

---

**III. RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS MELLÉKLETEI

---

**TARTALOMJEGYZÉK**

---

**ÜLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 20/2017. (VII. 8.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE ÜLLŐ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

**ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - RENDELETTERVEZET****MELLÉKLETEK:**

## SZABÁLYOZÁSI TERV

1. MELLÉKLET: SZ-1 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERV A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET KÜLTERÜLETÉRE
2. MELLÉKLET: SZ-2 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERV A BELTERÜLETRE
3. MELLÉKLET: SZ-3 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERV A KÖZPONTI BELTERÜLETEN KÍVÜLI, JELLEMZŐEN BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK TERÜLETÉRE
4. MELLÉKLET: BIZTOSÍTANDÓ PARKOLÓHELYEK SZÁMA

**EGYÉB FÜGGELÉKEK:**

1. FÜGGELÉK: KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSSAL ÉRINTETT TELEPÜLÉSRÉSZEK LEHATÁROLÁSA
2. FÜGGELÉK: VÉDELMI KORLÁTOZÁSI JEGYZÉKEK- MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM
3. FÜGGELÉK: VÉDELMI KORLÁTOZÁSI JEGYZÉKEK- TERMÉSZETVÉDELEM
4. FÜGGELÉK: MINTAKERESZTSZELVÉNYEK
5. FÜGGELÉK: SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNNYEL ÉRINTETT VAGY ENNEK ALKALMAZÁSÁRA JAVASOLT TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA

**ÜLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 20/2017. (VII. 8.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**  
**ÜLLŐ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

**TARTALOMJEGYZÉK**

|                                                                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. FEJEZET</b> .....                                                                                     | <b>4</b>  |
| <b>ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK</b> .....                                                                            | <b>4</b>  |
| 1. A rendelet hatálya .....                                                                                 | 4         |
| 2. Értelmező rendelkezések .....                                                                            | 4         |
| 3. Szabályozási elemek és alkalmazásuk .....                                                                | 6         |
| 4. Az egyes szabályoktól való eltérés lehetősége .....                                                      | 7         |
| 5. Belterületi határ változására, belterületbe vonásra vonatkozó előírások.....                             | 8         |
| 6. Közterület alakításra vonatkozó előírások.....                                                           | 8         |
| 7. Az épület elhelyezésre vonatkozó általános előírások .....                                               | 9         |
| 8. A táji és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások .....                                     | 10        |
| 9. A föld és a talaj védelmének előírásai .....                                                             | 10        |
| 10. A vizek védelmének előírásai .....                                                                      | 11        |
| 11. Levegőtisztaság-védelem előírásai .....                                                                 | 11        |
| 12. Zaj- és rezgés elleni védelem előírásai .....                                                           | 12        |
| 13. Hulladékgyűjtés és ártalmatlanítás előírásai.....                                                       | 12        |
| 14. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások .....                                                   | 13        |
| 15. Egyes sajátos jogintézményekre vonatkozó előírások .....                                                | 13        |
| 16. Tilalmak, védőtávolságok és korlátozások .....                                                          | 13        |
| 17. A telekalakítás és új tömb kialakításának általános szabályai.....                                      | 14        |
| 18. Közművekre vonatkozó általános előírások .....                                                          | 15        |
| 19. Építési övezetek, övezetek közművesítettsége .....                                                      | 15        |
| 20. Építés általános szabályai .....                                                                        | 16        |
| 21. Alkalmazható beépítési módok.....                                                                       | 16        |
| 22. Az építési hely: az elő-, az oldal- és a hátsókerthi építési előírásai .....                            | 17        |
| 23. A létesíthető lakások és rendeltetési egységek számának meghatározása.....                              | 17        |
| 24. Gépjárművek elhelyezése .....                                                                           | 18        |
| 25. Kerítés, támfal, terepalakítás.....                                                                     | 19        |
| 26. Az építési övezetek zöldfelületei .....                                                                 | 19        |
| 27. Beépítésre szánt területek szabályozása az átminősítésig .....                                          | 20        |
| 28. Katasztrófa védelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei ..... | 20        |
| <b>II. FEJEZET</b> .....                                                                                    | <b>21</b> |
| <b>RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK</b> .....                                                                    | <b>21</b> |
| 29. Kisvárosias lakó építési övezetek (Lk) .....                                                            | 21        |
| 30. Kertvárosias lakó építési övezetek (Lke).....                                                           | 21        |
| 31. Településközpont vegyes építési övezetek (Vt) .....                                                     | 22        |
| 32. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetek (Gksz).....                                        | 23        |
| 33. Egyéb ipari gazdasági építési övezetek (Gip) .....                                                      | 24        |
| 34. Jelentős mértékű zavaró hatású, terhelő ipari gazdasági építési övezetek (Gipt).....                    | 25        |

|                                                                                          |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 35. A különleges repülőtérhez kapcsolódó gazdasági építési övezet (Krep).....            | 26        |
| 36. Különleges oktatási központ építési övezete (Ko).....                                | 26        |
| 37. Különleges lovas idegenforgalom építési övezete (Klo).....                           | 27        |
| 38. Különleges mezőgazdasági üzem építési övezete (Kmű).....                             | 28        |
| 39. Közúti közlekedési övezet (KÖu).....                                                 | 28        |
| 40. Kötőpályás közlekedési övezet (KÖk).....                                             | 29        |
| 41. Telekigényes közmű, hírközlési övezet (KÖkm).....                                    | 29        |
| 42. Közkert övezet (Zkk).....                                                            | 29        |
| 43. Védelmi rendeltetésű erdő övezete (Ev).....                                          | 30        |
| 44. Gazdasági rendeltetésű erdő övezete (Eg).....                                        | 30        |
| 45. Közjóléti rendeltetésű erdő övezete (Ek).....                                        | 30        |
| 46. Kertes mezőgazdasági övezet (Mk).....                                                | 30        |
| 47. Általános mezőgazdasági övezet (Má).....                                             | 30        |
| 48. Vízgazdálkodási övezet (V).....                                                      | 31        |
| 49. Különleges beépítésre nem szánt nagyterjedésű sportolási célú övezet (Kb-Sp).....    | 31        |
| 50. Különleges beépítésre nem szánt sportcélú lövészet övezete (Kb-SI).....              | 32        |
| 51. Különleges beépítésre nem szánt lovas idegenforgalom építési övezete (Kb-Lo).....    | 32        |
| 52. Különleges beépítésre nem szánt oktatási központhoz tartozó övezet (Kb-O).....       | 32        |
| 53. Különleges beépítésre nem szánt temető és kegyeleti park övezete (Kb-T).....         | 32        |
| 54. Különleges beépítésre nem szánt bánya övezete (Kb-B).....                            | 33        |
| 55. Különleges beépítésre nem szánt repülőtéri irányító rendeltetés övezete (Kb-Ri)..... | 33        |
| 56. Különleges beépítésre nem szánt napelem-park övezete (Kb-N).....                     | 33        |
| 57. Különleges beépítésre nem szánt külterületi lakott hely (Kb-KI).....                 | 33        |
| <b>III. FEJEZET.....</b>                                                                 | <b>34</b> |
| <b>EGYES TELEPÜLÉSRESZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI.....</b>                                   | <b>34</b> |
| 58. Városközpont.....                                                                    | 34        |
| 59. Északi városrész.....                                                                | 34        |
| 60. Keleti városrész.....                                                                | 34        |
| <b>IV. FEJEZET</b>                                                                       |           |
| <b>ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK.....</b>                                                           | <b>35</b> |
| 61. Hatályba lépés.....                                                                  | 35        |
| 62. Hatályon kívül helyezõ rendelkezés.....                                              | 35        |

**Üllő Város Önkormányzat képviselő-testületének  
20/2017. (VII. 8.) önkormányzati rendelete  
Üllő Város Helyi Építési Szabályzatáról**

Üllő Város Önkormányzat képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET**

**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

---

**1. A rendelet hatálya**

**1.§**

- (1) A rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) területi hatálya Üllő város közigazgatási területére (továbbiakban: város) terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen építési munkát végezni az OTÉK és az egyéb általános érvényű törvényi, jogszabályi és hatósági előírások, valamint a HÉSZ és a rajzi termellékletei rendelkezései szerint szabad.
- (3) A rendelet szabályozási tervi mellékletei (a továbbiakban: szabályozási terv) a következők:
  - a) 1. melléklet: SZ-1 jelű szabályozási terv – A közigazgatási terület külterületére, jellemzően beépítésre nem szánt területek szabályozási tervi szelvény.
  - b) 2. melléklet: SZ-2 jelű szabályozási terv – A központi belterületére, jellemzően beépítésre szánt területek területére vonatkozó szabályozási tervi szelvény.
  - c) 3. melléklet: SZ-3 jelű szabályozási terv – a központi belterületen kívüli, jellemzően beépítésre szánt területek területére vonatkozó szabályozási tervi szelvény.
  - d) 4. melléklet: biztosítandó parkolóhelyek száma.
- (4) A rendelet függelékei a következők:
  - a) 1. függelék: Kiegészítő előírással érintett településrészek lehatárolása,
  - b) 2. függelék: Művi értékvédelem,
  - c) 3. függelék: Táj- és természetvédelem,
  - d) 4. függelék: mintakeresztszelvények,
  - e) 5. függelék: sajátos jogintézménnyel érintett vagy ennek alkalmazására javasolt területek lehatárolása.

**2. Értelmező rendelkezések**

**2.§**

E rendelet alkalmazásában:

1. *Álló telek*: a telek közterülettel párhuzamos szélessége keskenyebb, mint a közterületre merőleges mélysége.

2. *Átmenő telek*: olyan építési telek, amely legalább két egymással szemben lévő, közterületi telekhatárral rendelkezik.
3. *Beépítési mód*: az építési hely és a telek viszonya, a mindenkori telekhatárhoz igazodva.
4. *Beépítés szempontjából kialakult telektömb*: meglévő telekszerkezet, kiépített nyomvonalas infrastruktúrával, kiszolgáló közterületekkel, és a telektömb építési telkeinek 75%-a beépített a földhivatali nyilvántartás szerint.
5. *Célzott területfelhasználás*: a szabályozási terv keretes jelölése fejlesztési irányról tájékoztat, építési jogot nem keletkeztet.
6. *Építési övezeti, övezeti paraméterek*: beépítési mód, terepszint feletti és alatti beépítési mérték, épületmagasság, a szabályozási terven rögzített helyeken a homlokzatszakaszra számított épületmagasság, a legkisebb kialakítható telekterület, valamint a telek legkisebb zöldfelületi aránya.
7. *Fekvőtelek*: az a telek, aminél a közterület felőli szélesség megegyezik, vagy nagyobb, mint a telek közterületre merőleges mélysége.
8. *Fésűs épület elhelyezés*: a telek oldalhatára és a közterületi telekhatára között 90°-nál kisebb vagy nagyobb a bezárt szög. A telken álló vagy a telekre épülő épület hossz tengelye az oldalsó telekhatárral párhuzamos és a közterület felőli homlokvonala, homlokzata az oldalhatárra merőleges, az előkert mélysége ebből következően változó.
9. *Főépület*: a telek rendeltetése szempontjából meghatározó, utcaképet formáló épület.
10. *Irányadó szabályozási vonal*: településrendezési szerződés keretében pontosítható tervezett közterületi lehatárolás, mely nem keletkeztet telekalakítási kötelezettséget és építési jogot, kizárólag közlekedéshálózati rendszerigényt rögzít.
11. *Kialakult építési vonal*: előkert nélküli beépítés, utcakép esetén a közterületi vagy magánúti telekhatár, legalább a telekszélesség felén. Előkertes beépítés, utcakép esetén az utcaszakaszra jellemző előkert méretet meghatározó vonal, ami az adott utcaszakaszon a közterületi homlokzatsíkokat összekötő vonalból adódik.
12. *Közhasználat céljára átadott terület*: tulajdonviszonytól függetlenül, közhasználatú telekrész, mely lehet előkert, parkoló, út, gyalogos kapcsolatot biztosító út, belső parkoló.
13. *Közforgalom előtt el nem zárt magánút*: közlekedési célra fenntartott, építési jogot adó gépkocsi közlekedésre alkalmas és közműkiszolgálást biztosító terület.
14. *Legkisebb kialakítható telekszélesség*: előkerti építési határvonalon mért, kialakítható legkisebb telekszélesség.
15. *Manipulációs tér*: szabadon felhasználható kültéri burkolt felület (raktározás, anyag tárolás, anyagmozgatás, parkolás, közlekedés) épületen belül szintén előre nem meghatározott szabadon felhasználható funkciójú helyiség (iroda, tárgyaló, másoló, raktár, stb)
16. *Mellékrendeltetésű épület*: A területfelhasználás szerinti főrendeltetéstől eltérő, azt kiegészítő rendeltetésű önálló épület: járműtároló, barkácműhely, nyárikonyha, kerti szerszámtároló, állattartó épület, üvegház, raktár, gazdasági területen porta, járműtároló, trafó, önálló szociális és gépészeti épület.
17. *Sorgarázs: önálló épületben*, kettőnél több, egymás mellett elhelyezett, férőhelyenként önálló bejárattal kialakított gépjárműtároló.
18. *Utcaszakasz*: az utca saroktelektől saroktelekig terjedő szakasza.
19. *Telekalakítási terv*: telekcsoport újraosztással érintett lehatároláson belül, 5db-nál több telket együttesen érintő, új utcanyitáshoz (közút, szervizút, gyalogút) kapcsolódó telekalakítási vázrajz megalapozásához készítendő tanulmányterv.
20. *Telek be nem építhető része*: a szabályozási terven külön megjelölt telekrész, melyen védelmi szempontból, vagy későbbi hasznosítás érdekében épület nem helyezhető el, nem építési hely; területe az építési telek zöldfelületeként beszámítható.

21. *Telekigényes közműterület:* a közterületek és a közműszolgáltató telkének közműépítmény, közműlétesítmény elhelyezésére szolgáló része.
22. *Terepszint alatti legnagyobb beépítettség:* az épület alatti pinceszint és a terepszint alatti építmények bruttó alapterületének együttese.
23. *Védő zöldfelület:* a káros környezeti és vizuális hatások mérséklését szolgáló védelmi célú zöldfelület, fasor.
24. *Zártorsódó, hézagosan zártorú beépítési mód:* zártorú beépítési móddá alakuló oldalhatáron álló, utcaképet formáló épület, megszűnő vagy a jogszabályi környezetben meghatározott oldalkertnél kisebb oldalkerttel. Az épületek közötti hézag mindkét oldalhatáron, vagy a telek középső részén is létrehozható. Az épület és az oldalsó telekhatár közötti hézag legfeljebb 3m, vagy 3m-nél kisebb.
25. *Zártorú épület elhelyezés:* oldalsó telekhatártól oldalsó telekhatárig történő építést jelent, oly módon hogy a tetőről összegyűlő csapadékvizek telken belülre kerüljenek, kivéve ha a közterületi befogadó biztosított és a közterület kezelője hozzájárul az erre való rácsatlakozásra.
26. *Zárványtelek:* Építési telkek illetve telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal, vagy magánút kapcsolattal nem rendelkező telek.

### 3. Szabályozási elemek és alkalmazásuk

#### 3.§

- (1) A szabályozási terven alkalmazott kötelező szabályozási elemek az alábbiak:
  - a) meglévő és tervezett szabályozási vonal (meglévő és tervezett közterületi telekhatár, tömbhatár),
  - b) szabályozási szélesség, kiszabályozott közterületi szélességek, vagy a földhivatali nyilvántartás szerinti közterületi szélesség és azok kótája,
  - c) építési övezet, övezet határa és a hozzá rendelt, építési övezeti, övezeti paraméterek, melyeket az építési övezethez, övezethez tartozó telekrészre kell kötelezőnek tekinteni. A belterületi határt, a szabályozási vonalat és a szabályozási terven eltérő színnel jelölt területhasználatot egyben építési övezet, övezet határként kell értelmezni.
  - d) a telek be nem építhető része,
  - e) az építési határvonal, építési-hely rajzi és szöveges rendelkezése, a mindenkori telekhatárhoz viszonyítottn,
  - f) átjáró, térszín feletti átépítési lehetőség,
  - g) védő zöldfelület, fasor,
  - h) háromszintes beültetésű zöldfelület. az építési telek többszintes zöldfelületi részének (gyep, cserje és lombkorona szint együttese) szabályozási terven rögzített helye,
  - i) belvízzel veszélyeztetett terület,
  - j) közhasználat céljára átadott terület,
- (2) A szabályozási terven jelölt más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek az alábbiak:
  - a) közigazgatási határ;
  - b) művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek (régészeti lelőhely, műemlék, műemléki környezet,
  - c) táj- és természetvédelmi elemek (országos ökológiai hálózat, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa),
  - d) védőterületek, védősávok, (közlekedési és közműlétesítmények védősávjai, felszíni és felszínalatti vízvédelmi területek határa),
  - e) korlátozások (zajövezeti zóna, katasztrófa-védelmi veszélyességi övezetek határa).
- (3) A szabályozási terven alkalmazott javasolt szabályozási elemek az alábbiak:
  - a) tervezett belterületi határ,
  - b) irányadó szabályozási vonal,
  - c) javasolt tervezett telekhatár,

- d) javasolt megszüntető jel,
  - e) kerékpárút közterületen belüli nyomvonala,
  - f) vegyes használatú út,
  - g) közterület alakítási terv készítendő,
  - h) szerkezeti jelentőségű gyalogos kapcsolat,
  - i) közlekedési övezeten belül kialakítandó zöldfelület,
  - j) telekcsoport újraosztással érintett terület határa,
  - k) közforgalom elől el nem zárt magánút
  - l) zajgátló fal.
- (4) A szabályozási terven jelölt egyéb, az (1)-(3) bekezdésben nem szereplő elemek, tájékoztató elemek, melyek a tájékozódást és a szabályozási terv értelmezését segítik.
- (5) A szabályozási terven alkalmazott kötelező szabályozási elemektől eltérni csak a 4.§-ban meghatározott esetekben lehet, egyéb esetben a HÉSZ-t, és annak mellékletét képező szabályozási tervet előzetesen módosítani szükséges.
- (6) A szabályozási terven alkalmazott más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, a javasolt szabályozási elemek és tájékoztató elemek a szabályozási terv módosítása nélkül is változtathatók. A más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek kizárólag a más jogszabályban meghatározott előírásokkal összhangban változtathatók.

#### **4. Az egyes szabályoktól való eltérés lehetősége**

#### **4. §**

- (1) Az új közlekedési közterületek nyomvonala a terven ábrázolt úttengelytől 10,0-10,0 m-es sávban (az út szélességének megtartása mellett) elmozdítható a rendezési terv módosítása nélkül, ha azt a megvalósíthatóság, a terepadottságok, a talajmechanikai állapotok, a forgalomtechnikai megoldások, vagy a tulajdonjogi rendezések külön-külön vagy együttesen indokoltá teszik, és a változtatás nem teszi lehetetlenné az építési övezetre előírt minimális telekméreteket betartását, az új közlekedési közterület hálózati vonalvezetését. A változtatás részeként a tervben meghatározott minimális közterületi szélesség, nem csökkenthető.
- (2) A szabályozási terv szerinti meglévő és tervezett közterületek a terv módosítása nélkül szélesíthetők az utak kezelőinek hozzájárulásával, amennyiben a visszamaradó telkek az övezeti előírásoknak megfelelnek, a szélesítés legalább két utca közötti hosszban megtörténik és az érintett tulajdonosok a területet az önkormányzat részére tulajdonba adják, vagy külön megállapodással közhasználat céljára átadják.
- (3) A szabályozási terven jelölt építési övezet, övezet határa nem jelent kötelező telekosztást, kötelező telekhatárt, vagyis egy telek tartozhat több építési övezethez, övezethez is. Több építési övezetekbe tartozó építési telken, az építési övezeti paramétereket a telek adott építési övezetbe tartozó részére kell alkalmazni, az adott telek megosztása nélkül.
- (4) Építési övezetek, övezetek határán lévő telekhatár az aktuális tulajdonviszonyok figyelembevételével változtatható telekhatár rendezés részeként, amennyiben az érintett telkek azonos terület-felhasználásba tartoznak, és a telekhatár rendezés és telekegyesítés során létrejövő telkek az egyéb hatályos jogszabályoknak, és jelen rendelkezésekben foglaltaknak megfelelnek. Az érintett telkek közül a nagyobb telekterülettel rendelkező telek területének legfeljebb 15%-áig érvényesíthető a telekhatár rendezés, telekegyesítés a rendelet hatályba lépését követő egy alkalommal. Az építési övezeti, övezeti változatlan paraméter értékek a rendezett új telkekre vonatkoznak.
- (5) A telekcsoport újraosztással érintett tömbökben a meglévő határoló utak mentén a kialakult és beépített, 12m-es telekszélességet meghaladó telken álló épület bővíthető, újraépíthető az újraosztás meglétének hiányában is. A bővítés mértékét a kialakítható legkisebb telekterületre vetítetten kell meghatározni.
- (6) A létesíthető lakások és rendeltetési egységek számának meghatározására vonatkozó szabályoktól eltérni csak telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés alapján lehet.

- (7) A szabályozási terven a közterületi, vagy magánúthoz kapcsolódó telekhatár felől jelölt építési határvonal a tömbre vonatkozó legkisebb előkert méretét rögzíti. A szabályozási terven feltüntetett építési határvonalak és építési helyek az aktuális, megvalósuló telekhatárokhoz igazítandók, kivéve ott, ahol a védősáv, védőterület vagy háromszintes beültetésű zöldfelület jelölése is szerepel az építési telek részeként. Ezek a jelölt szabályozási és tájékoztató elemek határozzák meg az építési határvonal helyét.
- (8) A Vt jelű építési övezetben, azoknál a HÉSZ hatályba lépésekor már meglévő épületeknél, ahol az épület 1 egyéb rendeltetés és 4 lakás létesítési lehetőséget kihasználva épült és kapott használatba vételi engedélyt, legkorábban a használatba vételt követő 6. évtől kérhető hatósági bizonyítvány a rendeltetés megváltoztatásához. Az egyéb rendeltetés lakássá akkor minősíthető át, ha biztosított és kialakított a telkekre vonatkozó minimálisan kialakítandó zöldfelületi arány és a lakásegységekhez tartozó telken belüli parkoló, telken belüli kiszolgáló út.

## 5. Belterületi határ - építési övezet és övezet összefüggései

### 5.§

- (1) A szabályozási terven jelölt, tervezett belterülethez tartozó földrészletek bevonása szakaszosan is végrehajtható, az időszerűség, a konkrét építési igények függvényében. A teljes közműhálózat kiépítésének feltételeit külön önkormányzati döntés alapján településrendezési szerződésben kell rögzíteni.
- (2) Út- és közműépítéssel járó beépítésre szánt területet kialakítani, (telket átminősíteni), és azt belterületbe vonni csak az út- és közműépítés feltételeinek tisztázása és a településrendezési szerződésben meghatározottak szerint lehet.
- (3) A lakóterületi fejlesztést a belterületbe vonásnak meg kell előznie. Tervezett belterületi határon belüli lakóterületi felhasználásra akkor kerülhet sor, ha az ingatlan-nyilvántartásban külterületi ingatlanként nyilvántartott terület belterületbe csatolása megvalósul legalább a beépíteni kívánt tömb szintjén, a meglévő belterülethez való közvetlen csatlakozás esetén és az infrastrukturális fejlesztés, valamint a telekcsoport újraosztás is együttesen létrejön.
- (4) Gazdasági kereskedelmi-szolgáltatói (Gksz) és egyéb ipari gazdasági (Gip) építési övezetbe sorolt, beépítésre szánt terület gazdasági területként történő felhasználása belterületbe vonás nélkül is megvalósítható, ha településrendezési szerződést követően a telek építési övezeti besorolására sor került és a szerződésben kikötött területhasználathoz szükséges infrastrukturális fejlesztés megvalósul.
- (5) Ha a belterületi területfelhasználás és beépítésre szánt külterületi terület között meglévő, vagy tervezett közlekedési közterület található, a közterület belterületbe vonandó.

## 6. Közterület alakításra vonatkozó előírások

### 6.§

- (1) A település közterületein felszín felett a közlekedési és közmű létesítményeken kívül elhelyezhető építmények, köztárgyak az alábbiak:
  - a) hirdető, reklám berendezés,
  - b) árusítópavilon,
  - c) közúti tömegközlekedéssel kapcsolatos építmények, várakozóhelyek és tartozékaik,
  - d) közmű műtárgyak,
  - e) köztisztasággal kapcsolatos építmények,
  - f) szobor, díszkút, szakrális emlék, emlékmű, utcabútor,
  - g) távbeszélő fülke,
  - h) közparkoló.
- (2) A felszín feletti berendezések, utcabútorok csak a terület tulajdonosa és kezelője hozzájárulásával helyezhetők el, amennyiben a gyalogos és gépjárműforgalom biztonsága sértetlen marad, biztosított az útmenti 0,5m széles biztonsági sáv, akadálymentes legalább 1,5m széles járdaszakasz, vagy gyalogos sáv.
- (3) A település közterületein felszín alatt elsődlegesen nyomvonalas közművezetékek helyezhetők el.



- (4) Árusító pavilon legfeljebb 12,00 m<sup>2</sup> alapterülettel, legfeljebb 3,5 méteres épületmagassággal létesíthető.
- (5) A közterületet és közhasználat elől el nem zárt magánterületet csak a legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket – ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák – fenntartható zöldfelületként kell kialakítani.
- (6) Az országos fő és mellékutak mentén közterületi parkoló, kapubehajtó, kerékpársáv kerékpárút, járda, fásított sétány közterület alakítási terv alapján (továbbiakban: KAT) változtatható, egységes megjelenésű műszaki megoldással és anyaghasználattal fejleszhető.
- (7) A helyi kiszolgáló utakat 7m, vagy 7m-nél keskenyebb közterületi szélesség és kétirányú forgalom esetén vegyeshasználatú útként kell kialakítani.
- (8) Vegyeshasználatú utca meglévő közterületi szélessége nem csökkenthető. A közterületen belül felületet kell biztosítani a vegyes-közlekedés számára csapadékvíz elvezető szereppel, a felszín feletti tűzcsapok létesítésére és a biztonsági sáv zöldfelületi kialakítása számára.
- (9) Egyéb kiszolgáló lakóutaknál, vegyeshasználatú utaknál a kapubehajtókat egységes műszaki paraméterekkel, az útburkolathoz és járdához igazodó anyaghasználattal, a felszínvíz-elvezetés rendszeréhez igazodóan kell kialakítani. A közterületi kapubehajtó csak tulajdonosi és útkezelői hozzájárulással valósítható meg, településrendezési szerződés szerint.
- (10) Beépítésre szánt területeket kiszolgáló közutak telkén belül útfásításra csak a tájra jellemző honos fa- és cserjefajok használhatók.

## **7. Az épület elhelyezésre vonatkozó általános előírások**

### **7.§**

- (1) Beépítés szempontjából kialakult telektömbben az épület elhelyezésének módját az építési övezetben meghatározottak, valamint a szabályozási terven alkalmazott rendelkezések szerint kell meghatározni, a következők figyelembevételével:
  - a) A központi belterületen az új épület az utcaszakaszra jellemző kialakult építési vonalra helyezendő,
  - b) Előkert nélküli utcaképi karakternél, az oldalkerti telekhatároknál a meglévő épületsíkokhoz szükséges igazodni utcafronti vagy fésűs épület elhelyezéssel (szabadon álló, oldalhatáron álló, zártorsósodó beépítési módnál is).
  - c) Településközponti és lakó építési övezetekben a kötelező építési vonaltól, építészeti tagolást szolgálva el lehet térni, de az eltérés az oldalhatárokon a kialakultnál nagyobb új takaratlan tűzfalszakaszokat nem keletkeztethet. Az eltérés a telek szélességének felén, csak az építési telek irányába alkalmazható.
  - d) Előkertes utcaképi karakternél az utcaszakaszra jellemző építési vonalhoz kell igazodni új épület elhelyezésénél, az érintett utcaszakasz kialakult előkert méretét szűkíteni nem lehet.
  - e) Saroktelek esetén az építési vonal igazodjék a csatlakozó szomszédos telkek beépítésének közterületi építési vonalaihoz, kivéve, ha a szabályozási terv ettől eltérően rendelkezik, vagy ha az igazodási szempontok az ettől való eltérést indokolják.
  - f) Jellemzően új beépítésű tömbben, telekcsoport újraosztással érintett területen, az előkert legalább 5m legyen és legfeljebb 10m lehet.
- (2) Zártorsú beépítési módba tartozó telken az utcai homlokzatmagasságot az alábbi feltételek együttes alkalmazásával kell kialakítani:
  - a) foghíjtelek esetében és építési övezet határon álló telek beépítésénél a tervezett épület épületmagassága nem haladhatja meg az építési övezetre meghatározott, vagy a szabályozási tervben rögzített értéket.
  - b) 2 csatlakozó szomszédos épület homlokzatmagassága között legfeljebb 3m különbség lehet.

- (3) Az utcai homlokvonallhoz, vagy az előkerthez kapcsolódóan csak a fő rendeltetés épülete építhető, különböző, telken belül elhelyezhető zavaró és védendő funkciók telekszomszédok közötti hatásainak csökkentése érdekében.
- (4) Mellékrendeltetésű épület csak a telek utcaképet formáló, közterület felőli 15m-es sávján túl építhető önálló épületként. A porta, kapuépítmény előkertben létesíthető. Épületmagassága eltérhet a főépületétől kisvárosias lakóövezetben, településközponti építési övezetben gazdasági építési övezetben, azonban kertvárosias lakóövezetben legfeljebb a főépülettel megegyező lehet.
- (5) Az építési helyen kívül álló meglévő épület tovább nem bővíthető (sem vízszintes, sem függőleges irányban), nem alakíthatók át, azokon csak állagmegóvási tevékenység végezhető. Az építési helyen kívül álló épület vagy épületrész elbontása esetén, az csak építési helyen belül építhető vissza.
- (6) Ha a telken meglévő épület egy része építési helyen kívül esik, az ebben az esetben az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül átépíthető. Ezek az épületek csak az építési helyen belül bővíthetők.
- (7) Magastető létesítésénél, vagy átalakításánál csak olyan műszaki megoldás alkalmazható, amely nem vezet rá a csapadékvizeket a szomszéd telekre, a szomszéd épületre, nem károsítja a szomszédos épület műszaki állapotát, nem kényszeríti ki a szomszédos épület tetőzetének átépítését.
- (8) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg.

## **8. A táji és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások**

### **8.§**

- (1) Ökológiai hálózat övezetéhez tartozó területen és tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját, (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) a tervezés során egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti érték megóvása mellett a táj jellegéhez is igazodjon.
- (2) A területhasználat és építés során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek megmaradását, kapcsolatát az ökológiai folyosókhoz, az országos ökológiai hálózathoz. Területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat a természeti értéket jelentő életközösségek életfolyamatait és élőhely-viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse.
- (3) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációnak, a természetes élőhelyeknek a védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell.
- (4) A környezeti értékeknek, a környezet minőségének védelme érdekében - a zavaró mértékben légszennyező, illetve zajterhelő környezeti hatások ellen, továbbá az értékes élőhelyek összekapcsolására – a telkeknek legalább a szabályozási terven jelölt részén háromszintes beültetésű zöldfelület kialakítása szükséges.

## **9. A föld és a talaj védelmének előírásai**

### **9. §**

- (1) A termőföldön más célú hasznosításhoz kötött, építési engedély köteles változtatás esetén gondoskodni kell a területen található humuszvagyon védelméről, a letermelés, összegyűjtés, a deponálás, a megfelelő kezelés, a kiporzás elleni védelem és a felhasználás módjáról.
- (2) Termőföldet érintő tereprendezéshez a talajvédelmi hatóság engedélye szükséges.
- (3) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a talaj erózióvédelme, a terület gyommentesen tartása, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telek területén belül biztosítható legyen.
- (4) Az építési terület kialakítása, építési munka végzése során az esetleg meglévő környezetet károsító anyagokat a terület-előkészítés részeként el kell távolítani. A talajszennyező anyagoknak elszállításáról a

terület tulajdonosa köteles gondoskodni, csak hatósági engedéllyel rendelkező helyre lehet a szennyezett talajt elszállítani. Új épületet elhelyezni, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni csak az esetleges talajszennyezettség megszüntetése után szabad.

- (5) Telken vagy közterületen szennyezett talaj átmenetileg sem tárolható, feltöltés nem tartalmazhat környezetet károsító anyagokat.
- (6) A talaj védelme érdekében a környezetre káros anyagot (pl. veszélyes hulladék, növényvédő szer, műtrágya, útszórásos anyag, egyéb szennyező anyagok) a vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelően, csak fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű zárt tárolóban szabad elhelyezni, átmenetileg tárolni.

#### **10. A vizek védelmének előírásai**

##### **10. §**

- (1) Az országos vízminőség védelmi terület övezetébe tartoznak a Déli és Nyugati városrész azon beépítésre szánt telkei, amelyeket a vízmű területe köré vont 1000m-es védőtávolsággal húzott kör lefed a Hajcsár és Ócsai út környezetében. Az országos vízminőség védelmi terület térségi övezetébe tartozó telkek használata és építése a vonatkozó vízminőség-védelmi előírások betartásával lehetséges.
- (2) A közigazgatási területen a felszíni és felszín alatti vizeket szennyező ipari, vagy szennyező kereskedelmi szolgáltató és szennyező mezőgazdasági üzemi tevékenység nem folytatható.
- (3) A felszíni, ill. felszín alatti vizek védelme érdekében a környezetre káros anyagot (pl. veszélyes hulladék, növényvédő szer, műtrágya, útszórásos anyag, egyéb szennyező anyagok) a vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelően, csak fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű zárt tárolóban szabad elhelyezni, átmenetileg tárolni.
- (4) A település közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad. Ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, zárt szivárgásmentes szennyvíztároló vagy környezetvédelmi engedéllyel egyedi, korszerű, szakszerű szennyvíztisztító berendezés létesítendő.
- (5) Gazdasági területéről és vegyes vagy gazdasági rendeltetésű épületből a közcsatornába csak olyan szennyvíz vezethető, ami a jogszabályokban meghatározott határértékeknek megfelel.
- (6) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszívárogatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.

##### **11. §**

- (1) A belvízzel veszélyeztetett területeken a belvíz elleni védelem a felszíni vízelvezető rendszer szükséges elemeinek kiépítésével és jó karban tartásával biztosítandó.
- (2) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú közlekedési terület kialakításának részeként kell megépíteni, egyidőben kell kivitelezni. A beépítésre nem szánt területeken az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak, és a vízjogi létesítési engedélyben meghatározottaknak megfelelően kell megvalósítani.
- (3) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés esetén, telekhatártól telekhatárig történő építés esetén, a felszín alatti talajvíz szakszerű elvezetéséről gondoskodni kell.
- (4) A vízfolyások, belvízelvezető csatornák medrébe és parti sávjába, felhagyott kutakba bármely hulladékot elhelyezni, szennyvizet vezetni tilos.

#### **11. Levegőtisztaság-védelem előírásai**

##### **12. §**

- (1) Új, légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmények csak az erre lehetőséget adó építési övezetben, a védendő területhasználatú területek jó környezet-minőségének fennmaradását

szolgáltató védelmet biztosítva, a vonatkozó jogszabályok, valamint a közegészségügyi-, a környezetvédelmi- és az építési hatóság előírásai szerint helyezhető el.

- (2) Védendő területhasználatú területen, és annak 500m-es környezetében légszennyező, a védendő terület használatát zavaró mértékű bűzhatást és fertőzésveszélyt okozó tevékenységet folytatni, anyagokat szabadtéren tárolni, kezelni nem szabad.

## **12. Zaj- és rezgés elleni védelem előírásai**

### **13. §**

- (1) Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó területhasználat, rendeltetésváltást szolgáló építés csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott építési, közlekedési, illetve üzemi eredetű környezeti zaj, valamint a rezgésterhelés mértéke a vonatkozó zaj és rezgésvédelmi hatályos jogszabályban az adott védendő területhasználatú építési övezetre (lakó, településközponti, intézményi), az adott létesítmények körére megállapított határértékeket nem haladja meg.
- (2) A Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér környezetében kijelölt zajgátló védőövezetekbe tartozó, lakó és vegyes építési övezetekben új épület létesítése, a zajgátló védőövezetek kijelölésekor már meglévő épület bővítése, átalakítása esetén be kell tartani „a repülőterek környezetében létesítendő zajgátló védőövezetek kijelölésének, hasznosításának és megszüntetésének szabályairól” szülő jogszabály előírásait, valamint gondoskodni kell a külön jogszabályban meghatározott, belső téri zajhatárértékek teljesülését biztosító akusztikai védelemről.

## **13. Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai**

### **14. §**

- (1) A területen keletkező kommunális hulladékot a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás keretei között kell ártalmatlanítani. Azokon a területeken, amelyek a szervezett szemétszállításba nincsenek bekapcsolva, ott a hulladék környezetkímélő ártalmatlanításáról a vonatkozó hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően a tulajdonos köteles gondoskodni.
- (2) A település területére más településekről csak inert hulladék hozható be tárolás, ártalmatlanítás, újrafelhasználás céljából.
- (3) A veszélyes hulladékok gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállítatásáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek a vonatkozó jogszabályok szerint kell gondoskodnia.
- (4) A keletkező veszélyes hulladékokat tilos a kommunális szeméttel együtt gyűjteni és a kommunális szeméttelrakó helyre szállítani.
- (5) A zöldfelületeken keletkező zöldhulladékot külön jogszabályban foglaltak szerint kell ártalmatlanítani. Az egészséges zöldhulladékot a komposztálhatóság érdekében az egyéb hulladéktól elkülönítetten kell gyűjteni és tárolni, a hulladékot az újrahasznosíthatóságnak megfelelően kell kezelni. Zöldhulladékot elégetni a vonatkozó jogszabályban foglaltak szerint lehet.

### **15. §**

- (1) A hulladékok szelektív gyűjtésére és hasznosítására alkalmas hulladék udvar csak gazdasági területen alakítható ki.
- (2) A területen érintett minden telektulajdonosnak gondoskodnia kell arról, hogy a tulajdonán rendezetlen, engedély nélküli, illegális hulladéklerakás ne történjen. A magánterületen lévő engedély nélkül lerakott hulladékok környezeti ártalom nélküli felszámolásáról és az igénybe vett terület rendeltetés szerinti állapotnak megfelelő rendezéséről a tulajdonosnak kell gondoskodnia.
- (3) Elhullott állatok és állati eredetű hulladékok elhelyezése csak a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően történhet. A tetemek elszállítását és megsemmisítését csak az erre a célra szakosodott és engedéllyel rendelkező vállalkozó végezheti.

#### 14. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

##### 16. §

- (1) A szabályozási terven jelölt, belvízzel veszélyeztetett területeken (pl.: Kenderes dűlő lakóterületi fejlesztésre és különleges sportterületi fejlesztésre kijelölt része, a Faiskola utcai tömbbelső a Pesti úttól délre 160m-es mélységben, Maglódi út – Akácfa u. – Zsaróka u. által határolt tömbbelsőben, valamint a Pedagógus földek területén):
  - a) A közterület kialakítása kapcsán a felszíni-vízvezetés és a csapadékvíz elvezetés rendszerét meg kell tervezni, és az utépítéssel egyidőben meg kell valósítani.
  - b) A lakóutak építésénél nem megvalósított csapadékvíz elvezető rendszert pótlólag meg kell tervezni és ki kell építeni. Ott, ahol a csapadékvíz elvezető rendszer nincs kiépítve, a beépített telkeken összegyűlő csapadékvizek a telkekről a közterületre nem vezethetők.
  - c) A belvízzel veszélyeztetett területeken, a telekhatárok mentén megszünt, feltöltődött csapadékvíz elvezető árkokat működő képes állapotra helyre kell állítani.
- (2) A belvízzel veszélyeztetett területeken az építészeti terveket (engedélyezési terv, kiviteli terv) a talajmechanikai szakvélemény javaslatai alapján kell készíteni, a földszinti vezérszint magassága az eredeti terepszinthez képest legalább 0,60m magasra kerüljön.
- (3) A belvízzel veszélyeztetett területeken alapincézett épületet elhelyezni csak a pince talajvíznyomás elleni szigetelésével lehet. Épületen kívüli lehajtó, rámpa, külső pincelejárati lépcső nem létesíthető. Az esetleges talajvíz, belvíz a pinceszintre nem vezethető.

#### 15. Egyes sajátos jogintézményekre vonatkozó előírások

##### 17. §

- (1) Elővásárlási jog illeti meg az önkormányzatot: a szabályozási terven jelölt közterületek, közhasználat elől el nem zárt közlekedési sávok és egyéb zöldfelületi rendszer fejlesztésére szolgáló területekre.
- (2) A fejlesztési területeken a gyűjtőút, a kiszolgáló úthálózat és a teljes közműhálózat kiépítésének feltételeit külön önkormányzati döntés alapján településrendezési szerződésben kell rögzíteni.
- (3) Városközpont városrészben a szabályozási terven jelölt Pesti úti szakaszra közterület alakítási terv (KAT) készítendő, anyaghasználatban, szemléletben a Templom térhez igazodó módon.

#### 16. Tilalmak, védőtávolságok és korlátozások

##### 18. §

- (1) A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül haszonállat tartás céljára szolgáló épület, épületrész (pl.: istálló, trágyatároló) nem létesíthető.
- (2) A központi belterületen és Hosszúberek belterületén haszonállat tartására szolgáló rendeltetésű épület, épületrész és trágyatároló a lakóépülettől biztosított legalább 15m-es védőtávolság megtartásával építhető, abban az esetben, ha az nem korlátozza a szomszédos telek lakóépülettel történő beépíthetőségét, a következők figyelembevételével:
  - a) haszon állattartás céljára szolgáló épületrész a Városközpont városrészben nem létesíthető,
  - b) a többi városrészben 800m<sup>2</sup>-t meghaladó telken a beépített alapterület legfeljebb 20m<sup>2</sup>-n lehet haszon állattartásra alkalmas épületrészt kialakítani.
  - c) Hosszúberek lakóövezetében telkenként legfeljebb 50m<sup>2</sup> bruttó alapterületű épület épületrész építhető haszonállat tartása céljából, amennyiben a lakóépület és a haszonállat tartására épület épületrész között 20m-es védőtávolság biztosítható.
- (3) Levegőtisztaság védelmi szempontból, a meglévő és tervezett belterületi határon belül a lakó és vegyes építési övezetektől (levegőtisztaság védelmi szempontból védendő területhasználatú) 500m-es védőzóna tartandó meg. A védőzónán belül légszennyező tevékenység és védőtávolságot igénylő rendeltetésű területhasználat nem végezhető.

**19. §**

- (1) A légiforgalmi irányító egység 300 méter sugarú védőterületén építményeket és növényzetet elhelyezni, a terepet alakítani a vonatkozó nemzetközi előírások (Civil Aviation Authority) szerint szabad.
- (2) A csatornák ökológiai folyosóba tartozó külterületi, beépítésre nem szánt területekkel határos szakaszán partvonalától számított 50 m-en belül csak vízügyi rendeltetésű épület, építmény helyezhető el. Az övezeten belül tilos tartósan, vagy ideiglenesen az élő szervezetekre káros, illetve a vízre és a talajra szennyező hatású vegyszert tárolni, állattartó építményt elhelyezni, szerves trágyát, illetve bármilyen típusú hulladékot tárolni.
- (3) Beépítésre szánt területeket kiszolgáló magán- és közutak telkén belül útfásításra csak a tájra jellemző honos fa- és cserjefajok használhatók, településkaraktert adó egységes telepítéssel. Nem ültethetők erősen allergizáló fajok.
- (4) A temetővel határos lakótelkek hátsókertje 20m-nél kisebb nem lehet, a hátsókert háromszintes zöldfelületként alakítandó ki. Épület, melléképítmény a hátsókertben nem létesíthető.

**17. A telekalakítás és új tömb kialakításának általános szabályai****20. §**

- (1) A szabályozási tervben javasolt telekalakítások, telekosztások irányadó jellegűek, a kedvezőbb telekszerkezet, telekméret kialakításának eszközei. Ahol a szabályozási terv javasolt telekhatárt jelöl, ott a javaslatnak megfelelő telekalakítás abban az esetben is végrehajtható, ha az így létrejövő telek az építési övezetben, övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterületet nem éri el.
- (2) A szabályozási terven nem szereplő, de a kialakult telekszerkezetet érintő telekosztás akkor hajtható végre, ha az alábbiak közül valamelyik teljesül:
  - a) az érintett telkek területe, és beépítési mutatói (beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség) a telekosztás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak, vagy
  - b) a telkek nem felelnek meg az építési övezeti előírásban meghatározott paramétereknek, de a jobbítás irányába hat a telekhatár rendezés és a jelenlegi állapotnál kedvezőbb állapotot keletkeztet, vagy
  - c) a szabályozási terven kialakult telektömbben közterület szélesítéssel, szabályozással érintett, és a szabályozás végrehajtása nem lehetetleníti el a besorolás szerinti telekhasználatot, vagy
  - d) a szabályozási tervi rendelkezés hiányában, vagy attól eltérően a közterület szélesítését szolgálja önkormányzati és tulajdonosi megegyezés alapján és az építési teleknél a kialakítható legkisebb telekterülethez képest legfeljebb 15%-os csökkenést eredményez, vagy
  - c) zárvány telek építési telekké alakulását segíti, és a teleknyél kialakítására 18m-es telekszélességet elérő és meghaladó telek esetén kerül sor, valamint a nyél szélessége legalább 4m.
- (3) Telekcsoport újraosztásával érintett területen új telekcsoport, vagy közterületekkel határolt új tömb csak egységes, a tömbre vonatkozó változási vázrajz, vagy legalább 5 telket érintő telekalakítási tervhez kapcsolódó változási vázrajz alapján hozható létre.
- (4) Telekújraosztás, telekmegosztás során keletkező 14 m-nél keskenyebb új lakó és településközponti építési telek és 30m-nél keskenyebb új gazdasági telek nem alakítható ki. Telekhatár rendezés, vagy közterület kiszabályozás révén kialakuló építési telkek legkisebb szélessége nem lehet kevesebb lakótelek esetében 12,0 m-nél.

**21. §**

- (1) A szabályozási terven nem jelölt magánút minden építési telekből és minden telekből kialakítható. Legfeljebb 2 lakótelket, vagy legfeljebb 4db lakást kiszolgáló magánút szélessége legalább 4m, 2-nél több lakótelket kiszolgáló magánút szélessége legalább 7m 2-nél több gazdasági telket kiszolgáló magánút szélessége legalább 12m.
- (2) A 8m-12m széles magánutakat közforgalom előtt el nem zárt magánútként kell megvalósítani.

- (3) A magánutat úgy kell kialakítani, hogy a gépjárműforgalomra szolgáló burkolat szegélye a szomszédos telken álló épület homlokzatától min. 1 méterre legyen.
- (4) Több telket kiszolgáló magánút – amennyiben kivételesen - csak zsákutcaként alakítható ki, a végén gépkocsi fordulóra alkalmas telekrészt kell biztosítani. Gazdasági területen a végforduló méretét a tűzoltó gépjárművek tolatásmentes fordulási igénye határozza meg.
- (5) Tulajdonosi megegyezés esetén közterület szélesíthető, bővíthető a szabályozási terven rögzített szabályozási szélességet meghaladóan, a közterületi telekhatár rendezhető közlekedési felület, járda, közösségi parkoló, kerékpársáv kerékpárút, közterületi várakozóhely, valamint közlekedési zöldfelület és zöldterületi közkert létrehozása érdekében.
- (6) Telekigényes közműlétesítmény számára önálló telek minden építési övezetben és minden övezetben kialakítható. A közműtelek területnagyságát és beépítettségének felső határát a közmű technológiai igénye, külön jogszabályi és védőtávolsági igény határozza meg és nem a környezetében lévő építési övezetre, övezetre meghatározott szabály.

### 18. Közművekre vonatkozó általános előírások

#### 22. §

- (1) A közműveket közterületen vagy szolgálmi jog bejegyzéssel ingatlanon keresztül lehet vezetni, elhelyezni.
- (2) Szennyvíz-szikasztás ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető.
- (3) A csapadékvíz elvezetésére a zárt és nyílt csapadékvíz – elvezető, szikkasztó hálózatot kell továbbfejlesztani, előzetesen elkészített vízelvezetési koncepció alapján. A beépített, a beépítésre szánt területeket kiszolgáló burkolt út csak a vízelvezetés megoldásával együtt építhető.
- (4) 20 gépkocsi férőhely befogadásánál több férőhelyes parkolót, 200m<sup>2</sup>-nél nagyobb vízzáró burkolattal ellátott manipulációs teret létesíteni – a csapadékvíz közcsatornába, vagy élővízfolyásba vezetése, vagy öntözésre történő felhasználása esetén – csak kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal, hordalék és olajfogó műtárggyal szabad.
- (5) Az előtisztított csapadékvizek területen, telken tartása, öntözésre történő felhasználása csak a szomszédos telek használatának veszélyeztetése nélkül folytatható.
- (6) Telekről csapadékvíz csak a közterület kezelőjének hozzájárulásával vezethető a közterületi csapadékvíz elvezető rendszerbe.

#### 23. §

- (1) Középnomású földgázzal ellátott területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni.
- (2) A feltétel teljesítéséhez kötött fejlesztési lakóterületen a villamos energia ellátó hálózat, elektronikus hírközlő hálózat és a bekötés csak földkábelrel létesíthető.

### 19. Építési övezetek, övezetek közművesítettsége

#### 24. §

- (1) Az építési övezetekre megállapított közművesítettségi mérték környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel, közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon is teljesíthetők.
- (2) A központi belterület építési övezeteiben és Hosszúberék lakóterületén teljes közműellátás biztosítandó.
- (3) A központi belterülethez és a kiépített közüzemi szennyvízcsatorna hálózathoz nem kapcsolódó egyéb ipari gazdasági övezetben, kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetben, különleges gazdasági, különleges mezőgazdasági üzemi, majorsági, oktatási, rekreációs idegenforgalmi övezetben a részleges közművesítéssel ellátott ingatlan beépíthető.
- (4) A különleges beépítésre szánt külterületi lakott helyen és a beépítésre nem szánt területfelhasználások telkein épület, hiányos közművesítéssel létesíthető, talajszennyezés megakadályozásával, környezetkímélő módon, a vízügyi hatóság által engedélyezett korszerű szakszerű közműpótló alkalmazásával.

## 20. Építés általános szabályai

### 25. §

- (1) Azokon a területeken, ahol az építés feltételei telekcsoport újraosztás, terület-előkészítés, vízrendezés, elő-közművesítés, kiszolgáló út hiánya miatt nem biztosítottak, építési tevékenység csak a szükséges teendők elvégzése után, az építési feltételek rendelkezésre álltát követően kezdhető - végezhető.
- (2) Az egyéb jogszabályoknak megfelelően kialakult telkek beépíthetők, kivéve:
  - a) A 10 m szélességet el nem érő kialakult, de be nem épített telket.
  - b) A köz-, vagy magánúti közvetlen gépjármű kapcsolattal nem rendelkező, kertként használt telket,
  - c) valamint azt a telket, amelyen az új épület körül a telepítési távolság nem biztosítható (az épületméret és telekméretből, telek alakból következően nem áll rendelkezésre a tényleges épületmagasságnak megfelelő oldalkert, vagy hátsókert).
- (3) Lakóterületen, amennyiben a telek területe nem haladja meg a minimális telekméret másfélszeresét, telkenként csak egy főrendeltetésű épület helyezhető el.
- (4) Településközponti vegyes építési övezetben az elhelyezhető épületek számát a tényleges telekterület és a kialakítható legkisebb telekterület lefelé kerekített egészszámú hányadosa határozza meg.
- (5) Gazdasági építési övezetben telekterületre vetített épületszám korlátozás nincs.
- (6) A kialakult beépítettségű építési övezetben, a meghatározott kialakítható legkisebb telekterületet el nem érő telken épület elhelyezhető, akkor is, ha telekhatár rendezéssel sem érhető el a kialakítható legkisebb telekterület, de az épület elhelyezés és az építési övezetben megtartandó telepítési távolság, tűztávolság, valamint a telken belüli parkolás és a kialakítandó legkisebb zöldfelület biztosítható.

### 26. §

- (1) Amennyiben az övezetre vonatkozó egyéb előírás másként nem rendelkezik, az egyes építési övezetekben elsősorban az övezetre meghatározott rendeltetésű épületek helyezhetők el. Kiegészítő rendeltetéssel kivételesen a fő rendeltetéstől eltérő más építmény elhelyezhető, az övezetre vonatkozó környezetterhelési határértékek betartása mellett.
- (2) Ha a telken meglévő épület egy része építési helyen kívül esik, ebben az esetben az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül (sem vízszintes sem függőleges irányban nem bővíthető az építési helyen kívüli épületrész) átépíthető. Ezek az épületek is azonban csak az építési helyen belül bővíthetők a beépítési mérték felső határáig. Az építési helyen kívül álló épület vagy épületrész elbontása esetén, az új épület csak építési helyen belül építhető vissza.

## 21. Alkalmazható beépítési módok

### 27. §

- (1) Zártsorú, hézagosan zártsorú beépítési módba tartozó építési övezeten belül épület elhelyezhető:
  - a) telekhatártól telekhatárig tartó építéssel, két tűzfal csatlakozással, épített kapuáthajtóval, közterületi telekhatár felől teljesen zárt épület elhelyezéssel.
  - b) zártsorúsodó hézagosan zártsorú, amelynél legalább 3 m, vagy a szabályozási terven jelölt oldalkert tartásával tömör vagy áttört kerítés szakasszal és hézaggal megszakad a beépítés az építési helyen belül az oldalhatárok mentén külön-külön, vagy a telek középső részén.
  - c) Az épület telekhatárok felőli részén csak csúrgótávolság (0,5m-2,5m) alakul ki, a telekre való bejutás nem, vagy csak kapuáthajtó révén biztosított. A telepítési és tűztávolság hiánya miatt az oldalsó telekhatárok felé nyílás mentes homlokzat létesül.
- (2) Oldalhatáron álló építési helyen:
  - a) az új épület beépülő oldalhatáron álló homlokzata (építési határvonala) a telekhatártól min.1 m-re és max. 1,8 m-re, helyezhető el, ez alól kivételt képez a már kialakult, meglévő épület bővítése, ami a kialakult állapothoz igazodva az oldalhatárra is építhető.
  - b) A jellemzően nem beépített tömbökben, vagy telekcsoport újraosztással érintett területeken, az oldalhatáron álló építési hely a kedvezőtlen tájolású oldalhatárhoz kapcsolódva, északi, északkeleti,



északnyugati telekhatárhoz igazodva határozandó meg a kialakulatlan beépítésű telkeknél, a környezetre jellemző beépítéshez igazodva. Ha a szomszédos telken az épület a tömbre jellemző beépített oldalhatártól eltérő oldalhatáron áll, abban az esetben az újonnan beépülő telken legalább 1m-es beépítetlen sáv tartandó a beépülő oldalhatár mentén. A régi és az új épület ikerház jelleggel nem építhető össze.

- (3) Szabadon álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül az épület korlátozás nélkül elhelyezhető, azonban eltérő beépítési módú telkek találkozásánál, a beépítési módra vonatkozó építési övezeti meghatározás, a telepítési és a tűztávolság együttes teljesítése szükséges.

## **22. Az építési hely: az elő-, az oldal- és a hátsókert építési előírásai**

### **28. §**

- (1) Az építési hely beépítésre szánt területeken – amennyiben a szabályozási terv, vagy az építési övezet, övezet előírásai másként nem rendelik – a beépítési mód figyelembevételével a következő:
- a) Az előkert mérete lakó és településközponti vegyes építési övezetben:
- aa) a kialakult állapothoz, a szomszédos utcaszakaszra jellemző, kialakult építési vonal által meghatározott előkert mérethez kell igazodni,
- ab) Amennyiben nincs kialakult előkertméret, az adott telken és az új fejlesztési területek beépítése esetén legalább 5,0 méteres előkertet kell biztosítani.
- b) Az oldalkert szélessége lakó és településközponti építési övezetben:
- ba) szabadon álló beépítési módnál: a szabályozási terv és szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában, az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság fele, de legalább 3,0 méter,
- bb) oldalhatáron álló beépítési módba tartozó telken: új épület építésénél az oldalkertnek a megengedett legnagyobb épületmagassággal kell megegyeznie, de nem lehet kevesebb 4,5 méternél, kialakult helyzetben, oromfalas nyílásnélküli homlokzati kialakításnál, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén, sem lehet az oldalkert 3m-nél kisebb.
- bc) zártorsódó beépítési módnál a telek egyik oldalán kell legalább 3m-t elérő hézagot létesíteni.
- c) a hátsókert mélysége lakó és településközponti építési övezetben:
- ca) fekvőteleknél és 15m-nél rövidebb telekmélységnél az építési hely határa a hátsó telekhatártól számított 0,80 m,
- cb) fekvőteleknél és 25m-nél rövidebb telekmélység esetén az építési hely határa legfeljebb 1m-re közelítheti meg a hátsó telekhatárt, a hátsókert mélysége legalább 1m kell legyen,
- cc) a 25m-t elérő és meghaladó telkek esetén legalább 4,0 m a hátsókert,
- cd) a 35 m telekmélységet elérő és meghaladó telek esetén legalább az építési övezetre meghatározott épületmagasság, vagy a hátsókertre néző homlokzat tényleges épületmagassága, de legalább 6,0 m a hátsókert,
- ce) a 60 m-t elérő és meghaladó telekmélység esetén az építési hely mélysége legfeljebb 35m, az építési helyen túli telekterület hátsókertnek tekintendő. Hosszúberék területén az építési hely mélysége legfeljebb 60m.

## **23. A létesíthető lakások és rendeltetési egységek számának meghatározása**

### **29. §**

- (1) Kisvárosias építési övezetben az építhető lakásszám és rendeltetési egységszám együttese, új építésnél:
- a) a kialakítható legkisebb telekterületet elérő és meghaladó telkeknél legfeljebb 6db lehet.
- b) A kialakítható legkisebb telekterületet 2-szeresen meghaladó teleknél a beépítési mérték %-ból számított alapterület és a legnagyobb épületmagasság 3m-rel való osztásának szorzatából adódó

összes bruttó szintterület 150m<sup>2</sup>-rel történő osztása után maradó lefelé kerekített egész szám lehet. A telken történő elhelyezhetőséget telepítési tervvel kell igazolni.

- (2) Kertvárosias építési övezetben az építhető lakásszám és rendeletetési egységszám együttese, új építésnél:
- a kialakítható legkisebb telekterülettel megegyező vagy azt el nem érő telken legfeljebb 1 db max. 2 lakást tartalmazó lakóépület építhető.
  - A kialakítható legkisebb telekterületet 1,5-szeresen meghaladó telken, vagy két közterülettel határos építési telken 1 épületben legfeljebb 2 lakás, vagy 2 épületben 1-1db lakás, vagy rendeletetési egység létesíthető.
  - A Lke-O/4 jelű kertvárosias építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületet 2x-sen meghaladó, 25m-nél szélesebb telken 4 épületben legfeljebb épületenként 2db lakás vagy 2 épületben legfeljebb épületenként 4 lakás építhető.
- (3) Településközpont építési övezetben az építhető lakásszám és rendeletetési egységszám együttese, új építésnél:
- 1000 m<sup>2</sup>-nél kisebb építési telken legfeljebb 2 db, 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telken 4 db lakás építhető.
  - Az építési övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméret kétszeresét el nem érő telken legfeljebb 1db épület építhető. A kialakítható legkisebb telekterület kétszeresét meghaladó területű és 20m szélességet meghaladó telken, földszinti kereskedelmi szolgáltatói rendeltetés mellett az épület emeletén létesíthető lakások számát a telken belül kialakítandó zöldfelületi mérték és a telken belüli parkolás kapacitás helyigényének figyelembe vételével meghatározott beépítési % határozza meg.
- (4) Különleges külterületi lakott hely építési övezetben az építhető lakásszám új építésnél:
- 3000m<sup>2</sup>-nél kisebb építési telken legfeljebb 1 lakóépületben legfeljebb 1 lakás,
  - 3000m<sup>2</sup> -6000m<sup>2</sup> közötti telken legfeljebb 1 lakóépületben legfeljebb 2 lakás,
  - 6000m<sup>2</sup> feletti építési telken legfeljebb 2 épületben 2-2 lakás.
- (5) A lakás és rendeltetési egységszámítás csak akkor alkalmazható, ha biztosított és megvalósítható a telken belüli kialakítandó legkisebb zöldfelület és a rendeltetési egységekhez tartozó telken belüli parkolás valamint a telken belüli út felülete együttesen.

#### 24. Gépjárművek elhelyezése

### 30. §

- 10 férőhelynél nagyobb, telken belüli parkoló vízzáró burkolattal alakítandó ki. A 20 gépkocsi befogadásánál nagyobb kapacitású parkoló felületről, és 200m<sup>2</sup>-nél nagyobb vízzáró burkolattal ellátott manipulációs térről összegyűlő csapadékvizek hordalékfogó, olaj és homokfogóval történő előtisztítása, az előtisztított csapadékvíz rendezett elvezetése, vagy a területen, telken tartása biztosítandó.
- Kerékpártároló létesítendő minden közforgalmat lebonyolító létesítménynél, minden 10 fő egyidejű forgalom után 1 db kerékpár elhelyezésére. Ezeket lehetőség szerint minden esetben, de 20 kerékpár férőhely felett mindenképpen fedetten kell megvalósítani.
- A központi belterületen
  - a meglévő és új közösségi rendeltetések parkoló igényei 100%-ban telken kívül a környezetben lévő önálló egyedi telken, vagy közterületen is megvalósíthatók.
  - A meglévő és tervezett különleges sportterületek parkoló igényeit 25%-ban telken belül kell kielégíteni.
  - Új lakó és új kereskedelmi szolgáltatói rendeltetések, egyéb ipari gazdasági, valamint a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület-felhasználáshoz kapcsolódó rendeltetések hivatás és vendégforgalmi parkoló igénye egyedi és tömbtelek esetén is telken belül elégtendő ki.

- (4) Új épület vagy más, közcélú, nem lakás céljára szolgáló építmény létesítse, bővítése esetén a 4. mellékletben meghatározott parkolószámot kell biztosítani.

## 25. Kerítés, támfal, terepalakítás

### 31. §

- (1) A szabályzat eltérő rendelkezése hiányában az utcafronti kerítés legalább 60%-ban áttört legyen,
- A kerítés magassága:
    - lakó, vegyes és különleges építési övezetben legfeljebb 2,0 m,
    - gazdasági építési övezetekben legfeljebb 3,0m lehet.
    - külterületi területhasználatnál csak a gyorsforgalmi és főutak mentén építhető vadvédelmi kerítés, legfeljebb 3m-es magasságban.
  - Tömör lábazatos kialakítással készülhet, faléc, farács, fémháló, felületkezelt fémszerkezetű kitöltő mezővel. A tömör lábazat magassága legfeljebb 0,8 m lehet. Anyaghasználatban és a tömör felület magasságában a szomszédos 3-3 telekhez kell igazodni.
  - Az utcafronti kerítés anyaga felületkezelés nélküli, natúr fémlemez, natúr alumínium lemez, hullámlemez és cementlap, nyers beton felületű tömör fal, felületkezelés nélküli zsalukő nem lehet.
- (2) Tömör kerítés:
- eltérő terület-felhasználású építési övezetek közös telekhatárain építhető,
  - 10m-nél szélesebb közterületek telekhatárain, ha a közlekedési forgalomból származó terhelés (por, zaj) indokoltá teszi,
  - ha a gazdasági tevékenység szükségessé teszi zajgátló kerítés építését.
- (3) 12m-nél keskenyebb közterülettel határos építési telkek saroktelkein az útkereszteződéseknél a telek sarokpontjától számított 6-6 m-en belül - a belátási háromszögbe eső szakaszon - a kerítéseket 80%-ban, 0,6m feletti teljes magasságukban átláthatóan kell kialakítani. A csomópont beláthatósága az átláthatóságot akadályozó növényzet ültetésével nem korlátozható, sem telken belül, sem közterületen.
- (4) Közpark, közkert 80%-ban áttört, átlátható, legfeljebb 1,85m magas kerítéssel keríthető körbe a közlekedés biztonságának megtartása és a korlátozott közhasználat feltételeinek megteremtése mellett.
- (5) Közlekedési zöldfelület csak jelképes, 80%-ban áttört, átlátható, legfeljebb 0,85m magas kerítéssel keríthetők körbe a közlekedés biztonságának megtartása mellett.
- (6) Az építési helyen kívül, a telekhatárok menti 3m-es sávban az eredeti terep nem változtatható meg. 3m-n belül nem létesíthető lehajtó, rámpa támfal, rézsű.

## 26. Az építési övezetek zöldfelületei

### 32. §

- (1) Az építési telkek zöldfelületein a szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában a környezeti terhelések irányából (gyorsforgalmi utak, főutak, gyűjtőutak, vasúti fővonal, eltérő terület-felhasználások határán) háromszintes beültetésű zöldfelület alakítandó ki legalább 5m-es szélességben.
- (2) Vegyes, különleges, gazdasági építési övezetekben, közlekedési és közmű, vízgazdálkodási, valamint zöldterületi övezetekben új zöldfelület létesítését -a területfelhasználás változás jellegétől függően- kertépítészeti, tájrendezési vagy rekultivációs terv alapján kell elvégezni.
- (3) Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket - a lakóingatlanok kivételével - legkésőbb az épületek használatbavételéig ki kell alakítani.
- (4) Beépítésre nem szánt területen, - kivéve a közlekedési, és közmű, valamint zöldterületi övezeteket, - telken belül az új zöldfelületek fás szárú növényzetének telepítésére csak a tájra jellemző honos fa- és cserjefajok használhatók.
- (5) Ha az építési helyen belüli építkezés miatt szükségessé válik a telken lévő díszfaállomány ritkítása, kivágása, az építkezés miatt kivágott fa pótlandó a kivágott fák törzsátmérőjét 1,5 szeresen meghaladóan.

- (6) Az egyes építési övezetekre, övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál növényzettel fedett zöldfelületként csak a vízzáró burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal, egyéb növényzettel betelepített, beépítetlen telekrészek vízszintes síkú területe vehető számításba, akkor,
- ha a zöldfelület szélessége eléri és meghaladja a 2,0m-t.
  - Gyephézagos burkolat, gyeprács (pl.: parkolók, járófelületek) felülete nem számítható be a zöldfelületi fedettségbe.
  - A telken belüli látványtő, záportározó, tűzi víz tározó tó vízfelülete 100%-ban beszámítható.
- (7) A telek többszintes kialakítású zöldfelületi részén, az eltérő beépítésre szánt terület-felhasználású telekhatároknál, ha szabályozási terv másként nem rendelkezik:
- telepítésénél több szintű növényállományt 150m<sup>2</sup>-ként 1db legalább közepes növekedésű lombos fa és 150m<sup>2</sup>-ként 40db 1-1,5m magasra növekvő cserje ültetendő. A telepítéshez csak a tájra jellemző honos fa- és cserjefajok használhatók.
  - A telek többszintes kialakítású zöldfelületi részén belül legfeljebb 10%-os területi arányban, legfeljebb 7m szélességgel helyezhető el építmény (pl.: közmű alépítmény, közműpótló, gépjármű ki és behajtó) és alakítható ki egyéb burkolt terület.
  - A 10 férőhelynél nagyobb személy vagy tehergépjármű parkoló felületének határát közepes lombkoronát növelő, környezettűrő, magas törzsű, lombhullató, egységes fafajtájú faegyedek felhasználásával kell fásítani. A parkolóba 6 parkolóhelyhez egy fát kell ültetni.

### **27. Beépítésre szánt területek szabályozása az átminősítésig**

#### **33. §**

- Újonnan beépítésre, fejlesztésre szánt területeken a szabályozási terv szerinti szélességben kialakítandó utak, közművek és közvilágítás építésének és tervezésének költsége, továbbá a közművek fejlesztéssel összefüggő kapacitás-bővítésének költsége a fejlesztőt terheli. Ennek részletei az Önkormányzattal kötendő településrendezési szerződésben kerülnek meghatározásra.
- A településrendezési szerződés megkötését követően kerülhet csak sor az építési övezeti besorolásra.
- A fejlesztési területek tényleges igénybevételeig építési lehetőség nélkül, a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően az általános mezőgazdasági területhasználat folytatandó.

### **28. Katasztrófa védelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei**

#### **34. §**

Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott védőzónákat a szabályozási terv tünteti fel, a Viktória ipari park területét érintően. Az elégséges védelmi szint követelményeiről külön rendelet rendelkezik.

**II. FEJEZET**

**RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK**

**29. Kisvárosias lakó építési övezetek (Lk)**

**35. §**

- (1) Az Lk-O/1 és Lk-O/2 jelű kisvárosias lakó építési övezetekben elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül:
  - a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetést,
  - b) egyházi, egészségügyi, szociális rendeltetést,
  - c) sport rendeltetést,
  - d) szállás jellegű rendeltetést is tartalmazhat,
  - e) önálló sorgarázs egység építhető.
- (2) A kisvárosias lakó építési övezetekben nem helyezhető el:
  - a) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
  - b) használat tartására alkalmas épületrész, építmény az övezetben nem létesíthető.
- (3) Az Lk-SZ/sg jelű építési övezet kizárólag sorgarázsok létesítésére szolgál. A lakó építési övezetek irányába legalább 3,0 méteres oldalkert tartandó.
- (4) Az Lk-O/1 és Lk-O/2 jelű építési övezetekben a beépítési mód 25m, vagy 25m-nél kisebb telekszélességnél oldalhatáron álló, 25m-t meghaladó telekszélességnél az épületmagassággal megegyező oldalkert megtartásával az épület az oldalhatáron álló építési helyen belül szabadon elhelyezhető, a kedvezőtlen tájolású beépülő oldalhatár és az épület között 4,5m-es sáv szabadon hagyható.
- (5) Az Lk-O/2 jelű építési övezetben tömbtelek is kialakítható. A kialakítandó legkisebb zöldfelület és a rendeltetési egységekhez tartozó parkoló, vagy gépkocsi tároló minden esetben telken belül biztosítandó. Telepítési terv alapján több lakásos kistársasház építhető. Közterületre merőleges hossz tengelyű sorház nem létesíthető.
- (6) A kisvárosias lakó építési övezetekben a következő építési övezeti paramétereket kell alkalmazni:

| építési övezet jele | épületek, építmények elhelyezése |                         |                      |                               |                           |                       | telekalakítás             |               |
|---------------------|----------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------|
|                     | beépítési mód                    | legnagyobb beépítettség |                      | legnagyobb épületmagasság (m) | legkisebb zöldfelület (%) | legkisebb előkert (m) | legkisebb kialakítható    |               |
|                     |                                  | terepszint felett (%)   | terepszint alatt (%) |                               |                           |                       | terület (m <sup>2</sup> ) | szélesség (m) |
| Lk-O/1              | O                                | 30                      | 0                    | 9,5                           | 40                        | 5,0                   | 1500                      | 45            |
| Lk-O/2              | O                                | 35                      | 0                    | 7,5                           | 35                        | 5,0                   | 1000                      | 25            |
| Lk-SZ/sg            | SZ                               | 50                      | 0                    | 3,5                           | 25                        | 1,0                   | K                         | -             |

sg=sorgarázs

K= kialakult telek tovább nem osztható

**30. Kertvárosias lakó építési övezetek (Lke)**

**36. §**

- (1) A kertvárosias lakó építési övezetekben elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül:
  - a) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetést,
  - b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést,
  - c) sportrendeltetést tartalmazhat,

- d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény elhelyezhető.
- (2) A kertvárosias lakó építési övezetekben nem helyezhető el önálló parkoló felület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) A kertvárosias lakó építési övezetekben, ha a kialakult épületmagasság nagyobb, mint az építési övezetre meghatározott érték a magasabb épületrész megtartható, de bővíteni csak az építési övezetre meghatározott épületmagassági érték mértékéig lehet.
- (5) Az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül és a zártorsúsodó épület elhelyezésénél az épület szabadon állóan is megépíthető:
- az Lke-O/4 jelű építési övezetben,
  - álló telek esetén, ha a telek szélessége 20m, vagy 20m-nél nagyobb,
  - fekvő teleknél, ha 25m, vagy 25m-t meghaladó.
- (6) A kertvárosias lakó építési övezetekben a következő építési övezeti paramétereket kell alkalmazni:

| építési övezet jele | épületek, építmények elhelyezése |                         |                      |                               |                           |                       | telekalakítás             |               |
|---------------------|----------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------|
|                     | beépítési mód                    | legnagyobb beépítettség |                      | legnagyobb épületmagasság (m) | legkisebb zöldfelület (%) | legkisebb előkert (m) | legkisebb kialakítható    |               |
|                     |                                  | terepszint felett (%)   | terepszint alatt (%) |                               |                           |                       | terület (m <sup>2</sup> ) | szélesség (m) |
| Lke-Z/1             | Z                                | 30                      | 20                   | 5,0                           | 50                        | i                     | 550                       |               |
| Lke-O/1             | O                                | 30                      | 0                    | 4,5                           | 50                        | 5m                    | 450                       | 15            |
| Lke-O/2             | O                                | 25                      | 25                   | 5,0                           | 50                        | 6m                    | 800                       | 14            |
| Lke-O/3             | O                                | 30                      | 30                   | 5,0/K                         | 50                        | i                     | 550                       | 14            |
| Lke-O/4             | O                                | 30                      | 0                    | 6,5                           | 50                        | 5                     | 700                       | 16            |
| Lke-O/5             | O                                | 30                      | 30                   | 5/K                           | 50                        | i                     | 700                       | 14            |
| Lke-lkr/1           | lkr                              | 30                      | 0                    | 4,5                           | 50                        | 5m                    | 450                       | 14            |
| Lke-SZ/1            | SZ                               | 30                      | 0                    | 4,5                           | 50                        | 5m (3m)*              | 450                       | 14            |

K= kialakult épületmagasság

i= igazodás az utcaszakaszon kialakult építési vonalhoz,

\*gyalogút felől 3m-es előkert biztosítása is elegendő

### 31. Településközpont vegyes építési övezetek (Vt)

#### 37. §

- (1) A településközpont vegyes építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás jellegű, nem zavaró hatású egyéb közösségi szórakoztató és kulturálisépület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, valamint sport célú rendeltetés elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek kedvezőtlen hatással a lakófunkcióra és a településközpont szerepkörét erősítik.
- (2) A településközpont vegyes építési övezetekben nem helyezhető el:
- önálló parkoló felület, vagy garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára;
  - közműpótló építmény; kivéve a megújuló energiaforrás műtárgyait,
  - állattartás céljára szolgáló épületrész, építmény.
- (3) Az építési övezetekben a (2) bekezdésben felsoroltak kivételével elhelyezhető minden olyan építmény, amely hozzájárul a területen elhelyezhető épületek rendeltetésszerű használatához.
- (4) Az építési övezet telkein kialakítandó parkolók egy részét – a tulajdonos valamint az Önkormányzat között létrejövő településrendezési szerződés keretében – a szabályozási terven jelölt módon - közterületen is el lehet helyezni.

**38. §**

- (1) A Vt-Z/1 és Vt-Z/2 jelű építési övezetekben a zárt sorú beépítési módhoz tartozó építési helyen belül, hézag létesíthető az oldalsó telekhatárokon, vagy a telek középső részén 20m-nél szélesebb telek esetén a kialakult épület-elhelyezésnek megfelelően.
- (2) A Vt-Z/1 és Vt-Z/2 jelű építési övezetekben:
  - a) csak lakórendeltetésű épület esetén a telek legnagyobb beépítettsége 40%,
  - b) közösségi rendeltetés befogadása esetén a telek legnagyobb beépítettsége 60%.
  - c) oktatási rendeltetés esetén a telek beépítése legfeljebb 25% lehet.
- (3) A Vt-Z/2 jelű építési övezetben egy épületben legfeljebb 10 rendeltetési egység, ezen belül a földszinten előkert nélküli beépítésnél csak közösségi rendeltetések hozhatók létre,
  - a) az épületen belüli lakásegységenként 100m<sup>2</sup>-es zöldfelületet kell kialakítani.
  - b) A parkoló igény 50% közterületen, vagy a szomszédos telkek közhasználatra átadott részén biztosítható.
- (4) A Vt-O/2 jelű építési övezetben:
  - a) Vegyes rendeltetésű épület esetén a lakó és azt kiegészítő funkció aránya nem haladhatja meg a beépíttség 50%-át.
  - b) Egy épületben legfeljebb 5 rendeltetési egység, ezen belül 4 lakás építhető, lakásegységenként 100m<sup>2</sup>-es zöldfelület létrehozása mellett.
- (5) A településközpont vegyes építési övezetekben a következő építési övezeti paramétereket kell alkalmazni:

| építési övezet jele | épületek, építmények elhelyezése |                           |                      |                                |                           |                       | telekalakítás             |               |
|---------------------|----------------------------------|---------------------------|----------------------|--------------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------|
|                     | beépítés i mód                   | legnagyobb beépítettség   |                      | legnagyobb épület-magasság (m) | legkisebb zöldfelület (%) | legkisebb előkert (m) | legkisebb kialakítható    |               |
|                     |                                  | terepszint felett (%)     | terepszint alatt (%) |                                |                           |                       | terület (m <sup>2</sup> ) | szélesség (m) |
| Vt-Z/1              | Z                                | L: 40<br>Kö: 60           | 50                   | 5,5                            | 25                        | i                     | 550                       |               |
| Vt-Z/2              | Z                                | L:30,<br>Kö:50<br>okt: 30 | 50                   | L, Kö: 10,0                    | 25                        | i                     | 800                       |               |
| Vt-O/1              | O                                | 35                        | 35                   | 5,0                            | 30                        | i                     | 550                       |               |
| Vt-O/2              | O                                | L: 30<br>Kö: 40           | 40                   | 5,0                            | 25                        | 5                     | 550                       |               |
| Vt-SZ/1             | SZ                               | 30                        | 30                   | 7,5                            | 25                        | 5                     | 1000                      |               |
| Vt—SZ/2             | SZ                               | 40                        | 40                   | 15                             | 25                        | 5                     | 1000                      |               |

i = az utcaszakaszra jellemző előkert mérethez igazodó.

Kö= közösségi rendeltetés, okt: oktatási rendeltetés

**32. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetek (Gksz)****39. §**

- (1) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet elsősorban:
  - a) a nem jelentős zavaró hatású, gazdasági célú rendeltetések,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató,
  - c) igazgatási, egyéb irodaépület,
  - d) kongresszusi központ, szállás jellegű rendeltetés,
  - e) egyéb közösségi szórakoztató épület,

- f) parkolóház, üzemanyagtöltő állomás,
  - g) a gazdasági tevékenységi rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 2 db, legfeljebb 300m<sup>2</sup> összes bruttó szintterületű lakás, elhelyezésére szolgál.
- (2) Gépészeti, technológiai és sajátos építmények magassága legfeljebb az építési övezetben meghatározott épületmagasság felső határának kétszerese lehet, de nem lépheti túl a repülőtéri és a mikrohullámú magassági korlátozást.
- (3) Kerítés építési szándék esetén, a szabályozási terv vagy a szabályzat eltérő rendelkezése hiányában a telekhatáron létesítendő kerítés legalább 2,0 m magas, áttört, min. 10 cm, max. 60 cm magas lábazatú lehet,
- a) Ahol a vagyonvédelmi és közlekedésbiztonsági szempontok lehetővé teszik a kerítés építésével egyidőben, legalább 3m-es szélességben sövény és fasor telepítendő.
  - b) Ott ahol tulajdonváltás következtében a meglévő beépítést követő amorf alakú telekmegosztás jön létre, a telepítési távolság és az oldalkert nem biztosítható, valamint a megmaradó telekhasználat nem teszi lehetővé, nem építhető kerítés az új telekhatáron.
- (4) A szabályozási terven jelölt telekhez rendelt, háromszintes beültetésű zöldfelületi részen legfeljebb 2db 7,0 méter széles gépjármű behajtó létesíthető közterületi kapcsolat indokoltsága esetén.
- (5) Az eltérő területfelhasználású területek közös telekhatárán, a gazdasági terület zavaró környezeti hatásainak csökkentése érdekében elsősorban az előkert és hátsókerületi telekhatárok mentén kell a zöldfelületet telepíteni.
- (6) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetekben a következő építési övezeti paramétereket kell alkalmazni:

| építési övezet jele | épületek, építmények elhelyezése |                         |                      |                               |                           |                       | telekalakítás             |               |
|---------------------|----------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------|
|                     | beépítési mód                    | legnagyobb beépítettség |                      | legnagyobb épületmagasság (m) | legkisebb zöldfelület (%) | legkisebb előkert (m) | legkisebb kialakítható    |               |
|                     |                                  | terepszint felett (%)   | terepszint alatt (%) |                               |                           |                       | terület (m <sup>2</sup> ) | szélesség (m) |
| Gksz-SZ/1           | SZ                               | 40                      | 20                   | 20,0                          | 25                        | i                     | 20 000                    |               |
| Gksz-SZ/2           | SZ                               | 40                      | 20                   | 8,0                           | 25                        | 5,0                   | 2 000                     |               |
| Gksz-SZ/3           | SZ                               | 40                      |                      | 8,0                           | 25                        | i                     | 5 000                     |               |
| Gksz-SZ/4           | SZ                               | 40                      | -                    | 15,0                          | 25                        | 5,0                   | 1000                      | 30            |
| Gksz-SZ/5           | SZ                               | 50                      |                      | 20,0                          | 25                        | 10,0                  | 8 000                     |               |
| Gksz-SZ/6           | SZ                               | 50                      |                      | 14,0                          | 25                        | 5,0                   | 2 000                     | 14            |

### 33. Egyéb ipari gazdasági építési övezetek (Gip)

#### 40. §

- (1) A Gip jelű egyéb ipari építési övezetekben a sajátos építményfajták és technológiai berendezések mellett elhelyezhető:
- a) egyéb ipari gazdasági, termelő rendeltetésű épület, építmény,
  - b) raktározó csarnoképület, logisztikai célú rendeltetés,
  - c) irodaépület, szociális épület,
  - d) gépkocsi tároló, garázs,
  - e) parkolóház, üzemanyagtöltő állomás,
  - f) sportépítmény.
- (2) A sajátos építményekre, technológiai berendezésekre az épületmagasság nem értelmezendő.
- (3) A zöldfelületek minimális mértéke egyéb ipari övezetekben 25%, ami a teleknyúlvány nélküli telekterületre számítandó.



- (4) A kötelező zöldfelület egy részét az eltérő területhasználatú telkek közös telekhatárán, kivéve erdő övezet és kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet csatlakozó telekhatárán, az építési övezet telkén belül legalább 8m szélességben, többszintes (lombkoronaszint 8 m-es tőtávolsággal, cserjeszint) növénytelepítéssel, kettős fasorral kell kialakítani.
- (5) A szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában az építési helyet az alábbiak szerint kell figyelembe venni: az oldalkert legkisebb mérete legalább 10 m, az előkert legkisebb mérete 10 m, a hátsókert legalább 20 méter legyen.
- (6) Ha a gazdasági tevékenység keltette zajterhelés szükségessé teszi, méretezett, de legalább 3,0m magas zajgátló kerítés építendő a védendő rendeltetésű telkek irányába.
- (7) A Gip-SZ/1 jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasságnál magasabb építményrész nem építhető.
- (8) Az egyéb ipari gazdasági építési övezetekben a következő építési övezeti paramétereket kell alkalmazni:

| építési övezet jele | épületek elhelyezése |                         |                      |                               |                           |                       | telekalakítás             |               |
|---------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------|
|                     | beépítési mód        | legnagyobb beépítettség |                      | legnagyobb épületmagasság (m) | legkisebb zöldfelület (%) | legkisebb előkert (m) | legkisebb kialakítható    |               |
|                     |                      | terepszint felett (%)   | terepszint alatt (%) |                               |                           |                       | terület (m <sup>2</sup> ) | szélesség (m) |
| Gip-SZ/1            | SZ                   | 50                      |                      | 15                            | 25                        | 10                    | 15 000                    |               |
| Gip-SZ/2            | SZ                   | 40                      | 20                   | 8/K                           | 25                        | 10                    | 5 000                     | 50            |
| Gip-SZ/3            | SZ                   | 50                      | 25                   | 20                            | 25                        | 10                    | 8 000                     | 50            |
| Gip- SZ/4           | SZ                   | 50                      | 25                   | 20                            | 25                        | 10                    | 15 000                    | 50            |

K = kialakult épületmagasság

### 34. Jelentős mértékű zavaró hatású, terhelő ipari gazdasági építési övezetek (Gipt)

#### 41. §

- (1) A Gipt jelű terhelő ipari építési övezetekben a sajátos építményfajták és technológiai berendezések mellett elhelyezhető:
  - a) gazdasági rendeltetésű épület, építmény,
  - b) raktározó csarnoképület,
  - c) környezetre jelentős hatást gyakorló, védőtávolságot igénylő ipari épület, építmény, ipari gazdasági rendeltetéshez szükséges berendezések, műtárgyak, sajátos építmények, vezetékek,
  - d) a földgáz szállításához, forgalmazásához szükséges építmények, berendezések, műtárgyak, sajátos építmények, vezetékek,
  - e) irodaépület, szociális épület,
  - f) gépkocsi tároló.
- (2) A Gipt-SZ/2 jelű építési övezet elsősorban a földgáz szállításához, forgalmazásához szükséges építmények, technológiai berendezések, műtárgyak, sajátos építmények, vezetékek, ipari rendeltetésű épület, iroda, gépkocsi tároló elhelyezésére szolgál.
- (3) A zöldfelületek minimális mértéke a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari övezetekben 40%, ami a teleknyúlvány nélküli telekterületre számítandó.

- (4) A környezetre jelentős terhelő hatást gyakorló ipari gazdasági építési övezetekben a következő építési övezeti paramétereket kell alkalmazni:

| építési övezet jele | épületek elhelyezése |                         |                      |                                |                           |                       | telekalakítás             |               |
|---------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------|
|                     | beépítési mód        | legnagyobb beépítettség |                      | legnagyobb épület-magasság (m) | legkisebb zöldfelület (%) | legkisebb előkert (m) | legkisebb kialakítható    |               |
|                     |                      | terepszint felett (%)   | terepszint alatt (%) |                                |                           |                       | terület (m <sup>2</sup> ) | szélesség (m) |
| Gipt-SZ/1           | SZ                   | 30                      |                      | 15                             | 40                        | 10                    | 10 000                    | 100           |
| Gipt-SZ/2           | SZ                   | 30                      | 0                    | 15                             | 40                        | 20                    | 15 000                    | K             |

### 35. A különleges repülőtérről kapcsolódó gazdasági építési övezet (Krep)

#### 42. §

- (1) A Krep-SZ jelű különleges repülőtérről gazdasági építési övezet elsősorban
  - a) konferencia központ,
  - b) szállás,
  - c) egyéb iroda épület,
  - d) egyéb ipari és kereskedelmi szolgáltatói gazdasági tevékenységi rendeltetésű épület,
  - e) sportépítmény,
  - f) parkolóház, üzemanyagtöltő elhelyezésére szolgál.
- (2) A zajterhelésre érzékeny rendeltetések csak passzív akusztikai védelemmel ellátva létesíthetők, külön hatósági engedély alapján. A zaj elleni passzív akusztikai védekezés költségei az építetőt terhelik.
- (3) A megengedett legnagyobb épületmagasságnál magasabb építményrész nem építhető.
- (4) A közterületek felé néző kerítések csak egységes terv alapján, legalább 80 %-ban áttört, kivételben építhető. A kerítés mögött, vagy a kerítés helyett sövény telepíthető. A kerítések megépítése nem kötelező.
- (5) Az építési övezet zöldfelületeinek kialakítása:
  - a) A gyorsforgalmi utakhoz, az országos mellékúthoz csatlakozó telken belüli zöldfelületet egységes kertépítészeti terv alapján kell megvalósítani.
  - b) A telken átlagosan 200 m<sup>2</sup>-enként 1 db előnevelt, kétszer iskolázott, nagy lombkoronát növelő fa telepítendő. A kötelező növénytelepítés helyén parkoló nem létesíthető, gépjármű közlekedésre alkalmas út lekeresztelhető a zöldfelületet legfeljebb 2 helyen legfeljebb 8m-es szélességgel.
  - c) A 10 személygépkocsi férőhelynél nagyobb burkolt területet, személy és tehergépjármű parkolót, szabadtéri burkolt manipulációs területet közepes lombkoronát növelő, környezetterő, magas törzsű, lombhullató, egységes fafajtájú faegyedek felhasználásával kell fásítani. A 6 parkolóhely felülethez számítottan egy fát kell ültetni.
- (6) A különleges repülőtérről kapcsolódó gazdasági építési övezetben a következő építési övezeti paramétereket kell alkalmazni:

| építési övezet jele | épületek elhelyezése |                         |                      |                                |                           |                       | telekalakítás             |               |
|---------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------|
|                     | beépítési mód        | legnagyobb beépítettség |                      | legnagyobb épület-magasság (m) | legkisebb zöldfelület (%) | legkisebb előkert (m) | legkisebb kialakítható    |               |
|                     |                      | terepszint felett (%)   | terepszint alatt (%) |                                |                           |                       | terület (m <sup>2</sup> ) | szélesség (m) |
| Krep-SZ             | SZ                   | 50                      | 50                   | 15,0                           | 40                        | 10                    | 2 0000                    | 50            |

### 36. Különleges oktatási központ építési övezete (Ko)

#### 43. §

- (1) Az építési övezetben létesíthető:

- a) a növénytermesztéshez kapcsolódó mezőgazdasági üzemi épület és építmény,
- b) állattartó épület, építmény, és a gazdálkodást kiszolgáló egyéb épület, építmény,
- c) oktatást szolgáló épület, építmény,
- d) állatkórházi épület, építmény
- e) kereskedelmi szállás épület,
- f) konferencia központ,
- g) terápiás funkciókat szolgáló épület, építmény,
- h) sport rendeltetésű, különösen sport lovagláshoz kapcsolódó épületek, építmények
- i) önálló lakóépület legfeljebb 3 lakással,
- j) nagy kapacitású parkoló.

(2) Az építési övezet paramétereit az alábbi táblázat rögzíti:

| építési övezet jele | épületek elhelyezése |                         |                      |                                |                           |                       | telekalakítás             |               |
|---------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------|
|                     | beépítési mód        | legnagyobb beépítettség |                      | legnagyobb épület-magasság (m) | legkisebb zöldfelület (%) | legkisebb előkert (m) | legkisebb kialakítható    |               |
|                     |                      | terepszint felett (%)   | terepszint alatt (%) |                                |                           |                       | terület (m <sup>2</sup> ) | szélesség (m) |
| Ko-SZ               | SZ                   | 40                      | 15                   | 15                             | 40                        | 50                    | 50 000                    | 100           |

- (3) A közmű kiszolgálási igény: hiányosan közművesített.
- (4) A 10 férőhelynél nagyobb kapacitású parkoló felületét 4 parkoló állásonként közepes lombkoronát növelő, környezettűrő, magas törzsű, lombhullató, egységes fafajtájú faegyedek felhasználásával kell fásítani.
- (5) 20 férőhelynél nagyobb kapacitású parkolókat vízzáró burkolattal kell ellátni. A gépkocsi parkolók burkolt felületén összegyűlő felszíni vizeket csak olaj-, benzin- és homokfogó műtárgyon keresztül lehet a befogadóba juttatni.
- (6) A telep idős faállományú értékes zöldfelületei megőrzendők.

### 37. Különleges lovas idegenforgalom építési övezete (Klo)

#### 44. §

(1) Az építési övezet paramétereit az alábbi táblázat rögzíti:

| építési övezet jele | épületek elhelyezése |                         |                      |                                |                           |                       | telekalakítás             |               |
|---------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------|
|                     | beépítési mód        | legnagyobb beépítettség |                      | legnagyobb épület-magasság (m) | legkisebb zöldfelület (%) | legkisebb előkert (m) | legkisebb kialakítható    |               |
|                     |                      | terepszint felett (%)   | terepszint alatt (%) |                                |                           |                       | terület (m <sup>2</sup> ) | szélesség (m) |
| Klo -SZ             | SZ                   | 40                      | 10                   | 15                             | 40                        | 30                    | 5 0000                    | 50            |

- (2) Az övezetben lótarthoz és lovas idegenforgalomhoz kapcsolódó épületek, építmények építhetők, pl.: istállók fedeles lovarda, gép és egyéb tárolók, takarmánytároló, szállás, edző és gyakorló pályák, irodai és szociális épület, trágyatároló.
- (3) Közművesítettség mértéke: hiányos közműellátás.
- (4) A parkolási igényt telken belül kell kielégíteni, 6 gépkocsi állásonként 1db közepes lombkoronát növelő, környezettűrő, magas törzsű, lombhullató, egységes fafajtájú fa ültetendő.
- (5) Az új épületek elhelyezésénél az országos közúthálózat irányába 30m-es előkert, egyéb kiszolgáló utak felől 10m-es előkert és oldalkert tartandó. A hátsókert mérete 15m.
- (6) Erdő kivételével az eltérő területhasználatú telekhatárokon kettős fasor telepítendő.

**38. Különleges mezőgazdasági üzem építési övezete (Kmü)****45. §**

- (1) A Kmü jelű építési övezet elsősorban
  - a) a növénytermesztéshez kapcsolódó mezőgazdasági üzemi épületek és építmények létesíthetők,
  - b) állattartó épületek, építmények, és a gazdálkodást kiszolgáló egyéb építmények építhetők.
  - c) lovas idegenforgalmat szolgáló épületek és építmények,
  - d) önálló lakóépület legfeljebb 3 lakással, a tulajdonos és a személyzet számára, legfeljebb 300m<sup>2</sup> bruttó alapterülettel,
  - e) kereskedelmi szállás épülete,
  - f) kiszolgáló belső utak, parkoló felület,
  - g) megújuló energia és környezetkímélő korszerű szakszerű közműpótló műtárgyak hozhatók létre.
- (2) A Kmü övezet közműellátási követelménye: hiányosan közművesített, környezetbarát módon, a talaj és talajvíz szennyezése nélkül.
- (3) Az építési helyet az alábbiak szerint kell figyelembe venni:
  - a) Az előkert egyéb kiszolgáló utak felől 10, az országos mellékút irányából 30m, főút irányából 50m.
  - b) Az oldalkert 5m-nél, a hátsókert 10 m-nél kisebb nem lehet.
- (4) Az eltérő területfelhasználású telekhatároknál, az építési övezet telkén belül a tájra jellemző honos fa- és cserjefajok felhasználásával legalább 8 m széles, többszintes növénytelepítéssel (lombkoronaszint faegyedei 8 m-es tőtávolsággal, cserjeszint), kettős fasort kell telepíteni.
- (5) A gépészeti, technológiai- és sajátos építmények magassága legfeljebb az építési övezetben meghatározott épületmagasság felső határának kétszerese lehet.
- (6) Az építési övezet határértékeit a következő táblázat határozza meg:

| építési övezet jele | épületek elhelyezése |                         |                      |                                |                           |                       | telekalakítás             |               |
|---------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------|
|                     | beépítési mód        | legnagyobb beépítettség |                      | legnagyobb épület-magasság (m) | legkisebb zöldfelület (%) | legkisebb előkert (m) | legkisebb kialakítható    |               |
|                     |                      | terepszint felett (%)   | terepszint alatt (%) |                                |                           |                       | terület (m <sup>2</sup> ) | szélesség (m) |
| Kmü-SZ              | SZ                   | 30                      | 15                   | 10                             | 50                        | 10, 30, 50            | 1 0000                    | 50            |

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK****39. Közúti közlekedési övezet (KÖu)****46. §**

- (1) A Közlekedési és közműterület az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek, járdák, gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, valamint a közművek és hírközlési építmények felszín alatti és felszín feletti vezetékének elhelyezésére és a közlekedési zöldfelületek létrehozására szolgál.
- (2) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott szélességében új épületet elhelyezni csak a közlekedési övezetbe tartozó területsáv megtartásával, beépítetlenül hagyásával lehet.
- (3) Közlekedési övezetbe sorolt:
  - a) KÖu-1 övezet M0 autóút, a 4 számú elsőrendű főút (Vecsés - Üllő) és a belterületet elkerülő szakasza, valamint az M4. tervezett gyorsforgalmi úti szakasz. Szabályozási szélessége a kisajátítási terv szerinti. A kiépítettség igény szintje 2x2 forgalmi sáv vízzáró burkolattal, csapadékvíz elvezetés, közlekedési zöldfelület.
  - b) KÖu-2 övezet: a 400. számú másodrendű főút (Budapest - Záhony). Szabályozási szélessége kialakult, földhivatali nyilvántartás szerinti. A kiépítettség igény szintje 2x1 forgalmi sáv vízzáró burkolattal,

külterületi szakaszon nyíltárkos csapadékvíz elvezetés, közlekedési zöldfelület, belterületi szakaszon csapadékvíz elvezető csatorna, kétoldali járda, kerékpárút, vagy kerékpársáv, közösségi parkoló, útfásítás közlekedési zöldfelület.

- c) KÖu-3 övezet 4603 jelű közút (Gyömrő – Ócsa ök. út); 3101 jelű összekötő út (Kerepestarcsa - Vecsés), 31112 jelű Péteri bekötőút Hosszúberek területén és P+R parkoló területe, Zsaróka út, valamint a tervezett gazdasági területi új gyűjtőutak. Az országos mellékutak szabályozási szélessége kialakult, földhivatali nyilvántartás szerinti. Tervezett gyűjtőút szabályozási szélessége legalább 18m. A kiépítettség igény szintje 2x1 forgalmi sáv vízzáró burkolattal, kétoldali járda, kerékpársáv, csapadékvíz elvezetés, közlekedési zöldfelület.

#### 40. Kötőtpályás közlekedési övezet (KÖk)

##### 47. §

- (1) A KÖk jelű kötőtpályás közlekedési övezetbe sorolt:
- A 100. számú Budapest - Záhony vasúti fővonal pálya szakasza, vasúti műszaki létesítményei; vasútechnikai berendezések, csapadékvíz elvezető rendszer, valamint Üllő vasútállomás, Hosszúberek-Péteri vasúti megállóhely, vasúti őrház, bakterház és telke,.
  - vasúti közrakodó,
  - a vasúti tulajdonú telken kialakított P+R parkoló területe,
  - tervezett P+R parkoló felületek közterületekhez kapcsolódó vasúti telekrészekben, kizárólag álló közlekedési célú felhasználással, iparvágány létesítés és sorgarázs építés céljára, a szélső vágánytól biztosított 9m-es vasúti közlekedési biztonsági sáv megtartásával.

#### 41. Telekigényes közmű, hírközlési övezet (KÖkm)

##### 48. §

- (1) A KÖ-km jelű övezetben kizárólagosan közműlétesítmények és a közműlétesítményeket kiszolgáló építmények helyezhetők el (vízmű szolgáltató üzemi létesítmény, épület, szennyvíz átemelő, gázfogadó gáznyomás szabályozó, házas trafó, elektromos állomás és kiszolgáló épülete, légi-irányítás hírközlési létesítménye).
- (2) A kialakítható legkisebb telekterület méretét a mindenkorai technológiai igény és a sajátos építményfajta összessége határozza meg.
- (3) Az épületmagasság az övezetben nem értelmezendő, technológiai igény határozza meg.
- (4) Az övezet beépítetlen területét gyepterületként kell fenntartani és kezelni. Az övezetben mindennemű települési vagy veszélyes hulladék elhelyezése, a technológiától idegen vegyszer és más környezetszennyező anyag tárolása tilos.

#### 42. Közkert övezet (Zkk)

##### 49. §

- (1) Az övezetbe elsősorban a város állandóan növényzettel fedett 1ha alatti közterületei tartoznak, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét és a mindennapi rekreációt biztosítják.
- (2) Az övezetben elhelyezhető a pihenést és rekreációs célokat szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, gyepes, vagy vízzáró burkolatú sportpálya, gyermekjátszótér, parkfenntartás épülete, sétány, látványtő, emlékjel, szobor, kiállítótér) és épület.
- (3) A Zkk jelű övezetbe tartozó 5000m<sup>2</sup> feletti telek beépítettsége legfeljebb 2%.
- (4) Az építhető legnagyobb épületmagasság 4,5 m lehet, szabadon álló beépítéssel.
- (5) Az övezet telkein a minimális zöldfelületi arány 70 %, amelynek minimum 35 %-a fás növényállomány.
- (6) A zöldterület parkoló igényét a csatlakozó közlekedési közterületen kell megvalósítani.

- (7) Zöldterületek kialakítása komplex kertépítészeti terv alapján történhet.
- (8) A közkert, közpark jelképes, 85%-ban áttört átlátható, legfeljebb 1,80m magas kerítéssel keríthető körbe a közlekedés biztonságának megtartása mellett.

#### **43. Védelmi rendeltetésű erdő övezete (Ev)**

##### **50. §**

- (1) Az Ev jelű övezet telkén épületet elhelyezni nem lehet.
- (2) Az Ev jelű övezetben elhelyezhető építmények, a máshol és másként nem létesíthető:
  - a) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,
  - b) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak.
- (3) Az Ev jelű övezetbe tilos
  - a) bármilyen hulladékot elhelyezni
  - b) szennyvizet, szennyvíziszapot, higtrágyát vagy egyéb talajszennyező anyagot elhelyezni

#### **44. Gazdasági rendeltetésű erdő övezete (Eg)**

##### **51. §**

Az erdő rendeltetésének megfelelő épület (erdőgazdálkodást szolgáló építmény, őrház, ezek melléképületei, melléképítményei továbbá közösségi 5,0m magasságot meghaladó kilátó, vadászház, vadvédelmi kerítés) legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel helyezhető el, az erdők védelmével, létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok alapján és az erdészeti hatósággal, mint szakhatósággal egyetértésben.

#### **45. Közjóléti rendeltetésű erdő övezete (Ek)**

##### **52. §**

Az erdő rendeltetésének megfelelő épület, építmény (5,0m magasságot meghaladó kilátó, pihenő esőbeálló, erdei tornapálya, oktató pavilon, tanösvény, vadkerítés) legfeljebb 5%-os beépítettséggel helyezhető el, az erdők védelmével, létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok alapján és az erdészeti hatósággal, mint szakhatósággal egyetértésben.

#### **46. Kertes mezőgazdasági övezet (Mk)**

##### **53. §**

- (1) Mk jelű kisparcellás kertes (kiskert) övezetben:
  - a) A kiskertes gazdálkodást szolgáló építmény csak a legalább 720 m<sup>2</sup> területű telken, maximum 4,5 méteres épületmagassággal, legfeljebb 3 %-os beépítéssel helyezhető el. Az övezet beépítési módja oldalhatáron álló. Az előkert minimum 10, 00 méter, maximum 20,00 méter lehet.
  - b) 3000m<sup>2</sup>-t meghaladó telekterületre a mezőgazdasági gazdálkodást szolgáló gazdasági épület mellé önálló lakóépület is építhető a „kint lakás” érdekében.
  - c) Közmű, nyomvonal jellegű vezeték, távközlési és vízgazdálkodási építmény, valamint geodéziai jel helyezhető el.
  - d) Komposztáló telep és állattartó telep nem létesíthető az övezetben.

#### **47. Általános mezőgazdasági övezet (Má)**

##### **54. §**

- (1) Má-1 jelű övezet az általános mezőgazdasági termelés övezete, amiben a beépíthetőség 0%. Az övezetbe tartoznak a gazdasági ipari fejlesztési területek, a kereskedelmi szolgáltató fejlesztési területek,

településközponti fejlesztési területek, a tájkarakter szempontjából megőrzendő beépítetlen mezőgazdasági területek, valamint az infrastruktúra hálózatokkal és a hozzájuk tartozó védősávokkal érintett területek.

- (2) Az Má-2 jelű övezetben a beépíthető telek legkisebb területe 5ha (50 000m<sup>2</sup>), birtokközpont létesítése esetén legalább 5ha a birtoktest összterülete. A beépíthetőség 3%.
  - a) Az elhelyezhető építmények:
    - aa) mezőgazdasági hasznosítású gazdasági célú épületek, építmények, növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására alkalmas épület, állattartó épület, terménytároló, szárító, gépjárműtároló, gépjárműjavító, trágyatároló, a hiányos, vagy részleges közműellátáshoz korszerű szakszerű engedélyezett közműpótló.
    - ab) természetvédelmi kezelést bemutató építmény, épület, valamint látogatói központ, turisztikai célú hasznosítás építményei,
    - ac) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kint-lakáshoz” szükséges önálló lakóépület legfeljebb a beépített terület felén létesíthető, az önálló lakóépület bruttó alapterülete legfeljebb 500m<sup>2</sup> lehet.
  - b) A mezőgazdasági övezetekben csak lakóépület nem építhető csak a gazdasági tevékenység folytatására is alkalmas gazdasági épületekkel együtt.
  - c) Az elhelyezhető épületek épületmagassága legfeljebb 7,5m lehet, épületek földszinti padlószintje az eredeti terephez képest 1,5 m-nél nagyobb mértékben nem emelhető ki.
  - d) Vadkerítés csak a beépített kivett terület körül létesíthető, utak mentén, telekhatárokon nem. Tömör épített kerítés egyáltalán nem építhető.
  - e) A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 10 000 m<sup>2</sup> (1 ha) nagyságú a beépítettsége legfeljebb 25% lehet.
  - f) A birtokközpont telkén a közművesítettség mértéke: hiányosan közművesített.
- (3) Má-3 jelű övezet, ahol a gyepgazdálkodással összefüggő termékfeldolgozás és tárolás céljára szolgáló építmények helyezhetők el, 1500 m<sup>2</sup> -t meghaladó területű telken, legfeljebb 3%-os beépítettséggel.

#### 48. Vízgazdálkodási övezet (V)

#### 55. §

- (1) V jelű közcélú, nyílt, felszíni vízlevezető csatornák (Gyáli (1) főcsatorna, Vasadi (2) csatorna, Szilassy (21) csatorna, Halas (18) csatorna) övezete a mederrel és parti sávval, vízgazdálkodással kapcsolatos egyéb építményekkel és vízkár-elhárítási építményekkel.
- (2) Az övezetben csak a vízügyi jogszabályokban meghatározott építmények létesíthetők, épület nem építhető.
- (3) Az övezet az ökológiai folyosó része,– ideiglenesen is tilos – bármilyen települési vagy veszélyes hulladék elhelyezése, vegyszer vagy más környezetszennyező anyag tárolása, környezetszennyező tevékenység folytatása.
- (4) Az állami tulajdonú vízfolyások mentén 6m, az egyéb tulajdonú vízfolyások mentén 3m szélességű fenntartó parti sáv biztosítandó. A vízfolyások fenntartási sávja sem a belterületen sem a külterületen nem keríthető le, csak gyepterületként alakítható ki és tartható fenn.

#### 49. Különleges beépítésre nem szánt nagyterjedésű sportolási célú övezet (Kb-Sp)

#### 56. §

- (1) Az építési övezet nagyterjedésű sportolási célú gyepes és homokos sportlétesítmények és a hozzájuk kapcsolódó épületek (pl.: lelátó, öltöző, szertár, edzőterem, tárolók, egészségügyi és vizesblokk, recepció, közönség fogadótér, közönségi vizesblokk, kereskedelem, vendéglátás) elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben a beépítési mód szabadon álló, az építési helyhez az elő és oldalkert legalább 5m, a hátsó kert legalább 10m.
- (3) A telkek beépítettsége nem lehet nagyobb, mint 10 %, terepszint felett és terepszint alatt.

- (4) Az épületmagasság max. 10,00 m lehet.
- (5) A telkeken belül kialakított zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint a telek területének 50 %-a. A gyepes sportpályák a zöldfelületi mértékbe 100%-ban beszámíthatók. A sportterületet és a zöldfelületét kertépítészeti terv figyelembe vételével kell megvalósítani.
- (6) A közművesítettség mértéke: részleges közművesítettség.
- (7) A 80%-ban átlátható kerítés magasságát a rendeltetés határozza meg.

#### **50. Különleges beépítésre nem szánt sportcélú lövészet övezete (Kb-SI)**

##### **57. §**

- (1) Az övezetben elhelyezhető építmények:
  - a) kizárólag a sportot, a pihenést, a testedzést szolgáló épületek, öltözőépület, szociális és irodai rész, szertár, lelátó, a terület fenntartásához, gondozásához szükséges épület, valamint a sportpályák építményei,
  - b) a sportrendeltetéshez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató épület, klubház,
  - c) a terület használatához szükséges fásított parkolók,
  - d) a felszíni vízrendezés építményei.
- (2) Az övezetben jelentős zajterheléssel járó technikai sportok, motocross pálya nem létesíthető.
- (3) Az övezet telkei legnagyobb megengedhető beépítettsége 5%, a legnagyobb épületmagassága 7,5 méter.
- (4) A telkek legalább 35%-át zöldfelületként, növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.
- (5) A közművesítettség mértéke: részlegesen közművesített.

#### **51. Különleges beépítésre nem szánt lovas idegenforgalom övezete (Kb-Lo)**

- (1) A Kb-Lo jelű övezetben lótarthoz, lovagoltatáshoz és idegenforgalomhoz kapcsolódó épületek építmények helyezhetők el, legfeljebb 10%-os beépítési mértékkel, 7,5m-es épületmagassággal. Az övezetben hiányos közműellátást kell biztosítani.

#### **52. Különleges beépítésre nem szánt oktatási központhoz tartozó övezet (Kb-O)**

##### **58. §**

- (1) A Kb-O jelű Dóra majori övezetbe oktatási, állategészségügyi, idegenforgalmi tevékenységeit kiegészítő tevékenységek, épületek és építmények helyezhetők el az övezetben, legfeljebb 5%-os beépítési mértékkel, 7,5m-es épületmagassággal.

#### **53. Különleges beépítésre nem szánt temető és kegyeleti park övezete (Kb-T)**

##### **59. §**

- (1) A Kb-T jelű övezetben ravatalozó, temető kápolna, szociális és irodai, temetőgondozási épület, temetői szolgáltatáshoz kapcsolódó kereskedelmi szolgáltató épület létesíthető.
  - a) Az épület épületmagassága legfeljebb 7,5 m lehet.
  - b) A beépítettség felsőhatára legfeljebb 5% lehet.
  - c) A közművesítettség mértéke: részlegesen közművesített.
  - d) A z övezetben kialakítandó zöldfelület legalább a telekterület 20%-a.
- (2) A temető északi nyugati és részben a déli telekhatárai mentén, kegyeleti okokból, 2 m magas legfeljebb 10 %-ban áttört, tömör épített kerítés létesítendő.
- (3) Az Ócsai út felől az előkertben közepes lombkoronát növelő faszor telepítendő. Az Ócsai úton a 2252hrsz és a 2253hrsz telek előtt, a közlekedési zöldfelületen létesítendő a temető használatához szükséges parkoló.



- (4) A Kertekalja utca felőli bejárat mellett 10db parkolót kell kialakítani és fásított zöldsávot kell telepíteni. A közterületként kialakított területen az építési helyen a temetőhöz kapcsolódó szolgáltatói, kereskedelmi rendeltetésű épület építhető, újítható fel.
- (5) Sírhelyeket csak a kötelezően kialakítandó és a megtartandó zöldsávok területén kívül lehet létesíteni, sírhelykiosztási terv alapján.
- (6) A temető telekhatárán legalább 3 m széles fenntartó utat kell fokozatosan kiépíteni.
- (7) A temető területén keletkező szerves hulladékot ideiglenesen tárolni csak a kialakított és e célra fenntartott területrészen szabad.

#### **54. Különleges beépítésre nem szánt bánya övezete (Kb-B)**

##### **60. §**

- (1) A Kb-B jelű, az ásványvagyon kitermeléséhez szükséges építmények, valamint a termelő tevékenység elhelyezésére fenntartott övezetben:
  - a) az ásványvagyon kitermeléshez, bányaüzemeltetéshez szükséges gazdasági épületek építmények,
  - b) irodai és szociális épületek építmények,
  - c) a kitermelt anyag kezeléséhez, szállításához szükséges technikai berendezések, technikai építmények létesíthetők.
- (2) Az övezetben épület legfeljebb 2%-os beépítési mértékig, legfeljebb 5,0m-es építménymagassággal építhető.
- (3) A közművesítettség mértéke: hiányosan közművesített.

#### **55. Különleges beépítésre nem szánt repülőtéri irányító rendeltetés övezete (Kb-Ri)**

##### **61. §**

- (1) Az övezetben a rendeltetéshez kapcsolódó építményeken kívül egyéb építmény, épület nem helyezhető el.
- (2) A beépíthetőség mértéke legfeljebb 5%, az épületmagasság felső határa legfeljebb 7,5m lehet, az építmények, berendezések magasságát a technológiai igény határozza meg.

#### **56. Különleges beépítésre nem szánt napelem-park övezete (Kb-N)**

##### **62. §**

- (1) Az övezetben a rendeltetéshez kapcsolódó építmények, berendezések, és szociális, központi, karbantartó épület helyezhető el.
- (2) A beépíthetőség mértéke legfeljebb 5%, az épületmagasság felső határa legfeljebb 5m lehet, az építmények, berendezések magasságát a technológiai igény határozza meg.

#### **57. Különleges beépítésre nem szánt külterületi lakott hely (Kb-KI)**

##### **63. §**

- (1) A K-KI jelű övezetben létesíthető:
  - a) lakóépület,
  - b) szállás,
  - c) vadászház, erdészház,
  - d) mezőgazdasági gazdálkodáshoz kapcsolódó épület, építmény.
- (2) A beépíthetőség mértéke legfeljebb 10%, az épületmagasság felső határa legfeljebb 6,5m lehet.
- (3) A kialakult 3000m<sup>2</sup>-nél kisebb telek területe és telekszélessége, tovább nem osztható.
- (4) Az épületek és udvar körül 50%-ban áttört, 3m magas kerítés építhető.
- (5) A közművesítettség mértéke: hiányosan közművesített.

- (6) A parkolási igényt telken belül kell kielégíteni.

### III. FEJEZET

#### EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI

#### 58. Városközpont

##### 64. §

- (1) Városközpont városrészen belül az eltérő építési övezeti besorolású építési övezeti határok mentén az igazodás szabályai a következők:
- A csatlakozó telekhatár mentén az alacsonyabb épületmagasságú építési övezethez kell igazodni a közös telekhatár közterület felőli 12m-es mélységében. A tényleges épületmagasság közötti különbség legfeljebb 2,5m lehet.
  - Zártorú beépítésnél az oldalhatár felőli és 25m homlokzati hosszúságot meghaladó épületrészek között az építménymagassággal megegyező hézag hagyható el. Telek telekhatártól telekhatárig a telekszélesség akkor építhető be, ha biztosított épületáthajtó, vagy épületrész közötti hézag révén a telekre gépjárművel történő bejutás.
- (2) A Pesti út és Vasadi utcai átmenő telkeknél a zártorú beépítési lehetőséggel a Pesti út felől lehet élni, a Vasadi utca felől az utcafépí karakter csak oldalhatáron álló épület megjelenés lehet.
- Kerülendő hogy a beforduló épületrészek a közös telekhatár mentén csatlakozzanak.
  - Minden esetben biztosítani kell a tetőfelületen összegyűlő csapadékvizek telken belülre vezetését. A csapadékvíz nem vezethető a csurgó távolságba, nem vezethető a szomszéd épületre.
- (3) A Városközpont főúti szakaszánál a következőket szükséges figyelembe venni:
- A Pesti út Széchenyi és Malom utca közötti szakaszán tervezett közlekedési felületre, kerékpárútra, járdákra, parkolóhelyekre, és zöldfelületek kialakítására közterület alakítási terv készítenő.
  - A tervezett út-, kerékpárút, parkolóhelyek, járdák és zöldfelületek végleges kialakítása esetén a jelenleg nyílt csapadékelvezető árkok zárt rendszeré építendők át, megfelelő víznyelők, vízbevezető csatornák, illetve tisztítóaknáknak kiépítésével.
- (4) A szabályozási terven átjáró, térszín feletti átépítési lehetőségeként jelölt helyen, 4,7 m magas úrszelvény tartandó szabadon gépjárművek számára, vegyeshasználatú és gyalogos útnál 3 m magas közterületi úrszelvény tartandó szabadon.

#### 59. Északi városrész

##### 65. §

- (1) Azoknak a lakóházaknak az építészeti arányrendszere, közterület felőli homlokzati megjelenése megőrzendő a felújítás, a bővítés, a tetőtér-beépítés során, melyeknek bejárata a közterület felőli déli épületsarokra került. Bontás esetén az épület rajzi és fotódokumentációja elkészítendő a helytörténeti gyűjtemény számára.
- (2) A városrész belvízveszélyes részein pincszint nem létesíthető. A csapadékvíz elvezető rendszer kiépítendő, felújítandó.

#### 60. Keleti városrész

##### 66. §

- (1) A kisvárosias építési övezetbe sorolt telkeken:
- Beépítési terv alapján, főépítész állásfoglalással az egyes épületrészek homlokzatmagassága elérheti a 9,5m-t.
  - Az előkert legalább 5m, de legfeljebb 12m lehet.

- c) Oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül az épület elhelyezhető a beépíthető oldalhatártól 1m-re, vagy 25m-t meghaladó telekszélesség esetén, oldalhatáron álló építési helyen belül szabadon, legalább az épületmagasság felének megfelelő oldalkert elhagyásával.
  - d) A beépíthető, kedvezőtlen északi oldalhatárra, valamint a sportpályával közös telekhatárra, vagy attól 1m-re sorgarázs létesíthető, a telken belüli gyalogos és gépjárműforgalom szétválasztására, a vasút és a sportterület irányából, zajvédelmi szereppel. A sorgarázs dombgarázs jelleggel is kialakítható.
- (2) Pedagógus földek meglévő és tervezett közterületeire:
- a) és a védő zöldterületeire fásítási tervet kell készíteni és annak megfelelően kell azokat beültetni.
  - b) A 16m szélességű lakóutcában kétoldali járda, a 12m szélességű lakóutcában egyoldali járda épüljön.
  - c) A szikkasztó árkon kialakított átereszt szélessége 3m-4m közötti lehet.
  - d) A közterületi telekhatárokon épülő kerítések tömör lábuzatának magassága legfeljebb 0,30m lehet, a kerítésmező áttörtsége, átláthatósága legalább 50%-os legyen.
- (3) Hosszúberek lakóövezetében az építési övezeti előírástól nagyobb épületmagasságú mezőgazdasági épület is elhelyezhető a 800m<sup>2</sup>-t elérő és meghaladó telkeken. A mezőgazdasági funkciójú épület legfeljebb 7,0 m épületmagassággal építhető, amennyiben az a szomszédos telek beépíthetőségét hátrányosan nem korlátozza és nem homlokvonalon, utcaképet formáló épületként valósul meg.

#### IV. FEJEZET

#### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

---

### 61. Hatályba lépés

#### 67. §

- (1) Ez a rendelet 2017. év július hó 29. napján lép hatályba.
- (2) E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

### 62. Hatályon kívül helyező rendelkezés

#### 68. §

Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 9/2004. (III. 20) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és a mellékleteit képező szabályozási tervek

Üllő, 2017. június 29.

Kissné Szabó Katalin  
polgármester

Földváriné dr. Kürthy Krisztina  
jegyző

Üllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2017.(VII. 8.) önkormányzati rendeletét hirdetőtablán történő kifüggesztéssel a mai nap kihirdettem.

Üllő, 2017. július 8.

Földváriné dr. Kürthy Krisztina  
jegyző

**4. MELLÉKLET A 20/2017. (VII. 8.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ****AZ ÉPÍTMÉNYEK RENDELTETÉSSZERŰ HASZNÁLATÁHOZ SZÜKSÉGES, ELHELYEZENDŐ SZEMÉLYGÉPKOCSI SZÁMÁNAK MEGÁLLAPÍTÁSA, MEGVALÓSÍTÁSA**

Jelen mellékletben meghatározott eltérő rendelkezés hiányában az OTÉK 4. melléklete szerint kell a parkolók számát meghatározni és megépíteni.

Egy személygépkocsi számítandó a következő rendeltetésekhez, a következő paraméterek alapján :

1. A 300m<sup>2</sup>-nél kisebb kereskedelmi egység árusítótérének 0-100 m<sup>2</sup>-ig minden megkezdett 20 m<sup>2</sup>, e fölött minden megkezdett 40 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után,
2. vendéglátó egység fogyasztótérének minden megkezdett 10 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is),
3. alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység (bölcsőde, óvoda, alsó- és középfokú iskola) minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 40 m<sup>2</sup>-e után,
4. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális egység minden megkezdett 10 férőhelye után,
5. egyéb művelődési egységek (pl. múzeum) főhelyiségeinek minden megkezdett 50 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után,
6. sportolás, célját szolgáló egységek minden megkezdett 10 férőhelye után,
7. igazgatási, ellátó, szolgáltató és a nem fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egységek főhelyiségeinek minden megkezdett 20 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után,
8. iroda és egyéb rendeltetési egységek főhelyiségeinek minden megkezdett 40 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után,
9. kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona esetében minden 20 férőhely után.