sup> Beiktatta a 9/2021. (IV.27.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos 2021. április 28-tól

<sup>73</sup> Módosította a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 12. §-a. Hatályos 2021. március 14-től.



- a) személygépjármű tároló,  
 b) egyéb, az önálló rendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés,  
 c) porta.
- (7) A **Különleges** építési övezeteiben **több épület elhelyezhető.**
- (8) A **Különleges** építési övezetben az előkert 5,0 méter, az oldalkert és hátsókert nagyságát eltérő rendelkezés hiányában az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni.
- (9) <sup>74</sup> A településen a **Különleges** területeken meghatározott és a Szabályozási Tervlapon is jelölt építési övezetei: **K-t** jelű temető és **K-sp/1**, **Ksp/2**, **Ksp/3** jelű sport építési övezetek.

#### 46. Különleges (K-t, K-sp jelű) építési övezetek egyedi előírásai

##### 46. §

- (1) A különleges területek telekalakításra és építési övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

7. számú táblázat

1	a	b	c	d	e	f	g	h
2	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
3		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	a szintterületi mutató maximuma
4		(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
5	<b>K-t</b>	<b>K</b>	-	<b>SZ</b>	<b>10</b>	<b>(-) - 4,5</b>	<b>40</b>	-
6	<b>K-sp</b>	<b>K</b>	-	<b>SZ</b>	<b>10</b>	<b>(-) - 7,5</b>	<b>40</b>	-
7	<sup>75</sup> <b>K-sp/2</b>	<b>10 000</b>	-	<b>SZ</b>	<b>10</b>	<b>(-) - 4,5</b>	<b>80</b>	-
8	<sup>76</sup> <b>K-sp/3</b>	<b>8000</b>	-	<b>SZ</b>	<b>40</b>	<b>(-) - 10,5</b>	<b>40</b>	-

- (2) A **K-t** jelű építési övezetben elhelyezhető épület, építmény:
- a) temetési, hitéleti, valamint az ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetés,  
 b) műtárgy (pl.: harangláb, torony, emlékmű) megengedett legnagyobb épületmagassága legfeljebb 10,0 méter lehet.  
 c) a temető telkét a helyben szokásos módon (fasor, cserje telepítés) vagy max 1,80 méter magas (40-60 cm magas lábazatra szerelt) dróthálós kerítéssel kell körbekeríteni.
- (3) <sup>77</sup> A **K-sp/1** jelű építési övezetben:
- a) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény,  
 b) klubház, lelátó, öltöző,  
 c) vendéglátó,  
 d) a terület fenntartásához szükséges rendeltetésű építmények helyezhetők el.
- 4) <sup>78</sup> A **K-sp/2** jelű építési övezetben:
- a) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény,

<sup>74</sup> Módosította a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 12. §-a. Hatályos 2021. március 14-től.

<sup>75</sup> Beiktatta a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 13. §-a. Hatályos 2021. március 14-től.

<sup>76</sup> Beiktatta a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 13. §-a. Hatályos 2021. március 14-től.

<sup>77</sup> Módosította a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 13. §-a. Hatályos 2021. március 14-től.

<sup>78</sup> Beiktatta a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 13. §-a. Hatályos 2021. március 14-től.

- b) szabadtéri sport,  
 c) vendéglátó, szolgáltató,  
 rendeltetésű építmények helyezhetők el.
- (5)<sup>79</sup> A K-sp/3 jelű építési övezetben:  
 a) sport,  
 b) szálláshely szolgáltató,  
 c) vendéglátó, szolgáltató,  
 d) nevelési, oktatási, egészségügyi,  
 rendeltetésű építmények helyezhetők el.

## **IX. FEJEZET**

### **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI**

#### **47. A beépítésre nem szánt övezetek általános előírásai**

##### **47. §**

- (1) A Szabályozási Terv a település igazgatási területén a beépítésre nem szánt területeket sajátos használatuk szerint, a területek adottságait figyelembe véve sorolja övezetekbe. A Szabályozási Tervlapon az egyes övezetek jele kerül ábrázolásra a szabályzatban rögzítettek szerint.
- (2) Az egyes övezetekben az övezet előírásainak megfelelő rendeltetés olyan módon valósítható meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.
- (3) Minden övezetben, – kivéve azokat a területeket ahol az műszakilag nem lehetséges – elhelyezhető az előírások szerinti gépjárművek elhelyezését biztosító építmény.

#### **48. A közúti közlekedési (KÖ-u jelű) területek övezeteinek előírásai**

##### **48. §**

- (1) A közlekedési terület az országos, meglévő és tervezett helyi közutak, közforgalom céljára átadott magánutak, és mindezek csomópontjai és a hozzájuk tartozó létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési területen az országos, a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járda és gyalogút, köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közút, a kötött pályás közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei helyezhetők el.
- (3) A Szabályozási Tervben meghatározottak szerint a közlekedési területek a közúti közlekedés területeinek övezetei az alábbiak:
  - a) a KÖu-I jelű a gyorsforgalmi utak (M0) területének,
  - b) a KÖu-II jelű, az országos főutak területének,
  - c) a KÖu-III jelű, az országos mellékutak területének,
  - d) a KÖu-gy jelű, a helyi gyűjtő utak övezetére, és
  - e) a közlekedési célú kiszolgáló-, és lakó utak területei,
  - f) a KÖ-k jelű Budapest-Szolnok vasútvonal területei.
- (4) A (3) bekezdés szerinti övezetekben, és a közlekedési célú kiszolgáló-, és lakó utak területén elhelyezett épület, építmény:

<sup>79</sup> Beiktatta a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 13. §-a. Hatályos 2021. március 14-től.

- a) a közlekedést kiszolgáló,
  - b) a közbiztonságot szolgáló,
  - c) üzemanyagtöltő, ahol a szabályozási tervlap építési helyet jelöl,
  - d) kizárólag KÖu-f és KÖu-m övezetben ahol a szabályozási tervlap építési helyet jelöl:
    - da) kereskedelmi, szolgáltató,
    - db) iroda,
 rendeltetés is elhelyezhető.
- (5) Az újonnan kialakítandó közlekedési célú területeket, utakat úgy kell tervezni és kialakítani, hogy a tűzoltási felvonulási területet, a szükséges közmű elhelyezést és legalább egyoldali zöldsáv kialakítást biztosítani tudják, a közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások figyelembevételével.
- (6) A közúti közlekedés övezeteinek telkein szabadonálló beépítési móddal, legfeljebb 5,0 %-os beépítettséggel, KÖu övezetben 6,0 méter legnagyobb épületmagassággal építhető a (4) bekezdés szerinti épület.
- (7) Az KÖu övezetekben meghatározott közutak javasolt tervezési osztályba sorolása:
- a) a KÖu-I jelű övezetben: K.II.A.
  - b) a KÖu-II övezetben: belterületi szakaszán B.IV.b.C, külterületi szakaszán K.IV.A
  - c) a KÖu-III övezet belterületi szakaszán B.V.c.B., külterületi szakaszán K.V.C.
  - d) a KÖu-gy övezetben B.V.c.B.

#### **49. Vasúti (KÖ-k jelű) területek szabályai**

##### **49. §**

- (1) Az övezetbe a Budapest-Szolnok vasútvonal **KÖ-k** jelű övezetbe sorolt területe tartozik.
- (2) Az övezetben kizárólag a MÁV létesítményei helyezhetőek el, a meglévő nyomvonal területének megtartásával.

#### **50.A magánút (saját használatú út) létesítésének szabályai**

##### **50. §**

- (1) Telektömbök feltárására, annak kiszolgálására magánút kialakítható az alábbiak szerint:
  - a) magánút kizárólag kiszolgáló út, külterületi földút gyalog vagy lovas - út szerepkörrel alakítható ki,
  - b) építési telket kiszolgáló magánút a közterületre vonatkozó rendelkezéseknek megfelelően építhető.
- (2) Magánút akkor létesíthető ha az
  - a) belterületen közvetlenül közterülethez,
  - b) külterületen közvetlenül közterülethez, vagy közterülethez kapcsolódó magánúthoz csatlakozik.
- (3) Magánút rendeltetésű telek minimális szélessége:
  - a) <sup>80</sup> lakóövezet feltárását biztosító kiszolgáló út esetén minimum 10,0 méter, gazdasági övezet feltárását biztosító kiszolgáló út esetén: minimum 15,0 méter - kivéve, amennyiben az építési övezet a magánút kialakítható szélességének méretéről ettől eltérően rendelkezik - egyéb esetekben: 12,0 méter,
  - b) gyalogos út esetén: minimum 3,0 méter,
  - c) külterületi mezőgazdasági út esetében csapadékvíz szikkasztással: minimum 8,0 méter,

<sup>80</sup> Módosította 33/2020. (XII.15.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2020. december 30-tól Hatályos 2020. december 30-tól, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

- d) külterületi burkolt mezőgazdasági út esetében csapadékvíz elvezetéssel: minimum 10,0 méter.
- (4) A magánút telekterülete eltérhet a vonatkozó építési övezetben, övezetben meghatározott kialakítható minimális telekmérettől.

## 51. Gépjárművek elhelyezése

### 51. §

- (1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek építése, meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében a rendeltetésszerű használatához az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén a rakodóhelyet telken belül kell biztosítani, kivéve a (2) bekezdésben meghatározott eseteket, és ha az építési övezet előírása másképpen nem rendelkezik.
- (2) A *Városközponti városrész* területén az oktatási, nevelési, intézményi és kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés esetén az OTÉK - ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű 50%-ának elhelyezése az adott telek 500 méteres körzetében közterületen-, vagy önálló parkoló területen is biztosítható a közterület kezelőjének és tulajdonosának hozzájárulásával.

## 52. A zöldterületek (Z-kp, Z-kk jelű) övezeteinek általános előírásai

### 52. §

- (1) A zöldterületbe tartoznak a település állandóan növényzettel fedett közterületei.
- (2) A közigazgatási területen található zöldterületek méretük, funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:
- Z-kp jelű közpark övezet,
  - Z-kk-1 jelű közkert övezet,
  - Z-kk-2 jelű közkert övezet.
- (3) Az övezetek telkei maximum 1,8 m magas áttört kerítéssel bekeríthetők, a terület használata időben korlátozható.
- (4) A területén lévő értékes faállomány megtartandó.

## 53. A Z-kp jelű övezet egyedi előírásai

### 53. §

- (1) A közpark övezet telekalakításra és övezetre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

8. számú táblázat

1	a	b	c	d	e	f	g	h
2	Övezet jele	A kialakítható telek		Az övezetben				
3		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
4	Z-kp	(m <sup>2</sup> ) 1 600*	(m) -	rövidítés SZ	(m <sup>2</sup> ) 800	(%) 3	(m) 4,0	(%) 80

\* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

- (2) A közpark övezetbe tartoznak a település nagyobb kiterjedésű, elsősorban a szabadtéri rekreációt, pihenést, testedzést, játszótéri tevékenységet szolgáló több funkciós közhasználatú zöldfelületei.
- (3) Az övezeten belül elhelyezhetők

- a) a dísz és pihenőkert funkcióhoz, rekreációhoz kapcsolódó építmények (pihenőhely, sétaút, díszkút, dísztó, emlékmű),  
 b) a testedzést szolgáló építmények (játszótér, tornapálya, akadálypálya, sportpálya, kutyafuttató),  
 c) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények.

#### 54. A Z-kk jelű övezet egyedi előírásai

##### 54. §

- (1) A közkert övezet telekalakításra és övezetre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

9. számú táblázat

1	a	b	c	d	e	f	g	h
2	Övezet jele	A kialakítható telek		Az övezetben				
3		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
4		(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(%)
5	Z-kk/1	700*	-	SZ	700	3	3,5	60
6	Z-kk/2	1 000	-	SZ	800	2	3,5	75

\* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

- (2) A közkert övezetbe tartoznak a település jellemzően pihenést, testedzést, játszótéri, rekreációs tevékenységet szolgáló közhasználatú közterületi zöldfelületei.
- (3) Az övezeten belül elhelyezhetők:
- a) a pihenést, rekreációt szolgáló építmények (pihenőhely, sétaút, díszkút, emlékmű),  
 b) a testedzést szolgáló építmények (játszótér, sportpálya, kutyafuttató),  
 c) a terület fenntartásához szükséges építmények.

#### 55. Erdőterületek (Eg, Ev jelű) övezeteinek általános előírásai

##### 55. §

- (1) A közigazgatási területen található erdőterületek funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:
- a) Eg jelű gazdasági erdő övezet,  
 b) Ev jelű védelmi erdő övezet,
- (2) Az erdőterületeken természetvédelmi és vadvédelmi okokból legfeljebb 2,0 méter magas, áttört kivitelű kerítés létesíthető.
- (3) Az övezetek ökológiai hálózattal érintett területein az új erdősítések és erdőfelújítások esetében csak a tájra jellemző, ökológiai igényeknek megfelelő hazai fajok telepíthetők, továbbá természetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók.

#### 56. Az Ev jelű erdőterület övezet egyedi előírásai

##### 56. §

- (1) A védelmi erdő övezet telekalakításra és övezetre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

10. számú táblázat

1	a	b	c	d	e	f	g	h
2	Övezet jele	A kialakítható telek		Az övezetben				
3		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke

			mélysége				mértéke	
3		(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(%)
4	<b>Ev</b>	-	-	<b>SZ</b>	<b>100 000</b>	<b>0,1</b>	-	-

- (2) A szabályozási terven **Ev** jellel szabályozott védelmi rendeltetésű erdőterületek a település környezetvédelmi, talajvédelmi és tájképvédelmi szempontból érzékeny, környezetvédelmi és természetvédelmi célokat szolgáló erdőterületei.
- (3) Az övezetben az erdő védelmi rendeltetését szolgáló épületnek nem minősülő erdészeti létesítmények helyezhetők el, amennyiben a rendeltetést nem akadályozzák.
- (4) Az övezet területén nem helyezhető el:
- épület
  - a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények,
  - a nyilvános illemhelyek
  - a megújuló energiaforrások műtárgyai.

### 57. Az Eg jelű erdőterület övezete egyedi előírásai

#### 57.§

- (1) A gazdasági erdő övezet telekalakításra és övezetre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

11. számú táblázat

	a	b	c	d	e	f	g	h
1		A kialakítható telek				Az övezetben		
2	Övezet jele	legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(%)
4	<b>Eg</b>	<b>10 000*</b>	-	<b>SZ</b>	<b>100 000</b>	<b>0,3</b>	<b>4,5</b>	-

\* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

- (2) A Szabályozási Terven **Eg** jellel szabályozott gazdasági rendeltetésű erdőterületek, az erdőgazdálkodási, faanyag termelési funkciót betöltő erdőterületek.
- (3) Az övezetben a rendeltetésnek megfelelő erdészeti létesítmények helyezhetők el, amennyiben az erdőt rendeltetésének, ökológiai szerepének betöltésében nem akadályozzák.
- (4) Az övezetben lévő telken egy tömegben maximum 300 m<sup>2</sup> alapterületű épület helyezhető el. Épületek elhelyezése esetén csak a természetes anyaghasználat megengedett.

### 58. Mezőgazdasági (Má, Mko jelű) területek általános előírásai

#### 58. §

- (1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés, halászat és a saját termék feldolgozása, tárolása céljára szolgáló területei.
- (2) A Szabályozási Terv a település külterületének mezőgazdasági területeit alábbi övezetekbe sorolja:
- Má/1 jelű általános mezőgazdasági terület,
  - Má/2 jelű általános mezőgazdasági terület
  - Má/3 jelű általános mezőgazdasági terület,
  - Má/4 jelű általános mezőgazdasági terület,
  - Mko/1 jelű ökológiai szempontból korlátos mezőgazdasági területek
  - Mko/2 jelű tájképvédelmi szempontból korlátos mezőgazdasági területek

g) Mko/3 jelű településfejlesztési

- (3) Eltérő övezeti rendelkezés hiányában a mezőgazdasági terület övezetiben az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 10-10-10 méter.

## 59. Az Má jelű területek övezeteinek egyedi előírásai

### 59. §

- (1) Az **általános mezőgazdasági terület** telekalakításra és övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

12. számú táblázat

	a	b	c	d	e	f	g	h
1	Övezet jele	A kialakítható telek	Az övezetben					
2		legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m <sup>2</sup> )	rövidítés	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)	(%)
4	<b>Má/1</b>	30 000*	SZ	30 000	1	4,5**	-	-
5	<b>Má/2</b>	15 000*	SZ	10 000	3	4,5**	4,5	
6	<b>Má/3</b>	10 000*	SZ	10 000	3	4,5	-	-
7	<b>Má/4</b>	6 000*	SZ	10 000	0,5	3,5	-	-

\* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

\*\* gazdasági épületbe telepített technológia esetén 6,5 méter

- (2) Az **Má/1** jelű általános mezőgazdasági területek övezetéhez tartoznak a település intenzívebb mezőgazdasági termesztés (szántó), az állattenyésztés, továbbá ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás céljára szolgáló területei.
- (3) Az **Má/1, Má/2,** jelű övezetekben elhelyezhetők:
- az ingatlan művelési ágához kötődő, növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, -tárolása (mezőgazdasági hasznosítás) céljára szolgáló építmények,
  - állattenyésztés kapcsolódó építményei.
- (4) Az **Má/2** jelű övezetben 15 000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telken továbbá lakóépület is elhelyezhető, amennyiben mezőgazdasági célú gazdasági építmény korábban már megépült, vagy azzal egyidejűleg épül meg. A lakóépület területe a telek területének 1%-át nem haladhatja meg.
- (5) Az **Má/3** jelű általános mezőgazdasági területek övezetéhez tartoznak a település speciálisan halászat, illetve legeltetéses állattartás, továbbá ezekkel kapcsolatos tárolás céljára szolgáló területei.
- (6) Az **Má/3** jelű övezetben elhelyezhetők a halászat és avval kapcsolatos termékfeldolgozást, tárolást szolgáló építmények, továbbá a legeltetéses állattartást, gyepgazdálkodást szolgáló építmények.
- (7) <sup>81</sup>Az **Má/4** jelű általános mezőgazdasági területek övezetében a gyümölcsstermesztés és azzal kapcsolatos saját termék feldolgozására, tárolására szolgáló építmények, helyezhetők el.
- (8) Birtoktest, birtokközpont az **Má/1** és **Má/2** övezetek területén alakítható ki, melynek beépítésére vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

<sup>81</sup> Módosította a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 14. §-a. Hatályos 2021. március 14-től.



13. számú táblázat

	a	b	c	d	e	f	g	h
1	A kialakítható		A birtoktest telkeinek összterülete alapján alkalmazható beépíthetőség	A beépítendő legkisebb birtok-központ terület	A birtokközpont területén			
2	legkisebb birtoktest területe	legkisebb birtok-központ területe			a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
3	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	rövidítés	(%)	(m)	(%)
4	100 000*	40 000	2,0	40 000	SZ	10	6,5	50

\* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés



## 60. Az Mko jelű terület övezetei egyedi előírásai

### 60. §

- (1) A Korlátos mezőgazdasági terület telekalakításra és övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

14. számú táblázat

1	a	b	c	d	e	f	g	h
		A kialakítható telek	Az övezetben					
2	Övezet jele	legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m <sup>2</sup> )	rövidítés	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)	(%)
4	Mko/1	50 000*	SZ	20 000	1	4,0	-	-
5	Mko/2	50 000*	SZ	30 000	1	4,5	-	-
6	Mko/3	30 000	SZ	30 000	1	4,5	-	-

\* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

- (2) **Mko/1** jelű ökológiai szempontból korlátos mezőgazdasági területek természetvédelmi, tájvédelmi szempontból értékes, többnyire ökológiai hálózattal érintett, megőrzendő, jellemzően extenzív tájhasználatú gyepes mezőgazdasági területek.
- (3) Az **Mko/1** övezetben az extenzív legeltetéses állattartást, gyepgazdálkodást és tárolást szolgáló építmények (karám, fedett karám, állatkifutó, szénatároló), méhészet fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el.
- (4) **Mko/2** jelű tájképvédelmi szempontból korlátos mezőgazdasági területek a település tájképi feltárulása szempontjából kiemelkedő, értékes jellemzően szántóföldi művelés alatt álló területei.
- (5) **Mko/2** jelű Az övezetben a növénytermesztéshez kapcsolódó, kizárólag terménytárolás céljára szolgáló építmények, továbbá az extenzív legeltetéses állattartást, gyepgazdálkodást, méhészetet szolgáló építmények helyezhetők el.
- (6) Az **Mko/3** jelű településfejlesztési szempontból korlátos mezőgazdasági területek a település mezőgazdasági művelés alatt álló, távlati településfejlesztés érdekeit szolgáló területek.
- (7) Az **Mko/3** jelű övezetben kizárólag a növénytermesztéshez és állattartáshoz kapcsolódó ideiglenes jellegű építmények (fából készült betonlap nélküli építmények illetve fóliasátor, üvegház) helyezhetők el.
- (8) <sup>82</sup> Az övezetekben huzamos emberi tartózkodásra szolgáló építmények nem helyezhetők el. Meglévő lakóépület felújítása, korszerűsítése, bővítése az alapterület bruttó 200 m<sup>2</sup>-t elérő mértékéig megengedett.
- (9) Az övezetekben birtokközpont nem alakítható ki.
- (10) Az övezetekben művelési ág váltás csak extenzívebb irányban történhet.
- (11) 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 kivethető résszel nem rendelkezik.

<sup>82</sup> Módosította a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 15. §-a. Hatályos 2021. március 14-től.

## **61. A vízgazdálkodási (V jelű) területekre vonatkozó általános előírások**

### **61. §**

- (1) A vízgazdálkodási terület övezeteibe tartoznak:
  - a) állóvizek medre és parti sávja
  - b) folyóvizek medre és part sávja, továbbá a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja
- (2) A szabályozási terv a település vízgazdálkodási területeit az alábbi övezetekbe sorolja:
  - a) **V/1** jelű vízfolyások, árkok övezete,
  - b) **V/2** jelű állóvizek övezete.

### **62. Vízfolyások, árkok (V/1 jelű) övezetének egyedi előírásai**

#### **62. §**

- (1) A **V/1** jelű övezet magába foglalja a szabályozási tervlap szerint az alábbi területeket:
  - a) Alsó-Tápió medre és parti sávja
  - b) Maglódi-17 csatorna és parti sávja
  - c) csapadékvíz elvezető árkok, vízmosások területe.
- (2) Az övezetben a természeti értékek védelme mellett, vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak, külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények, helyezhetők el.
- (3) Az övezetben egyéb építmény nem helyezhető el.
- (4) A vízfolyások mentén a vízfolyás szélétől számított 3,00 méter széles sávot (parti sáv) - a vízfolyás rendeltetésszerű használatának biztosítása, karbantartása érdekében - fenntartási sávként kell biztosítani.
- (5) A (4) bekezdésben meghatározott parti sávban állandó építmény, épület nem helyezhető el, valamint ezen területsáv művelése és hasznosítása csak a mindenkor hatályos jogszabályokban meghatározottak szerint történhet.

### **63. Állóvizek (V/2 jelű) övezetének egyedi előírásai**

#### **63. §**

- (1) A **V/2** jelű övezet magába foglalja a szabályozási tervlap szerint a vasút menti horgásztó medre és parti sávja területét.
- (2) Az övezetben a természeti értékek védelme mellett, a külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően az alábbi építmények helyezhetők el:
  - a) vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények,
  - b) horgászat műtárgyai,
  - c) közösségi célú köztárgyak,
  - d) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,
  - e) kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak (információs építmény),
  - f) nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.
- (3) Az övezetben az (2) bekezdésben meghatározott építményeken felül egyéb építmény, épület nem helyezhető el.

#### 64. Különleges beépítésre nem szánt (Kb-rek/1, Kb-Mü, Kb-Köz, Kb-T, Kb-Hr jelű) területek általános előírásai<sup>83</sup>

##### 64. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt övezetekbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.
- (2) A különleges beépítésre nem szánt területek övezeteiben elhelyezhető rendeltetésekről az adott övezet előírásai rendelkeznek.
- (3) A **Kb** övezeteiben kiegészítő rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (4) A különleges beépítésre nem szánt területek a rendeltetésüknek megfelelően az alábbi övezetekre tagozódnak:
  - a) **Kb-rek/1** jelű különleges beépítésre nem szánt sport, rekreációs célú övezet
  - b) **Kb-Mü** jelű különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület övezete
  - c) **Kb-Köz** jelű különleges beépítésre nem szánt közmű terület övezete
  - d) **Kb-T** jelű különleges beépítésre nem szánt temető terület övezete
  - e) <sup>84</sup> **Kb-Hr** jelű különleges beépítésre nem szánt hulladék-rekultivációs terület övezete.

#### 65. Különleges beépítésre nem szánt (Kb-rek jelű) sport, rekreációs célú övezet egyedi előírásai

##### 65. §

- (1) A **Különleges beépítésre nem szánt sport, rekreációs célú övezet** telekalakításra és övezetre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

15. számú táblázat

	a	b	c	d	e	f	g	h
1		A kialakítható telek	Az övezetben					
2	Övezet jele	legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m <sup>2</sup> )	rövidítés	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)	(%)
4	<b>Kb-rek/1</b>	<b>3 000</b>	<b>SZ</b>	<b>3 000</b>	<b>5</b>	<b>4,5</b>	<b>-</b>	<b>40</b>

- (2) A **Kb-rek/1** jelű övezetben elhelyezhetők:
  - a) sport, testedzés és szabadidő eltöltés építményei,
  - b) sportpályák és ahhoz kapcsolódó egyéb létesítmények (lelátók),
  - c) a terület fenntartásához szükséges egyéb építmények.

<sup>83</sup> Módosította a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 16. §-a. Hatályos 2021. március 14-től.

<sup>84</sup> Beiktatta a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 16. §-a. Hatályos 2021. március 14-től.

## 66. Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi (Kb-Mü jelű) terület övezete egyedi előírásai

### 66. §

- (1) A különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület övezete telekalakításra és övezetre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

16. számú táblázat

	a	b	c	d	e	f	g	h
1		A kialakítható telek	Az övezetben					
2	Övezet jele	legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m <sup>2</sup> )	rövidítés	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)	(%)
4	<b>Kb-Mü</b>	<b>5 000*</b>	<b>SZ</b>	<b>5 000</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>65</b>

\* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

- (2) A **Kb-Mü jelű** övezet a mezőgazdasághoz kapcsolódó termékfeldolgozást, -tárolást, gazdasági jellegű tevékenységet is ellátó nagy zöldfelületi arányú területek.
- (3) Az övezetben az alábbi építmények helyezhetők el:
- állattartást szolgáló építmények,
  - termékfeldolgozást, -tárolást szolgáló építmények,
  - mezőgazdasági üzemi építmények,
  - mezőgazdasági termeléssel összefüggő kutatási, kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmények,
  - a tevékenységhez kapcsolódó kiszolgáló létesítmények,
  - a terület fenntartásához szükséges építmények.
- (4) Az övezetben az elő-,oldal-, és hátsókerter nagysága 7-8-10 m.

## 67. Különleges beépítésre nem szánt közmű övezet (Kb-Köz jelű) egyedi előírásai

### 67. §

- (1) A különleges beépítésre nem szánt közmű terület övezete telekalakításra és övezetre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

17. számú táblázat

	a	b	c	d	e	f	g	h
1		A kialakítható telek	Az övezetben					
2	Övezet jele	legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m <sup>2</sup> )	rövidítés	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)	(%)
4	<b>Kb-Köz</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>40</b>

- (2) A **Kb-Köz** övezetben elhelyezhető épület, építmény, sajátos építmény az energia-szolgáltatási, a településgazdálkodási, közműellátási, vízelvezetési, környezetvédelmi, valamint az ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetést tartalmazhat.

- (3) A **Kb-Köz** övezetbe tartozó építési telken az építés, a telekalakítás az (1) és (2) bekezdésben rögzített követelményeken túl az illetékes hatóság követelményei alapján történhet.

### 68. Különleges beépítésre nem szánt temető övezet (Kb-T jelű) egyedi előírásai

#### 68. §

- (1) A **Különleges beépítésre nem szánt temető övezet** (a továbbiakban ebben a § - ban **Kb-T**) telekalakításra és övezetre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

18. számú táblázat

1	a	b	c	d	e	f	g	h
		A kialakítható telek	Az övezetben					
2	Övezet jele	legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m <sup>2</sup> )	rövidítés	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)	(%)
4	<b>Kb-T</b>	<b>4 000</b>	<b>SZ</b>	<b>4 000</b>	<b>5</b>	<b>4,5</b>	<b>-</b>	<b>40</b>

- (2) A **Kb-T** jelű övezetben elhelyezhetők:

- elhelyezhető épület, építmény: temetési, hitéleti, valamint az ezen rendeltetések kiszolgáltatását biztosító rendeltetést tartalmazhat.
- műtárgy (pl.: harangláb, torony, emlékmű) megengedett legnagyobb épületmagassága legfeljebb 10,0 méter.
- kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető** személygépjármű tároló, egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés;
- nem helyezhető el:**
  - önálló **lakó** főrendeltetésű épület, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény, haszon állattartás céljára szolgáló építmény;
  - a húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állat ól, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztettanyag-, folyadék. és gáztároló melléképítmény.
- építési telken több épület **elhelyezhető**.

### 68/A. Különleges beépítésre nem szánt hulladék-rekultivációs övezet (Kb-H jelű) egyedi előírásai

#### 68./A. §<sup>85</sup>

A Különleges beépítésre nem szánt hulladék-rekultivációs övezetben kizárólag a rekultiváció elvégzését szolgáló, legfeljebb nettó 100 m<sup>2</sup> és 4,5 m épületmagasságot meg nem haladó építmény elhelyezése megengedett. Az övezetben legfeljebb 2000 m<sup>2</sup> telek alakítható ki.

<sup>85</sup> Beiktatta a 4/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet 17. §-a. Hatályos 2021. március 14-től.

## HARMADIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### 69. Záró rendelkezés előírásai

#### 69. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépését követően induló eljárásokban kell alkalmazni.
- (2) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályukat veszítik Maglód Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló **22/2002.(IX.30.)Kt. rendelet** és azt módosító alábbi rendeletek:
- a) 17/2003.(IX.1.)Kt. rendelet,
  - b) 31/2004.(IX.27.)Kt. rendelet,
  - c) 32/2004.(X.29.)Kt. rendelet (városközpont szabályozási terve),
  - d) 5/2005.(II.24.)Kt. rendelet (Klenova dűlő szabályozási terve),
  - e) 12/2005.(V.30.)Kt. rendelet (Öregszőlők területének szabályozási terve),
  - f) 13/2005.(V.30.)Kt. rendelet (Öregszőlők területének szabályozási terve),
  - g) 1/2006.(I.30.) Kt. rendelet (Liszt Ferenc utcai szabályozási terv),
  - h) 7/2006(III.21.)Kt. rendelet,
  - i) 12/2006.(IV.24.) Kt. rendelet (Homoki zsellér területének szabályozási terve),
  - j) 3/2008.(II.15.)Kt. rendelet (Kopaszhegy területnek szabályozási terve),
  - k) 13/2008.(VIII.28.)Kt. rendelet,
  - l) 16/2009.(XI.6.)Kt. rendelet,
  - m) 18/2009.(XII.11.)Kt. rendelet,
  - n) 7/2010.(IV.30.)Kt. rendelet,
  - o) 24/2010.(XI.26.)Kt. rendelet (Rovina területének szabályozási terve),
  - p) 16/2011.(VI.17.) önkormányzati rendelet (Rovina területének szabályozási terve)
  - q) 20/2011.(X.21.) önkormányzati rendelet (Országúti dűlő részterületének szabályozási terve),
  - r) 9/2014.(VII.2.) önkormányzati rendelet,
  - s) 11/2014.(VIII.26.) önkormányzati rendelet, valamint
  - t) a Wodiáner ipari park szabályozási tervéről szóló 16/1998.(XII.11.)Kt. rendelet, és annak módosításáról szóló 7/2005.(III.29.)Kt. rendelet, és
  - u) a Maglód, Országúti dűlő területének szabályozási tervéről és építési szabályzatáról szóló 25/2004.(VII.19.)Kt. rendelet.
- (3) E rendelet 34.§ (2) bekezdése és 36.§ (2) bekezdése 2017. május 1. napján hatályukat veszítik.

A feltételhez kötött és a határozott ideig alkalmazható, paraméterek alkalmazhatóságának feltételeként településfejlesztési szerződés köthető a mindenkori építető és az önkormányzat között a városközpont fejlesztéséhez kapcsolódó közlekedési-, és közmű infrastruktúra tervezett beruházásaival összefüggésben.

*Tabányi Pál*  
polgármester

*Margruber János*  
jegyző

**Kihirdetési záradék**

A rendelet kihirdetésének napja: 2016. március 3.

*Margruber János*  
*jegyző*



## Mellékletek<sup>86</sup> 87 88 89 90 91<sup>92</sup>

<sup>86</sup> A mellékletek külön fájlban találhatóak. Az 5/2017. (III.20) önkormányzati rendelet módosításaképp a SZT-02, SZT-03, SZT-07, SZT-08 jelű szabályozási tervlap szelvények helyébe a rendelet melléklete szerinti SZT jelű tervlap tartalmával egységes szerkezetbe foglalt SZT-02M1, SZT-03M1, SZT-07M1, SZT-08M1 jelű M=1:2500 térmértékű Szabályozási Tervlap szelvények léptek. Hatályos 2017. április 4-től. Az 1/2018. (I.17.) önkormányzati rendelet 5. §-a módosításaképp az SZT-02 és az SZT07M1 jelű szabályozási tervlap szelvények helyébe a rendelet melléklete szerinti SZT jelű tervlap tartalmával egységes szerkezetbe foglalt SZT-02M1 és SZT-07M2 jelű szabályozási tervlap szelvények léptek. Hatályos 2018. január 18-tól. A 9/2018. (VI.25.) önkormányzati rendelet 4. §-a módosításaképp SZT-01, SZT-02M, SZT-03M2, SZT-04, SZT-06, SZT-07M2, SZT-08, SZT-09, SZT-10, SZT-11, SZT-12 és SZT-J jelű szabályozási tervlap szelvények helyébe e rendelet Melléklete szerinti SZT jelű tervlap tartalmával egységes szerkezetbe foglalt SZT-01M, SZT-02M3, SZT-03M2, SZT-04M, SZT-06M, SZT-07M3, SZT-08M2, SZT-09M, SZT-10M, SZT-11M, SZT-12M és SZT-JM jelű M 1:2000 méretarányú Szabályozási Tervlap szelvények lépnek. Hatályos 2018. június 26-tól. A 16/2020. (X.26.) önkormányzati rendelet (a rendelet) módosításaképp a HÉSZ 1. számú mellékletét képező SZT-02M3 jelű tervlap és SZT-JM jelű jelkulcs helyébe a rendelet 1. és 2. számú mellékletét képező SZT-1 és SZT-2 jelű módosító szabályozási tervlapok tartalma szerint módosuló SZT-02M4 jelű szabályozási tervlap szelvény, valamint, a rendelet 3. számú mellékletét képező SZT-JM2 jelű jelmagyarázat lép. Hatályos 2020. október 27-től. A 17/2020. (X.26.) önkormányzati rendelet (a rendelet) módosításaképp a HÉSZ 1. számú mellékletét képező SZT-02M3 jelű tervlap helyébe a rendelet 1. számú mellékletét képező SZT-1 jelű módosító szabályozási tervlap tartalma szerint módosuló SZT-02M5 jelű szabályozási tervlap szelvény lép. Hatályos 2020. november 5-től. A 33/2020. (XII.15.) önkormányzati rendelet (a rendelet) módosításaképp a HÉSZ 1. számú mellékletét képező SZT-06M, SZT-07M3, SZT-09M, valamint SZT-10M jelű tervlapok helyébe a rendelet Mellékletét képező SZT-M jelű módosító szabályozási tervlap szerint módosuló SZT-06M1, SZT-07M4, SZT-09M1 valamint SZT-10M1 jelű szabályozási tervlap szelvények lépnek. Hatályos 2020. december 30-tól, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni. A 4/2021. (II.12) önkormányzati rendelet (a rendelet) 20. §-a módosításaképp a HÉSZ 1. számú mellékletét képező SZT-01M, SZ-02M5, SZT-06M1, SZ-07M4, SZT-09M1, SZT-10M1, SZT-11M, jelű tervlapok a tervezési területre vonatkozóan, valamint az SZT-JM2 jelű jelkulcs a rendelet

1. számú mellékletét képező SZT-1M jelű módosító szabályozási tervlap,
2. számú mellékletét képező SZT-2M jelű módosító szabályozási tervlap,
3. számú mellékletét képező SZT-3M jelű módosító szabályozási tervlap,
4. számú mellékletét képező SZT-4M jelű módosító szabályozási tervlap,
5. számú mellékletét képező SZT-5M jelű módosító szabályozási tervlap,
6. számú mellékletét képező SZT-JM2 jelű jelmagyarázat

mellékletei szerint módosulnak és megnevezésük SZT-01, SZ-02, SZT-06, SZ-07, SZT-09, SZT-10, SZT-11, valamint az SZT-J jelre változik. Hatályos 2021. március 14-től.

A 9/2021. (IV.27.) önkormányzati rendelet (a rendelet) 7. §-a módosításaképp a HÉSZ 1. mellékletét képező SZT-03M2, SZT-04M, SZT-07 és SZT-08M2 jelű tervlap valamint SZT J jelű jelkulcs helyébe a rendelet 1. mellékletét képező SZT-M1 jelű módosító szabályozási tervlap tartalma szerint, a módosítással érintett területre vonatkozóan módosuló SZT-03, SZT-04, SZT-07 és SZT-08 jelű szabályozási tervlap szelvények, valamint e rendelet 2. mellékletét képező SZT-J jelű jelkulcs lépnek.

<sup>87</sup> A 9/2018. (VI.25.) önkormányzati rendelet 5. §-a módosításaképp a Hész 2. számú melléklete fogalommagyarázatának 4. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

fekvő telek	Az ingatlan utcafronti telekhatárának mérete (telek szélessége) hosszabb az oldalkerti telekhatár méreténél (telek mélysége)."
-------------	--

Hatályos 2018. június 26-tól.

<sup>88</sup> A 16/2020. (X.26.) önkormányzati rendelet (rendelet) módosításaképp a HÉSZ 3. számú mellékletét képező táblázat helyébe a rendelet 4. számú mellékletében szereplő táblázat lép, valamint a HÉSZ 4. számú függeléke helyébe a rendelet 1. számú függeléke lép. Hatályos 2020. október 27-től.

<sup>89</sup> A 17/2020. (X.26.) önkormányzati rendelet (rendelet) módosításaképp a HÉSZ 3. számú mellékletét képező táblázata kiegészül az alábbiakkal:

	A	B	C
1.	városrészcsoport lehatárolás sorszáma	vonatkozó építési övezet, övezet jele	részletes előírás

„4.	4.	Lke/7	<p>Az építési övezetben:</p> <p>a) Az Lke/7 jelű építési övezet területén az utcafront felől 80 méter mélységben épületet elhelyezni maximum 6,5 méter épületmagassággal lehet.</p> <p>b) Az Lke/7 jelű építési övezet területén több főépület is elhelyezhető.</p> <p>c) Lke/7 jelű építési övezetben új épület építése esetén telkenként 600 m<sup>2</sup>/telek egységszámú lakó rendeltetés helyezhető el.”</p>
-----	----	-------	---

Hatályos 2020. november 5-től.

<sup>90</sup> A 4/2021. (II.12) önkormányzati rendelet 18. §-a módosításaképp a Hész 2. számú mellékletét képező fogalommagyarázat az alábbi fogalommal egészül ki:

telek beépítési módja:	Az építési telek beépítési módja meghatározásával azonos fogalom.
------------------------	---

Hatályos 2021. március 14-től.

<sup>91</sup> A 4/2021. (II.12) önkormányzati rendelet 19. §-a módosításaképp a HÉSZ 3. melléklet „Lehatárolt városrészek egyedi előírásai” című táblázata a 2. városrészre vonatkozóan az alábbi rendelkezésekkel egészül ki:

2	Vi/1	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Az építési övezetben csoportház kialakítása megengedett.</li> <li>2. Fekvő telek esetén az előkert a telek DNy-i homlokvonala felől értelmezendő, ahol az előkert mértéke 2,00 méter, az oldal-, és hátsókert mérete az OTÉK szabályai szerint számítandó csakúgy, mint a nem fekvő telek esetén az építési helyet meghatározó elő-, oldal-, hátsókeri méretek.</li> <li>3. A kialakított rendeltetésre OTÉK szerint számított parkolószám 50%-át kell csak telken belül teljesíteni, a fennmaradó parkolószám telken kívül, annak 100 méteres körzetében közforgalom elől el nem zárt magánúton vagy közterületen is biztosítható az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben rögzített feltételekkel.</li> </ol>
---	------	--

Hatályos 2021. március 14-től.

<sup>92</sup> A 9/2021. (IV.27.) önkormányzati rendelet 6. és 8. §-a módosításaképp a HÉSZ 3. melléklet „Lehatárolt városrészek egyedi előírásai” című táblázatának 9. sorában a 16. városrészre vonatkozó előírásainak helyébe az alábbi rendelkezések lépnek, továbbá hatályát veszti a Rendelet 3. melléklet „Lehatárolt városrészek egyedi előírásai” című táblázatának 10., 11., 12. soraiban a 16. városrészre vonatkozó előírásai. Hatályos 2021. április 28-tól.

9.	16	Gá/1	<p>1. műszaki és technológiai berendezések: olyan sajátos technológiájú építmény mely az épület vagy építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához, működéséhez, működtetéséhez szükséges.”</p> <p>2. Az építési övezetben telkenként több építmény, valamint totem oszlop elhelyezhető.</p> <p>3. Totem oszlop építési helyen kívül is elhelyezhető, melynek legmagasabb pontja legfeljebb 40,0 méter lehet és dőléstávolságán belül épület nem állhat.</p> <p>4. Az építési övezettel lefedett tömb hat építési telket meghaladó számú telekosztása esetén a szabályozási tervlapon „be nem építhető terület” jelöléssel érintett telekrészén vagy a „közműkarbantartásra fenntartott terület” területének 9.b) pontban megengedett részén, legalább 15,0 méter széles berendezési sávban közhasználat elől el nem zárt magánút kialakítása és kiépítése kötelező a kiszabályozott, közterületi feltároló gyűjtő útba történő bekötéssel.</p> <p>5. A Gá/1 jelű építési övezetben</p> <p>6. 10 000 m<sup>2</sup> telekméret felett a kötelező zöldfelület egy részét telekhatár mentén egybefüggően kell kialakítani,</p> <p>7. Meglévő építési telkek lakótelekkel határos telekhatára mentén, attól minimum 2,00 méter távolságra legalább 1 sor, honos fajokból álló fasort kell telepíteni és fenntartani. A telepítést az épület használatbavételéig meg kell valósítani.</p> <p>8. A meglévő és a tervezett közüzemi közműhálózatok és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, közhasználat elől el nem zárt magánterületen vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani.</p> <p>9. A Szabályozási tervlapon jelölt közműkarbantartásra fenntartott terület</p> <p>a) határán legfeljebb 2,5 méter magas kerítés építhető,</p> <p>b) a közmű védőtávolság határán kívüli területen szilárd burkolatú út és kapcsolódó műtárgyai kialakíthatók.</p> <p>10. Az építési övezetben telkenként legfeljebb 20 m<sup>3</sup> mennyiségig az elválasztott rendszerű, közüzemi szennyvízelvezetés kiépítéséig alkalmazható a zárt medencés szennyvízgyűjtés. A szennyvízelvezető rendszert a teljes Gá/1 jelű építési övezettel lefedett gazdasági területre méretezetten kell megtervezni az ütemezett kiépítés lehetőségének figyelembe vételével. A közcatorna hálózat kiépítését követően, a zárt szennyvíztároló medence felszámolásáról és a közcatornára csatlakozás kiépítéséről gondoskodni kell.</p> <p>11. Az építési övezetben 5000 m<sup>2</sup> nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény a meglévő, vagy tervezett jelentős közösségi közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel is megközelíthető.</p>
----	----	------	--