	<p style="text-align: center;">VERESEGYHÁZ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA SZABÁLYOZÁSI TERVE FELÜLVIZSGÁLATA</p> <p style="text-align: center;">II. FÁZIS: VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ</p> <p style="text-align: center;">- helyi építési szabályzat és szabályozási terv -</p>
---	--




Budapest, 2018. július - szeptember



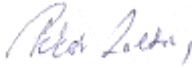
Projektszám: 1071

Veresegyház Város településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve felülvizsgálatát Veresegyház Város Önkormányzatának megbízásából készítette:

	Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft. Műterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet Telefon: (+36-1) 2670508, 2677078 Telefon/fax: (+36-1) 2667561 E-mail: pestterv@pestterv.hu; Honlap: www.pestterv.hu
---	--


A TERV ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDŐK NÉVSORA:

Településrendezés,
irányító tervező és
projekt menedzser:


Pékár Zoltán
településrendezési vezető tervező

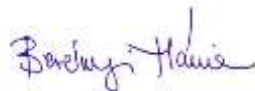
szakképesítés: okl. városgazdasági üzem-mérnök,
okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök
építéskamarai névjegyzéki szám: 01-3463
tervezői jogosultság: TT/1

Településrendezés,
tervlap szerkesztés,
grafika:


Gertheis Máttyás
tervező

szakképesítés: okl. településmérnök
építéskamarai névjegyzéki szám: 01-6220
tervezői jogosultság: TT

Településrendezés:


Berényi Mária EV
településrendezési vezető tervező


szakképesítés: okl. építésmérnök
építéskamarai névjegyzéki szám: 01-0654
tervezési jogosultság: TT/1, TR

Településrendezés:


Székely Nóra EV
településrendezési vezető tervező


szakképesítés: okl. településmérnök, térinformatikai
szakmérnök
építéskamarai névjegyzéki szám: 07-034
tervezési jogosultság: TT, SZTT, TR

Zöldfelületek,
környezetrendezés:


Mándi József
vezető területrendező tervezővezető táj-
és kertépítész tervező

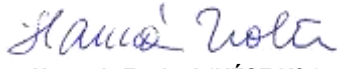
szakképesítés: okl. táj-és kertépítész mérnök, okl.
városépítési- városgazdálkodási szakmérnök
építéskamarai névjegyzéki szám: 01-5149
tervezői jogosultság: TT/T, TK, TR

Közlekedés:


Rhorer Ádám (Közlekedés Kft.)
műszaki igazgató

szakképesítés: okl. építőmérnök,
okl. városépítés-városgazdasági szakmérnök
mérnökkamarai névjegyzéki szám: Tk-Ö 01-3157
tervezői jogosultság: K1d-1-Tell, KÉ-SZ, KÉ-T-Tell,
KÖ-T

Közműellátás:

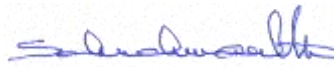

Hanczár Zsoltné (KÉSZ Kft.)
vezetőtervező

szakképesítés: okl. gépészmérnök,
okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök
mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-2418
tervezői jogosultság: TRe-T, TRh-T, TRv-T

Előkészítő
szerkesztések

digitális
Dental Sped Way Kft.

Ügyvezető igazgató:


Schuchmann Péter

FIGYELEM! Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás.
Ezért a mű részben vagy egészben történő közzétevése, másolása vagy módosítása
kizárólag a PESTTERV Kft. külön engedélyének birtokában lehetséges.

Budapest, 2018. július - szeptember

**TARTALOMJEGYZÉK:**

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT	3
RAJZI MELLÉKLET	39
SZÖVEGES MELLÉKLET	40
SZÖVEGES FÜGGELÉKEK	41

TERVLAP JEGYZÉK:

Rajzsám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
SZT/1, SZT/2, SZT/3	Szabályozási terv (3 szelvény)	m=1:4.000

A papír dokumentáció egyes tervlapokat A/4, vagy A/3-as lapméretűre kicsinyített változataikban tartalmazza. A CD dokumentáció változatban ezek a tervlapok is a fenti méretaránynak megfelelő felbontással, szabadon nagyítható digitális pdf formátumban szerepelnek és így méretarányhelyesen nyomtathatóak ki. A papír térképek esetén a papírnymat tényleges méretarányát a tervlapon szereplő mértékléccel előbb le kell ellenőrizni!



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2018. (.....) önkormányzati rendelete a város helyi építési szabályzatáról

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Étv.) 9/B.§ (2) b) pontjában, 13.§ (1) bekezdésében és 62.§ (6) 6. pontjában, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazások alapján, 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)-(2) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró lakosság, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek, egyházak, területi és települési önkormányzatok, államigazgatási szervek véleményének kikérésével, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1.pontjában, valamint az Étv. 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőt rendeli el:

I. Fejezet Általános előírások

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1.§

- (1) E rendelet (továbbiakban: HÉSZ) hatálya Veresegyház Város közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A HÉSZ hatálya alá tartozó területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni, valamint ezekre az építési munkákra hatósági engedélyt adni, az általános érvényű országos jogszabályok és helyi vonatkozó egyéb előírások betartása mellett kizárólag a HÉSZ és mellékletei együttes alkalmazásával szabad.
- (3) A HÉSZ mellékletei a HÉSZ szerves részét képezik, ezért azok módosítása csak a HÉSZ módosítására vonatkozó jogszabályoknak megfelelően lehetséges. A függelékek nem képezik a HÉSZ részét, ezért azok tartalma a HÉSZ-től függetlenül változtatható.
- (4) A HÉSZ mellékletei:
 - a) RM-1 számú melléklet: Szabályozási tervlap (továbbiakban: SZT; összesen 3 szelvény; szelvéyszámok: SZT/1, SZT/2, SZT/3).
 - b) SZM-1 számú melléklet: Fogalom-meghatározások
- (5) A HÉSZ függelékei:
 - a) SZF-1 számú függelék: A HÉSZ-hez kapcsolódó egyéb hatályos önkormányzati rendeletek listája.
 - b) SZF-2 számú függelék: Régészeti lelőhelyek listája.
 - c) SZF-3 számú függelék: Országos művi értékvédelem alatt álló építmények listája.
 - d) SZF-4 számú függelék: A helyi értékvédelem alatt álló művi és természeti értékek listája.
 - e) SZF-5 számú függelék: A növénytelepítési távolságokra vonatkozó előírások
 - f) SZF-6 számú függelék: Az állattartó építmények védőtávolsági igényei

II. Fejezet Általános övezeti előírások

2. Közterület alakításra vonatkozó előírások

2.§

- (1) Közterület csak a szabályozási terv szerint alakítható (szabályozható) ki, vagy szüntethető meg.
- (2) A jogszabályokban előírt legkisebb szabályozási szélességet el nem érő közutak esetén mintakeresztelvény segítségével kell megállapítani a szükséges közművek fektetési helyét, egymástól való távolságát és az út keresztmetszeti kialakítását (pl. útfelületek, járdák, zóldsávok).



3. A föld védelmének általános előírásai

3.§

- (1) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:
 - a) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,
 - b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),
 - c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.
- (2) A pincék, pincerendszerek feltöltésére (visszatöltésre) szennyezett anyag, talaj nem használható.

4. A vizek védelmének általános előírásai

4.§

- (1) Ha a szennyvíz közcsonkába nem vezethető, akkor zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.
- (2) Felszíni víztől, vagy ivóvíz nyerőhelytől számított 100 m-en belül trágyatároló nem létesíthető.
- (3) Az OTvT szerinti országos vízminőség-védelmi terület övezetével érintett területen belül:
 - a) 15,0 m-nél nagyobb talpmélységű ásott kút, különálló árnyékszék, állattartó-telep, gombakomposztáló telep nem létesíthető.
 - b) nem burkolt területen hulladék, potenciálisan szennyezőanyag ideiglenesen sem helyezhető el.
 - c) a 250 m²-nél nagyobb területű parkolási célú burkolt felületekről a csapadékvíz elvezetése csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül történhet.
- (4) Az OTvT szerinti országos vízminőség-védelmi terület övezetével érintett területen belül állattartó telepek trágyatároló építményeket a felszín alatti vizek minőségének védelmére vonatkozó, külön jogszabályokban foglalt előírásoknak megfelelően az alábbi kiegészítő szabályok betartásával lehet elhelyezni:
 - a) Hígtrágya tároló kialakítására vonatkozó előírások: Hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz tárolására kizárólag szivárgásmentes, szigetelt tartály, medence létesíthető. A tárolótartály, medence anyagának a korrózióknak ellen kell állni, aminek élettartama legalább 20 év. A tárolóhelynek legalább 4 havi hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz befogadására elegendő méretűnek kell lennie, hogy biztosított legyen a tilalmi időszakokban biztonságos tárolásuk.
 - b) Istállótrágya tároló kialakítására vonatkozó előírások: Istállótrágya tárolása szigetelt alapú, csurgalékvíz összegyűjtésére szolgáló gyűjtőcsatornákkal és aknával ellátott trágyatelepen létesíthető. A tárolókapacitásnak elegendőnek kell lennie legalább 8 havi istállótrágya tárolására.
 - c) Mélyalmos trágya - amennyiben nem ütközik más előírással - előzetes tárolás nélkül is kijuttatható, de abban az esetben, ha az előírások ezt nem teszik lehetővé, az istállótrágyával azonos módon kell tárolni és kezelni.
 - d) A karámföld tárolása az istállótrágyával azonos módon történhet. A karámok csurgalékvízének gyűjtését úgy kell megoldani, hogy az ne veszélyeztethesse a környezetet.
 - e) Ideiglenes trágyakazal, trágyaszarvas mezőgazdasági tábla szélén - legfeljebb 2 hónap időtartamra - olyan helyen alakítható ki elszivárgás elleni védelem nélkül, ahol
 - ea) a talajvíz legmagasabb szintje 1,5 m alatt van,
 - eb) felszíni víz nincs 100 m-en belül.Ideiglenes trágyakazal nem létesíthető vízjárta területen, alagcsövezett mezőgazdasági tábla szélén.
 - f) A silótakarmányok tárolására szolgáló silótereket szigetelt aljzattal kell készíteni. Az érlelés során keletkező silólevet a csurgalékvízhez hasonlóan szivárgásmentes, szigetelt aknában kell gyűjteni, felhasználása során ügyelni kell rá, hogy ne szennyezhesse a vizeket.

5. Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai

5.§

A település területén a kommunális hulladék szervezett gyűjtését és elszállítását, valamint a szelektív hulladékgyűjtést, az Önkormányzat által megbízott szervezetnek, vállalkozásnak kell végezni, az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletének megfelelően.



6. A temetők védőtávolságának előírásai

6.§

A temető övezetének más beépítésre szánt területtel közös határától számított 20m-es területsávján belül hagyományos (koporsós és kriptás) temetés, hamvak szétszórása nem folytatható, csak urnás temetkezés lehetséges.

7. A közúti és vasúti közlekedési területek védősávjainak előírásai

7.§

- (1) Az országos közutak külterületi szakaszainak mentén a jogszabályokkal összhangban a 10.§ (2) bekezdésében meghatározott védősávot kell biztosítani. A védősávot csak a vonatkozó jogszabályokban rögzített esetekben és módon lehet felhasználni.
- (2) Az országos közforgalmú vasútvonal mentén a jogszabályokkal összhangban a 10.§ (8) bekezdésében meghatározott védősávot kell biztosítani. A védősávot csak a vonatkozó jogszabályokban rögzített esetekben és módon lehet felhasználni.

8. A közművek védősávjainak előírásai

8.§

- (1) A közműlétesítmények és a közműhálózatok nyomvonalai mentén az SZT-n ábrázolt, és az egyes ágazati előírásokban meghatározott mértékű védősávokat biztosítani kell.
- (2) A védősávokon belül csak az ágazati előírásokban meghatározott módon és az adott közmű üzemeltetőjének, továbbá az érintett szakhatóság külön engedélyével lehet engedélyköteles tevékenységet folytatni.

9. Az Erdőkeresi robbantó terület védősávjainak előírásai

9.§

- (1) A robbantó tér (Erdőkeres EOY Y=672804; X=257529) körüli 500 m távolságon belül építményt elhelyezni, továbbá bányát nyitni nem lehet.
- (2) Az Erdőkeres 044/44 hrsz-ú gyakorlótér védőterületén belül a gyakorlótér határától mért:
 - a) 500 m távolságon belül hulladékkezelő, hulladéklerakó (települési szilárd, folyékony és egyéb veszélyes) nem helyezhető el.
 - b) 250 m távolságon belül új szociális, egészségügyi, intézményi, üdülő, szálloda, szálláshely céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
 - c) 250 m távolságon belül új lakóterület nem jelölhető ki, a meglévő beépítésre szánt terület nagyobb beépítési intenzitású területté nem sorolható át. Beépítésre nem szánt területen új lakó épület nem helyezhető el.
- (3) A védőterületeken belüli szabályoktól eltérni kiemelt nemzetgazdasági érdek, vagy kiemelt településrendezési érdek miatt az érintett honvédelmi hatóság hozzájárulása esetén lehet.

10. Közlekedési előírások

10.§

- (1) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
 - a) Gödöllő (3. sz. főút) – Vác térsége – Tahitófalu (11. sz. főút) főút K.IV.A.
 - b) A 2104 j. ök út jelenlegi nyomvonala: B.IV.b.C.
 - c) A 2102 j. ök út nyomvonala:
külterületen: K.V.
belterületen: B.IV.b.C.
Csomád felől a Budapesti útig B.IV.b.
Innen a jelenlegi nyomvonal: az új nyomvonal állami kezelésbe vételéig B.IV.c.,
az új nyomvonal után B.V.c.
Az új nyomvonal (Budapesti út-Luther u.) B.IV.c.
 - d) Belterületi gyűjtőutak: B.V.c.
 - e) Kiszolgáló (lakó) utcák: B.VI.d.
- (2) Az országos úthálózat részét képező utaknál a tervezett belterületet elkerülő főút védőtávolsága az úttengelytől 100 – 100 m, a 2102 jelű út külterületi szakaszán a védőtávolság 50 -50 m, amelyen belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.
- (3) A külterületi önkormányzati utak (mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak) esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.



- (4) A tervezett közutak kiépítéséhez legalább a jogszabályok szerinti szabályozási szélességek biztosítandók, ennél kisebb szabályozási szélességet alkalmazni csak szabályozási terv keretei között készülő, az adottságokhoz alkalmazkodó méretezés alapján lehet. A HÉSZ-ben biztosított kötelező eltérés kiszolgáló utaknál:
 - gazdasági övezet esetén a minimális szabályozási szélesség 16,0 méter
 - önálló kerékpárút: min. 4,0 méter.
- (5) A közforgalom elől el nem zárt magánutak műszaki kialakításánál a közforgalmú utakra érvényes előírások szerint kell eljárni.
- (6) A közforgalom elől elzárt magánút esetében a magánutak kialakítása, fenntartása és üzemeltetése során a kiszolgált összes telek vonatkozásában folyamatosan érvényesítendő a tűz- és életvédelem, valamint a vagyon és a közszolgáltatások biztonsága. A közforgalom elől elzárt magánút mindenkor tulajdonosa a magánút rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja az adott út által feltárt telkek tulajdonosainak a tulajdonukhoz fűződő használati jogaira vonatkozóan, azaz a magánúttal feltárt telkeknél folyamatosan biztosítandó a telkek megközelíthetősége a tulajdonosok számára.
- (7) Az igazgatási területen az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani.
 - a) Lakó- és gazdasági övezetben ettől eltérni nem lehet.
 - b) A már működő közintézmények parkolása csak abban az esetben oldható meg közterületi parkolóval, ha már jelenleg is így van megoldva a parkolása.
 - c) A lakóterületen működő vállalkozások, valamint a településközpont vegyes területek esetében is teljeskörűen ki kell elégíteni a parkolási normákat a telken belül. Amennyiben ez nem lehetséges, az önkormányzat parkolási rendelete alapján kell a szükséges számú parkolási hely saját telken elhelyezhető részén felüli igényt az Önkormányzat által kijelölt, erre alkalmas közterületen vagy egyéb telken biztosítani.
- (8) Az országos közforgalmú vasútvonal mentén 50 m széles védősávot kell biztosítani, amelyen belül csak a kezelő hozzájárulásával helyezhető el építmény.

11. Általános közműellátási és elektronikus hírközlési előírások

11.§

- (1) A meglévő és a tervezett közüzemű hálózatok és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- (3) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
 - a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,

12. Közművesítés mértékének előírása

12.§

- (1) A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
 - a) az övezeti előírások szerinti közműellátás biztosított
 - b) beépítésre nem szánt területen az emberi tartózkodásra szolgáló épületben a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosított
 - c) valamennyi övezetben a szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó szabályozási előírások teljesülnek
 - d) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

13. Vízellátás

13.§

- (1) Új közüzemi ivóvízhálózat csak a közüzemi szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.
- (2) Beépítésre nem szánt területen, ha a telek vezetékes vízellátással rendelkezik, és a közcsatorna



hálózat rendelkezésre áll, vagy kiépítésre kerül, közműpótló nem létesíthető.

14. Szennyvízelvezetés

14.§

- (1) A felszíni és felszín alatti vizek vízminőség védelme érdekében szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (2) Beépítésre szánt területen és a turisztikai célú beépítésre nem szánt területen is építeni csak a teljes közműellátás biztosításával lehet.
- (3) Beépítésre nem szánt területen állandó emberi tartózkodásra alkalmas új épületet építeni csak a szennyvíz környezet károsítás nélküli kezelésének megoldásával lehet. Ennek megfelelően, ha
 - a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t, akkor a szennyvizet vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvíz kijelölt leürítő helyre történő elszállíttatásáig.
 - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható az alábbi feltételek szerint:
 - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)
 - bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - bc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
 - bd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
 - be) ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsontra csatlakozás lehetőségét.
- (4) Beépítésre nem szánt területen állandó emberi tartózkodásra nem alkalmas új épület közműellátásának kiépítése nem szükséges.
- (5) Közműpótló, zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- (6) A közüzemű szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:
 - a) hatóság által egyedileg megállapított és rögzített érték, vagy
 - b) előzetes megállapítás nélkül:
 - búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,
 - búzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.
- (7) A közüzemű szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül lakó-, településközpont vegyes, intézményi, különleges építési övezetbe sorolt telken új épületet építeni csak a műtárgy védőtávolság okozta korlátozásának megszüntetését követően lehet. Ebben az esetben
 - a) a beépített telek telekhatáráig kell csökkenteni a műtárgy védőtávolság igényét (a műtárgy zajvédetté és búzzáróvá tételével, távvezérlésének megoldásával), vagy
 - b) a műtárgy kiváltását kell megoldani.

15. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

15.§

- (1) Vízgazdálkodási feladatok (mederkarbantartása) céljára a karbantartó sávot szabadon kell hagyni.
- (2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni.
- (3) Ha a csapadékvíz elvezető hálózat vagy a befogadó a telken keletkezett vizeket elvezetni nem tudja, akkor a csapadékvíz telken belül kell visszatartani, és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba vezetni.
- (4) A vízvisszatartás mértékét a befogadó kapacitásához kell igazítani. Amennyiben a befogadói kapacitás nem meghatározható, 50 m² burkolt felületenként 1 m³ esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges.
- (5) A telekhatárra épített épületek ereszcsontrókat, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.
- (6) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy
 - a) a kocsibehajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
 - b) telkenként csak egy kocsibehajtó létesíthető (saroktelek kivételével),
 - c) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
 - d) a vízszállítás akadálymentes legyen,
 - e) nyílt árkos felszíni vízvezetéssel javasolt területen az árok telkenkénti 3,5 m-nél hosszabb



szakaszon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetéssé alakítása nem megengedett sem parkolási, sem közlekedés fejlesztési cél érdekében.

- (7) A nyílt árok fenekét a szint- és medertartás, valamint a karbantarthatóság figyelembevételével kell kialakítani.
- (8) A legalább 0,5%-nál nagyobb esésű árkot teljes keresztmetszetében burkolni kell.

16. Villamosenergia ellátás

16.§

- (1) Klímaváltozás hatáskompenzálását szolgáló területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területén új villamosenergia elosztóhálózat építés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.
- (2) Klímaváltozás hatáskompenzálását szolgáló területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója föld feletti kivitelezéssel is megoldható, ha az helyben oszlop cserét, a meglevő oszlophoz képest 5 m-en belüli áthelyezést igényel. Egyéb esetben a hálózatépítés már új építésnek minősül, amelyre az új építésre vonatkozó ágazati előírásokat kell figyelembe venni.
- (3) Beépítésre nem szánt területen – erdőterület kivételével – egy oldali közösen igénybevett oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre – közvilágítási igény felmerülése esetén – a közvilágítást szolgáló lámpafejeket is el kell helyezni.
- (4) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadálya esetén az új hálózatot csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.
- (5) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha föld feletti hálózat kiépítése miatt erdőirtás válna szükségessé, akkor a hálózatot fakivágás nélkül, úthálózat mentén, vagy földalatti telepítéssel lehet építeni.
- (6) Villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével lehet kivitelezni.

17. Megújuló energiahordozó hasznosítás

17.§

- (1) Közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású energiatermelés csak olyan beépítésre szánt gazdasági vagy különleges, illetve beépítésre nem szánt különleges megújuló energiatermelésre kijelölt övezetbe létesíthető, amelyben az övezeti előírása megengedi.

18. Földgázellátás

18.§

- (1) Földgázvezeték közterületen és telken belül is csak földben építhető.

19. Elektronikus hírközlés

19.§

- (1) Belterületen újonnan kialakuló közterületen az elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) A már beépített területen, ahol a hálózatok földalatti elhelyezéssel üzemelnek új vezetékes hírközlési hálózatokat, meglevő rekonstrukcióját földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (3) A már beépített területeken, ahol a meglevő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetések, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglevő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (4) Beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózatokat területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni.

20. Telekalakítás

20.§

- (1) A szabályozási vonallal érintett telkek, építési telkek esetén építési munka csak a szabályozási vonalnak megfelelően kialakított építési telken végezhető.
- (2) A kialakítható telek legkisebb területe minden beépítésre szánt övezetben 1 m².



- (3) Új konkáv poligon geometriai formájú (pl. amőba alakú, vagy nyúlványos), vagy fekvő építési telek nem alakítható ki.
- (4) Ha egy telket érintő közterület szabályozása következtében az adott telek területe az övezetre meghatározott kialakítható legkisebb terület 90%-át eléri, akkor az egyéb előírások teljesülése esetén a telekalakítás lehetséges.
- (5) Önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott magánutat csak a HÉSZ közlekedési előírásai és az érintett övezetre vonatkozó szabályok szerint lehet kialakítani. Ebben az esetben a magánutak esetén a magánút tulajdonosának szolgalmi jog bejegyzésével biztosítani kell, hogy az út által kiszolgált telkek járművel akadályoztatás nélkül, bármikor megközelíthetők legyenek. A magánutak létesítése esetén a magánutakra vonatkozóan az építési telekméretre vonatkozó övezeti előírások betartása nem kötelező.

21. Építési munka előkészítése, tereprendezés

21.§

- (1) A tereprendezéssel kialakuló új terepalakulatnak illeszkednie kell a környező telkek terepadottságaihoz. Az elő-, oldal és hátsókerthben a szomszédos és az építési munkával érintet telken belül kialakított rendezett terepszint közötti legnagyobb eltérés legfeljebb 1,0 méter lehet. Kivétel ez alól:
 - a) a pinceszintet megközelítő lejárók környezete,
 - b) a már kialakult és gazdaságosan ilyen módon nem rendezhető 1,0 m-t meghaladó szintkülönbséggel rendelkező terepállapotú telekrész.
- (2) Az épületek melletti feltöltés, vagy bevágás magassága támfal alkalmazása nélkül, csak részsíval legfeljebb 1,0 m, támfallal legfeljebb 2,0 m lehet. Építési munkához kötődő tereprendezés csak úgy végezhető, hogy azáltal a létesítendő új építmény (épület) utcafronti megjelenésével a környezetbe illeszkedjen. Az adott övezetre vonatkozó egyedi szabályok az e bekezdésben rögzített szabályoktól eltérően is rendelkezhetnek.
- (3) Az SZT-n tereprendezéssel érintettként jelölt területen belül bármely építési munka végzése előtt egy egységesen elkészített és engedélyezett tereprendezési, előközművesítési és utépítési terv alapján először a kialakult terepet rendezni kell, a szükséges közműveket és utakat ki kell építeni. A tereprendezés, előközművesítés és utépítés ütemezetten is végrehajtható.
- (4) A Gip-2 jelű építési övezeten belül a rendezett terepszint legnagyobb magassága legfeljebb 200 mBf lehet úgy, hogy a rendezett terepnek a Kistréti utca irányába legfeljebb 2%-os eséssel kell lejtene.
- (5) A Kis-réten az Ev jelű övezet Lke-8 és Gip-2 jelű övezetek közötti részén a természetes terepszint legfeljebb 220 mBf magasságig feltölthető. Ezen a területen az Ev jelű övezetben szükséges tereprendezést (a feltöltést, és a szükséges bevágásokat) az egyéb szabályok betartásával úgy kell elvégezni, hogy az építési övezetekkel határos szakaszok mentén a rendezett terepszint magassága az övezethatárok mentén az Ev övezeten belül legalább 5 m-es szélességű sávban azonos legyen a szomszédos építési övezet rendezett terepszintjével. Ebben a sávban méretezett övarkokat kell létesíteni, amely alkalmas a csapadékvizek helyben tartására és elszikkasztására.
- (6) A Kis-réten az Ev jelű övezet egyéb részein a terepszint legfeljebb 1:2 rézsúhajlással, úgy változtatható meg, hogy a részsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen. Támfal a földtömeg megtámasztására nem alkalmazható. A feltöltött telekrészen a feltöltést úgy kell elvégezni, hogy a feltöltött terület véderdő létesítésére alkalmas legyen.

22. Általános építési előírások, építmények kialakítása

22.§

- (1) Az elő- oldal- és hátsókerthek méretét az adott övezetre vonatkozó előírások tartalmazzák. Övezeti előírások hiányában az elő- oldal- és hátsókerthek méretét a környezetben kialakult beépítésnek megfelelően, továbbá az egyéb jogszabályok előírásait betartva esetileg kell meghatározni.
- (2) Lakó, vegyes, vagy üdülő övezetekbe sorolt fekvő teleknél az előző bekezdésben rögzített előkerthi méret csak akkor csökkenthető, ha az a környezetben kialakult állapot miatt lehetséges. Lakó, vagy vegyes övezetekbe sorolt fekvő teleknél az előző bekezdésben rögzített, hátsókerthi érték akkor csökkenthető, ha az épület tényleges hátsókerthi homlokzatára kiadódó tényleges épületmagassági érték az övezeti előírások alapján lehetséges értéknél kisebb. Ebben az esetben a hátsókerth méret az épület tényleges hátsókerthi homlokzatára kiadódó tényleges épületmagassági értéke.
- (3) Ténylegesen oldalhatáros beépítés alkalmazása esetén az oldalsó telekhatárhoz közelebbi oldalhomlokzatnak az adott telek környezetben kialakult megoldáshoz illeszkedve kell a telken elhelyezkednie. Ha a környezetben kialakult állapot alapján nem határozható meg egyértelműen az oldalhomlokzati helyzet, akkor az oldalsó telekhatárhoz közelebbi oldalhomlokzatnak az



oldalhatártól mért 1,0 m-es távolságra kell kerülnie. Ez a szabály nem vonatkozik az oldalhatáron álló beépítésüként meghatározott övezetekben az egyéb feltételek fennállása esetén megvalósítható szabadon álló beépítés alkalmazásának esetére.

- (4) Az oldalhatártól legfeljebb 1,0 m-re lévő épület esetében az oldalhatáron álló épületre vonatkozó előírásokat kell betartani.
- (5) Szabadonálló beépítésnél az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb 3,0 m-nél.
- (6) Hézagosan zárt sorú, vagy zárt sorú beépítés alkalmazása esetén az épületek oldalhomlokzatai közül az oldalhatáron álló homlokzata - a saroktelkeken lévő, vagy szekciózáró épületek kivételével - csak tűzfalas kialakításúak lehet.

23.§

- (1) Ahol az építési helyen belül az építési telek hossz- vagy keresztirányú átlagos lejtése eléri a 10%-ot, a tárgyi övezetre megadott legnagyobb épületmagasság értéke legfeljebb 10%-kal megnövelhető.
- (2) Az építési övezetekben az egyes tényleges homlokzatmagassági értékek nem haladhatják meg az övezetre vonatkozó épületmagasság 1,25 szeresét.
- (3) Oldalhatáros beépítés esetén az oldalhatár felé eső homlokzatmagasság értéke nem haladhatja meg az övezetre vonatkozó épületmagasság értékét.
- (4) Az építményeken a hagyományos homlokzatszínezés és tetőfedési anyagok, színek alkalmazására kell törekedni. Ennek biztosítása érdekében a lakó, vegyes és üdülőövezetekben a főépületre vonatkozóan:
 - a) a falfelületek természetes anyagból (tégla, kő, vakolat) készüljenek.
 - b) az új kialakítású a magastető héjalása csak égetett agyagcserép, vagy ahhoz hasonló színezésű betoncserép lehet, szürke betoncserép, szürke pala, hullámpala nem alkalmazható.
- (5) Önálló létesítésű új terepszint alatti építményként csak az övezetenként meghatározott melléképítmények, földdel borított pince és támfalgarázs építhető. Önálló létesítésű terepszint alatti létesítmény csak az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó szabályok betartásával és legfeljebb az adott övezetre meghatározott legnagyobb beépítettség mérték 50%-áig helyezhető el.
- (6) Támfalgarázs csak akkor létesíthető, ha az adott telek természetes terepszintjének magassága az útpálya magasságnál legalább 2,0 m-rel magasabb.
- (7) A terepszint alatti létesítmények, épületrészek terepszint fölé eső és épületrésszel nem fedett földmelfületét kertszerűen kell kialakítani.

24.§

- (1) A HÉSZ egyes övezeti előírásainak figyelembe vételével, a környezetébe illeszkedő arculati megoldással és az egyéb általános előírásokat is betartva legfeljebb 2,0 m magas, legfeljebb 50 cm magas lábazattal rendelkező, legalább 10%-os átláthatóságot biztosító utcai kerítést szabad létesíteni. Tömör fal, lemez, hullámlemez és előre gyártott betonelemekből összeállított kerítés nem építhető. Hátsó telekhatáron és oldalsó telekhatáron álló kerítés legfeljebb 2,0 m magas lehet, és nem készülhet lemezből és hullámlemezből.
- (2) A közmű-becsatlakozási műtárgy, a hulladéktartály-tároló, és az - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény kivételével a melléképítményeket csak az építési helyen belül, vagy az oldalsó és hátsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra szabad elhelyezni, kivéve ha az adott melléképítmény elhelyezésére igazolhatóan csak az építési helyen kívül van mód, vagy az építmény jellege kifejezetten igényli az építési helyen kívül történő megvalósítást.
- (3) Gázkészülékek égéstermék elvezetését úgy kell megoldani, hogy az csak a tetősík fölötti kivezetéssel valósítható meg.
- (4) Önálló antenna torony telepítésre csak a Budapesti út mentén a belterület és az ipari terület közti részen, a Budapesti út menti Vt-2 jelű övezetben, továbbá a Pamut-tó és a vasút közötti Z-1, vagy Ev jelű övezetben kerülhet sor.
- (5) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül:
 - a) parapet-konvektort, parapet-kazánt kivezetni, szerelt égéstermék-elvezetőt, parabolaantennát, légkondicionáló, szellőző és elszívó berendezés kültéri egységét és kivezetését (kifolyó), valamint egyéb technikai berendezést elhelyezni az épületek közterület felőli homlokzatán valamint oldalhatáros beépítési mód esetében az épület oldalhatár felőli homlokzatán (beleértve a homlokzati tetőfelületet is) nem lehet. Ez alól kivétel az utcai homlokzatra telepített a riasztó kültéri egysége.
 - b) napenergia hasznosító berendezés a tetősíkba telepíthető, az a tetősíktól legfeljebb 10 fokkal emelkedhet ki.

23. A zöldfelületek kialakításának és fenntartásának általános előírásai

25.§

- (1) Az egyes telken belül kialakítandó védőzöld sáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos



feladata. A védőzöld sávok telepítésénél több szintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani. A telepítéshez elsősorban a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók. A védő zöldszáv 3 szintű növényállománya a következők szerint alakítandó ki: *fa (jellemzően 60% lombos, 40% örökzöld fa)*, magas cserje, alacsony cserje.

- (2) Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket -a lakóingatlanok kivételével- legkésőbb az épületek használatba vételéig, vagy a használatba vételt követő legfeljebb egy éven belül ki kell alakítani.
- (3) Belterületen fakivágás csak az Önkormányzat fakivágásról és pótlásról szóló külön rendelete alapján végezhető.
- (4) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott magánterületen lévő fasor fenntartását, a hiányzó elemek pótlását -a környezeti hatások figyelembe vételével- közműegyeztetett terv alapján kell elvégezni.

26.§

- (1) Beépítésre nem szánt területen - kivéve a belterületi közlekedési és közműövezetek területét, valamint az erdőterületek övezetét, ha az erdészeti üzemterv mást ír elő - az új védelmi célú zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.
- (2) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett övezetváltozás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.
- (3) A patak mentén tervezett zöldfelületek kialakításánál, a növénytelepítésénél kizárólag őshonos, természeti és táji adottságoknak megfelelő fa- és cserjefajok alkalmazhatóak.
- (4) Külterületen védőzöldsávokban, út menti fásításokban invazív fajok alkalmazása tilos.

24. Állattartó építmények

27.§

Az egyéb szabályok figyelembe vételével csak a lakó-, a különleges mezőgazdasági üzemi, az erdő- és a mezőgazdasági övezetekben helyezhető el.

- a) haszonállattartás céljára szolgáló építmény
- b) kedvtelésből tartott állat tartására szolgáló építmény.

25. Általános katasztrófavédelmi előírások

28.§

Az ingatlanokon történő építési munka végzésénél az ivóvízkészlet minőségét megóvó megoldásokat kell alkalmazni. A felszíni és felszín alatti csapadékvíz-elvezető rendszereket fenn kell tartani.

III. Fejezet

Részletes övezeti előírások

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

26. A lakóövezetek általános előírásai

29.§

- (1) Amennyiben nincs, vagy nem épül garázs vagy épülethez csatlakozó fedett gépkocsi beálló, a lakó építési övezetbe tartozó telken, akkor az övezetre vonatkozó legnagyobb beépítettségi értéket terepszint felett és terepszint alatt is 5-tel csökkentett értékkel kell figyelembe venni.
- (2) A kertvárosias lakóövezetek laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak. A kertvárosias lakóövezetekben az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe véve általában elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül –:
 - a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - c) kulturális;
 - d) szállás jellegű és
 - e) sportrendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A kertvárosias lakó építési övezetekben az elhelyezhető épület:
 - a) 900 m²-telekterületeig telkenként legfeljebb egy,



- b) 901 m²-telekterülettel telkenként legfeljebb két lakó rendeltetés tartalmazhat.
- (4) A falusias lakóövezetek lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgálnak. A falusias lakóövezetekben az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe véve általában elhelyezhető épület - a legfeljebb kétlakásos lakó rendeltetésen kívül:
- a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) szállás jellegű,
 - d) igazgatási, iroda,
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - g) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (5) Az előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult és lakóépülettel már rendelkező építési telek is beépíthető, ha a régi helyett új lakóépület épül és az összes egyéb előírás betartható.
- (6) Ha az adott övezetre vonatkozó szabályok ettől eltérően nem rendelkeznek, akkor az övezetekben egy építési telken legfeljebb egy lakóépület építhető. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetés megváltoztatására is alkalmazni kell.

30.§

- (1) A lakó építési övezetekben az előkertek mélységét övezeti előírások hiányában elsősorban az adott építési telek környezetben kialakult beépítéshez igazodóan kell meghatározni. Az újonnan építési övezetté váló területeken, vagy ha nincs az adott építési telek környezetében kialakult beépítés, akkor az előkert mélysége legalább 5,0, legfeljebb 10,0 m. Az új épületek meghatározó tömege az utca felőli építési határvonalra kell kerüljön.
- (2) Fedett gépkocsi beállót előkertben nem lehet elhelyezni.
- (3) Ha a kertvárosias és falusias lakóövezetekben a hátsókert értéke:
- a) a csoportosan megvalósuló legfeljebb 12 m²-es alapterületű, a kerti építmények közé sorolt kerti tároló (pl. szerszámtároló, terménytároló, lomkamra) esetén 0 m,
 - b) minden más esetben az egyéb szabályok alapján meghatározott érték.
- (4) Ha bármely lakóövezetbe sorolt építési telkeknél az utcai telekhatártól mért 40 m-nél távolabb eső telekrészen is építési hely alakulna ki, akkor a 40 m-en túli telekrész (házi kert) nem építhető be, nem tekinthető építési helynek, azaz ez a távolság az építési telek hátsókerti építési határvonalának felel meg. Ezt az előírást a Hegyek területén nem kell alkalmazni. Meglévő nyeles telek esetén ez a távolság a nyélnek a beépíthető telekrészhez való csatlakozásától számítandó.
- (5) Lakóépület esetén az épület tömegének meghatározó része magastetős fedéssel alakítható ki. A lakóépületek tetőkialakításánál a tető hajlásszögének meghatározásánál alkalmazkodni kell a környezetben kialakult állapothoz és utcaképhez. A környezetben kialakult állapot, valamint az övezetre vonatkozó eltérő szabályok hiányában a tető hajlásszöge 35-50 fok között választható meg úgy, hogy a tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:
- a) 6 m-nél kisebb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 5 m;
 - b) 6 m vagy ennél nagyobb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 6 m.

31.§

- (1) Ha az utcafronti telekhatáron engedélyköteles támfal készül, akkor a támfalra épített kerítés 1 m magasságot meghaladó része legalább 30-50%-os átláthatóságot biztosító kell legyen.
- (2) A kertvárosias lakóövezetekben az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképítmények közül:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) - épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény
- helyezhető el.
- (3) A falusias lakóövezetekben az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképítmények közül:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,



- d) - épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó,
- g) trágyatároló, komposztáló,
- h) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- i) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

27. Az Lk-1 jelű kisvárosias lakóövezet

32.§

- (1) Az építési övezet paraméterei:

	Zárt sorú
a) Beépítési mód:	
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	400
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	10
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	35
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	60
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	60
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	1,5
h) Legnagyobb épületmagasság (m)	6,5
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

- (2) Az elhelyezhető épület legfeljebb kétlakásos lakó rendeltetésen kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést is tartalmazhat. A lakó rendeltetéstől eltérő kiegészítő rendeltetés csak az épületek földszintjén telepíthető.
- (3) Önálló garázs a terepszint alá süllyesztett garázs kivételével nem helyezhető el.
- (4) A melléképítmények közül:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) - épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény
- helyezhető el.

28. Az Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezet

33.§

- (1) Az építési övezet paraméterei:

	Zárt sorú
a) Beépítési mód:	
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	550
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	10
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	35
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	0,8
h) Legnagyobb épületmagasság (m)	6,5
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

- (2) Az elhelyezhető épület kulturális szállás jellegű és sport rendeltetést nem tartalmazhat.
- (3) Az oldalhatáron álló beépítést is meg lehet valósítani, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 14 m szélesség), valamint a szomszédos telkeken kialakult beépítés is megengedi az oldalhatáron álló beépítés alkalmazását. Ebben az esetben az oldalkert meghatározásánál a jogszabályokban rögzített általános szabályokat kell figyelembe venni.
- (4) Az épületeknek előkert nélkül, az utcai telekhatáron kell állniuk, kivéve ha az illeszkedés szabályai ettől eltérő megoldást indokolnának.
- (5) Amennyiben a telken nem zárt sorú beépítés valósul meg, hanem oldalhatáron álló, vagy hézagosan zárt sorú, akkor az alkalmazható legnagyobb épületmagasság értéke 5 m lehet. Ebben az esetben a szomszédos telekhatártól 5 m távolságot kell tartani, és ezt az oldalhomlokzatot tűzfalas kialakítással kell megvalósítani.

**29. Az Lke-2 jelű kertvárosias lakóövezet****34.§**

- (1) Az építési övezet paraméterei:
- | | |
|---|-------------------|
| a) Beépítési mód: | Oldalhatáron álló |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²) | 500 |
| c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m) | 14 |
| d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m) | 35 |
| e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 30 |
| f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 30 |
| g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²) | 0,8 |
| h) Legnagyobb épületmagasság (m) | 6,0 |
| i) Legkisebb zöldfelületi arány (%) | 50 |
- (2) Az építési övezetben a szabadon álló beépítést is meg lehet valósítani, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 16 m szélesség), valamint a szomszédos telkeken kialakult beépítés is megengedi a szabadon álló beépítés alkalmazását.
- (3) A melléképítmények közül zászlótartó oszlop is elhelyezhető.

30. Az Lke-3 jelű kertvárosias lakóövezet**35.§**

- (1) Az építési övezet paraméterei:
- | | |
|---|-----------|
| a) Beépítési mód: | Zárt sorú |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²) | 270 |
| c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m) | 9 |
| d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m) | 30 |
| e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 30 |
| f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 30 |
| g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²) | 0,8 |
| h) Legnagyobb épületmagasság (m) | 5,5 |
| i) Legkisebb zöldfelületi arány (%) | 50 |
- (2) Zárt sorú (csoportház) beépítés esetén az elhelyezhető épület kizárólag lakó rendeltetés tartalmazhat.
- (3) Önálló garázs a terepszint alá süllyesztett garázs kivételével nem helyezhető el.
- (4) Az épületeken csak magastetős tetőkialakítást szabad alkalmazni, amelynek tetőhajlásszöge zárt sorú beépítés esetén 45 fok, egyéb esetben pedig 35-45 fok között választható meg.

36.§

- (1) Az építési övezetben szabadonálló beépítésre alkalmas építési telkek is kialakíthatóak. Ebben az esetben a telkeken szabadon álló beépítést kell megvalósítani, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított, valamint a szomszédos telkeken kialakult beépítés is megengedi a szabadon álló beépítés alkalmazását. Ebben az esetben az építési övezet paraméterei:
- | | |
|---|--------------|
| a) Beépítési mód: | Szabadonálló |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²) | 700 |
| c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m) | 18 |
| d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m) | 30 |
| e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 30 |
| f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 30 |
| g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²) | 0,8 |
| h) Legnagyobb épületmagasság (m) | 5,5 |
| i) Legkisebb zöldfelületi arány (%) | 50 |
- (2) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény helyezhető el.

37.§

- (1) Az általános szabályoktól eltérően a zárt sorú és a szabadonálló beépítés esetén is az épületeket úgy kell elhelyezni, hogy az oldalkert értéke É-i oldalkert esetén 3 m, D-i oldalkert esetén 6 m.

31. Az Lke-4 jelű kertvárosias lakóövezet**38.§**

- (1) Az építési övezet paraméterei:
- | | |
|--|-------------------|
| a) Beépítési mód: | Oldalhatáron álló |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²) | 550 |



- c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m) 14
 - d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m) 35
 - e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 30
 - f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) 30
 - g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2) 0,8
 - h) Legnagyobb épületmagasság (m) 5,5
 - i) Legkisebb zöldfelületi arány (%) 50
- (2) Ha a meglévő építési telek területe $450 m^2$ -nél kisebb, akkor a terepszint feletti és terepszint alatti legnagyobb beépítettség mértéke 20%. Ha a meglévő építési telek területe $450 m^2$, vagy annál nagyobb, de $550 m^2$ -nél kisebb, akkor a terepszint feletti és terepszint alatti legnagyobb beépítettség mértéke 25%.
- (3) Az építési övezetben a szabadon álló beépítést is meg lehet valósítani, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 16 m szélesség), valamint a szomszédos telkeken kialakult beépítés is megengedi a szabadon álló beépítés alkalmazását.

32. Az Lke-5 jelű kertvárosias lakóövezet

39.§

- (1) Az építési övezet paraméterei:
- | | |
|--|---------------|
| a) Beépítési mód: | Szabadon álló |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2) | 900 |
| c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m) | 20 |
| d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m) | 35 |
| e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 30 |
| f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 30 |
| g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2) | 0,8 |
| h) Legnagyobb épületmagasság (m) | 7,5 |
| i) Legkisebb zöldfelületi arány (%) | 50 |
- (2) Az elhelyezhető épület kizárólag lakó rendeltetés tartalmazhat.

33. Az Lke-6 jelű kertvárosias lakóövezet

40.§

- (1) Az építési övezet paraméterei:
- | | |
|--|---------------|
| a) Beépítési mód: | Szabadon álló |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2) | 800 |
| c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m) | 17 |
| d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m) | 35 |
| e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 30 |
| f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 30 |
| g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2) | 0,8 |
| h) Legnagyobb épületmagasság (m) | 5,5 |
| i) Legkisebb zöldfelületi arány (%) | 60 |
- (2) Önálló garázs a támfalgarázs és terepszint alá süllyesztett garázs kivételével nem helyezhető el.
- (3) Ha az építési telek legkisebb szélessége meghaladja a 35 m-t és az építési telek területe meghaladja az $1.500 m^2$ -t, akkor a telek legnagyobb beépítettsége 20 %.
- (4) Ha az adott építési telek területe meghaladja az $1.500 m^2$ -t, akkor az alkalmazható legnagyobb épületmagasság értéke 6,0 m.
- (5) Az építési övezetben az építési vonalat szabályozási terv rögzíti.

41.§

- (1) Az építési övezetben csak az utcára merőleges tetőformájú, oromzatos, magastetős épület létesíthető. A tetőhajlásszög 35-45 fok között választható meg.
- (2) A melléképítmények közül zászlótartó oszlop is elhelyezhető.

34. Az Lke-7 jelű kertvárosias lakóövezet

42.§

- (1) Az építési övezet paraméterei:
- | | |
|--|-------------------|
| a) Beépítési mód: | Oldalhatáron álló |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2) | 800 |
| c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m) | 17 |



- d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m) 35
 - e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 30
 - f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) 30
 - g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2) 0,8
 - h) Legnagyobb épületmagasság (m) 5,5
 - i) Legkisebb zöldfelületi arány (%) 60
- (2) Önálló garázs a támfalgarázs és terepszint alá süllyesztett garázs kivételével nem helyezhető el.
- (3) Ha az építési telek legkisebb szélessége meghaladja a 35 m-t és az építési telek területe meghaladja az 1.500 m^2 -t, akkor a telek legnagyobb beépítettsége 20 %.
- (4) Ha az adott építési telek területe meghaladja az 1.500 m^2 -t, akkor az alkalmazható legnagyobb épületmagasság értéke 6,0 m.
- (5) Az építési övezetben az építési vonalat szabályozási terv rögzíti.

43.§

- (1) Az építési övezetben csak az utcára merőleges tetőformájú, oromzatos, magastetős épület létesíthető. A tetőhajlásszög 35-45 fok között választható meg.
- (2) A melléképítmények közül zászlótartó oszlop is elhelyezhető.

35. Az Lke-8 jelű kertvárosias lakóövezet**44.§**

- (1) Az építési övezet paraméterei:
- | | |
|--|---------------|
| a) Beépítési mód: | Szabadon álló |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2) | 1.000 |
| c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m) | 20 |
| d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m) | 50 |
| e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 30 |
| f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 30 |
| g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2) | 0,8 |
| h) Legnagyobb épületmagasság (m) | 6,0 |
| i) Legkisebb zöldfelületi arány (%) | 50 |
- (2) Csak legfeljebb négylakásos lakóépület helyezhető el. Az elhelyezhető épület kizárólag lakó rendeltetés tartalmazhat.

36. Az Lke-9 jelű kertvárosias lakóövezet**45.§**

- (1) Az építési övezet paraméterei:
- | | |
|--|--------------|
| a) Beépítési mód: | Szabadonálló |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2) | 700 |
| c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m) | 16 |
| d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m) | 35 |
| e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 30 |
| f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 30 |
| g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2) | 0,8 |
| h) Legnagyobb épületmagasság (m) | 5,5 |
| i) Legkisebb zöldfelületi arány (%) | 50 |
- (2) Az elhelyezhető épület kizárólag lakó rendeltetés tartalmazhat.
- (3) Önálló garázs a terepszint alá süllyesztett garázs kivételével nem helyezhető el.

37. Az Lke-10 jelű kertvárosias lakóövezet**46.§**

- (1) Az építési övezet paraméterei:
- | | |
|--|-------------------|
| a) Beépítési mód: | Oldalhatáron álló |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2) | 700 |
| c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m) | 14 |
| d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m) | 35 |
| e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 30 |
| f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 30 |
| g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2) | 0,8 |
| h) Legnagyobb épületmagasság (m) | 5,5 |



- i) Legkisebb zöldfelületi arány (%) 50
- (2) Az elhelyezhető épület kizárólag lakó rendeltetés tartalmazhat.
- (3) Önálló garázs a terepszint alá süllyesztett garázs kivételével nem helyezhető el.
- (4) Az építési övezetben a szabadon álló beépítést is meg lehet valósítani, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 30 m szélesség), valamint a szomszédos telkeken kialakult beépítés is megengedi a szabadon álló beépítés alkalmazását.

38. Az Lke-11 jelű kertvárosias lakóövezet

47.§

- (1) Az építési övezet paraméterei:
- | | |
|---|-----------|
| a) Beépítési mód: | Zárt sorú |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²) | 360 |
| c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m) | 12 |
| d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m) | 30 |
| e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 30 |
| f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 30 |
| g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²) | 0,8 |
| h) Legnagyobb épületmagasság (m) | 5,5 |
| i) Legkisebb zöldfelületi arány (%) | 50 |
- (2) Az elhelyezhető épület kizárólag lakó rendeltetés tartalmazhat.
- (3) Önálló garázs a terepszint alá süllyesztett garázs kivételével nem helyezhető el.
- (4) Az épületeken csak magastetős tetőkialakítást szabad alkalmazni, amelynek tetőhajlásszöge egységesen 45 fok.

39. Az Lke-12 jelű kertvárosias lakóövezet

48.§

- (1) Az építési övezet paraméterei:
- | | |
|---|-----------|
| a) Beépítési mód: | Zárt sorú |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²) | 400 |
| c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m) | 12 |
| d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m) | 30 |
| e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 30 |
| f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 30 |
| g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²) | 0,8 |
| h) Legnagyobb épületmagasság (m) | 5,5 |
| i) Legkisebb zöldfelületi arány (%) | 50 |
- (2) Az elhelyezhető épület kizárólag lakó rendeltetés tartalmazhat.
- (3) Önálló garázs a terepszint alá süllyesztett garázs kivételével nem helyezhető el.
- (4) Az építési övezetben az épületeken csak magastetős tetőkialakítást szabad alkalmazni, amelynek tetőhajlásszöge egységesen 45 fok.

40. Az Lke-13 jelű kertvárosias lakóövezet

49.§

- (1) Az építési övezet paraméterei:
- | | |
|---|--------------|
| a) Beépítési mód: | Szabadonálló |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²) | 5.000 |
| c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m) | 16 |
| d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m) | 35 |
| e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 20 |
| f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 20 |
| g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²) | 0,6 |
| h) Legnagyobb épületmagasság (m) | 6,5 |
| i) Legkisebb zöldfelületi arány (%) | 50 |
- (2) Az elhelyezhető épület kizárólag lakó rendeltetés tartalmazhat.
- (3) Önálló garázs a támfalgarázs és terepszint alá süllyesztett garázs kivételével nem helyezhető el.

**41. Az Lke-14 jelű kertvárosias lakóövezet****50.§**

- (1) Az építési övezet paraméterei:
- | | |
|---|-----------|
| a) Beépítési mód: | Zárt sorú |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²) | 270 |
| c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m) | 9 |
| d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m) | 30 |
| e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 30 |
| f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 30 |
| g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²) | 0,8 |
| h) Legnagyobb épületmagasság (m) | 5,5 |
| i) Legkisebb zöldfelületi arány (%) | 50 |
- (2) Zárt sorú (csoportház) beépítés esetén az elhelyezhető épület kizárólag lakó rendeltetésűt tartalmazhat.
- (3) Önálló garázs a terepszint alá süllyesztett garázs kivételével nem helyezhető el.
- (4) Az épületeken csak magastetős tetőkialakítást szabad alkalmazni, amelynek tetőhajlásszöge zárt sorú beépítés esetén 45 fok, egyéb esetben pedig 35-45 fok között választható meg.

51.§

- (1) Az építési övezetben szabadonálló beépítésre alkalmas építési telkek is kialakíthatóak. Ebben az esetben a telkeken szabadon álló beépítést kell megvalósítani, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított, valamint a szomszédos telkeken kialakult beépítés is megengedi a szabadon álló beépítés alkalmazását. Ebben az esetben az építési övezet paraméterei:
- | | |
|---|--------------|
| a) Beépítési mód: | Szabadonálló |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²) | 700 |
| c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m) | 18 |
| d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m) | 30 |
| e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 30 |
| f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 30 |
| g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²) | 0,8 |
| h) Legnagyobb épületmagasság (m) | 5,5 |
| i) Legkisebb zöldfelületi arány (%) | 50 |
- (2) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény helyezhető el.

42. Az Lf-1 jelű falusias lakóövezet**52.§**

- (1) Az építési övezet paraméterei:
- | | |
|---|-------------------|
| a) Beépítési mód: | Oldalhatáron álló |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²) | 800 |
| c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m) | 14 |
| d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m) | 50 |
| e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 30 |
| f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 30 |
| g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²) | 0,6 |
| h) Legnagyobb épületmagasság (m) | 5,5 |
| i) Legkisebb zöldfelületi arány (%) | 40 |

43. Az Lf-2 jelű falusias lakóövezet**53.§**

- (1) Az építési övezet paraméterei:
- | | |
|---|-------------------|
| a) Beépítési mód: | Oldalhatáron álló |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²) | 800 |
| c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m) | 12 |
| d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m) | 50 |
| e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 30 |
| f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 30 |
| g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²) | 0,6 |
| h) Legnagyobb épületmagasság (m) | 5,5 |
| i) Legkisebb zöldfelületi arány (%) | 40 |

**44. Az Lf-3 jelű falusias lakóövezet****54.§**

(1) Az építési övezet paraméterei:

a) Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	400
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	25
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	0,6
h) Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

45. Az Lf-4 jelű falusias lakóövezet**55.§**

(1) Az építési övezet paraméterei:

a) Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	800
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	50
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	0,6
h) Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

(2) Ha az építési telek területe 3.000 m²-nél kisebb, akkor a Legnagyobb épületmagasság értéke 5,5 m.(3) Ha az építési telek területe 3.000 m²-nél nagyobb, akkor:

- egy telken több épület is elhelyezhető
- az épületet nem kötelezően oldalhatáron álló módon elhelyezni, szabadonálló beépítés is alkalmazható.

46. A településközpont és az intézményi vegyes övezetek általános előírásai**56.§**

(1) A településközpont vegyes övezetek elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A településközpont övezetekben az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe véve általában elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- igazgatási, iroda,
 - kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi szórakoztató és
 - sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Az intézmény vegyes övezetek elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgálnak. Az intézmény övezetekben az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe véve általában elhelyezhető épület - az előzőeken kívül -:

- iroda,
- kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- hitéleti és
- sport

rendeltetést is tartalmazhat. Az a)–e) pontokban felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás legfeljebb az épület szintterületének 50 %-án, továbbá más lakás csak önálló szabályozási terv szerinti számban és módon alakítható



ki.

- (3) A településközpont vegyes övezetekben a lakó funkció kizárólagossága esetén egy telken legfeljebb egy lakóépület létesítése lehetséges. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetés megváltoztatása esetén is alkalmazni kell.
- (4) A településközpont vegyes övezetekben az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult és kizárólag lakóépülettel már rendelkező építési telek is beépíthető, ha a régi helyett új, de kizárólag lakóépület épül és az összes egyéb előírás betartható.
- (5) Az előkertek mélységét az övezeti előírásokkal összhangban elsősorban az adott építési telek környezetben kialakult beépítéshez igazodóan kell meghatározni. Az újonnan építési övezetté váló területeken, vagy ha nincs az adott építési telek környezetében kialakult beépítés, akkor az előkert mélysége legalább 5,0, legfeljebb 10,0 m. Az új épületek meghatározó tömege az utca felőli építési határvonalra kell kerüljön.
- (6) A településközpont vegyes építési övezetek telkein a hátsókerti építési határvonal meghatározása az alábbiak szerint történik: az utcai telekhatártól mérve a telek hosszának 70%-áig; a 29. számú régészeti lelőhely Fő u-tól DNy-ra eső területrészein a Vt-2 és Vt-4 övezeteknek pedig az 55%-áig terjedő része számít építési helynek, vagyis ennek a résznek a hátsó vonala a hátsókerti építési határvonal. Meglévő nyeles telek esetén ez a távolság a nyélnek a beépíthető telekrészhez való csatlakozásától számítandó. Az ebben a bekezdésben az előbbiekben rögzített általános szabályok nem vonatkoznak azokra az ingatlanokra, melyeken igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazó épület van, vagy épül.
- (7) Az A településközpont vegyes övezetekben az épületeken általában magastetőt kell alkalmazni. A magastető alkalmazásától csak akkor lehet eltekinteni, ha az adott épület egyedi funkciója ettől eltérő megoldást tesz szükségessé. A tető hajlásszögének meghatározásánál alkalmazkodni kell a környezetben kialakult állapothoz és utcaképhez. A környezetben kialakult állapot, valamint az övezetre vonatkozó eltérő szabályok hiányában a tető hajlásszöge általában 30-45 fok között választható meg úgy, hogy a tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:
- a) 6 m-nél kisebb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 5 m;
 - b) 6 m vagy ennél nagyobb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 6 m.
- Különleges funkcionális, vagy esztétikai esetben a tető egyes részei 45 foknál nagyobb hajlásszöggel is rendelkezhetnek.

57.§

- (1) A településközpont vegyes övezetekben lakást is tartalmazó épületek esetén a szükséges mennyiségű gépjármű várakozó helyek számának meghatározásánál a következők szerint kell eljárni. A jogszabályban a lakásokra vonatkozóan meghatározott gépjármű várakozó helyek mennyiségét 1,5-del kell megszorozni, majd ennek az értéknek az egész számra történő kerekítési szabályok szerint kiadódó értékét kell gépjármű várakozó helyként megvalósítani.
- (2) A településközpont és az intézményi vegyes övezetekben az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképítmények közül:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló,
 - c) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - d) kerti építmény,
 - e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (3) Fedett gépkocsi beállót előkertben nem lehet elhelyezni.

47. A Vi-1 jelű intézményi vegyes építési övezet

58.§

- (1) Az építési övezet paraméterei:

a) Beépítési mód:	Zárt sorú
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	2.500
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	30
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	50
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	75
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	75
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	3,0
h) Legnagyobb épületmagasság (m)	11,0
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

- (2) Zárt sorú beépítésnél a környezetben újonnan kialakult és a városközpont fejlesztési



szempontjainak is megfelelő megoldás alkalmazható.

48. A Vi-2 jelű intézményi vegyes építési övezet

59.§

(1) Az építési övezet paraméterei:

a) Beépítési mód:	Zárt sorú
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	2.500
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	30
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	50
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	75
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	75
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	3,0
h) Legnagyobb épületmagasság (m)	8,0
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

(2) Zárt sorú beépítésnél a környezetben újonnan kialakult és a városközpont fejlesztési szempontjainak is megfelelő megoldás alkalmazható.

49. A Vi-3 jelű intézményi vegyes építési övezet

60.§

(1) Az építési övezet paraméterei:

a) Beépítési mód:	Zárt sorú
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	2.500
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	30
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	50
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	60
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	60
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	2,2
h) Legnagyobb épületmagasság (m)	20,0
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

(2) Zárt sorú beépítésnél a környezetben újonnan kialakult és a városközpont fejlesztési szempontjainak is megfelelő megoldás alkalmazható.

50. A Vt-1 jelű településközpont vegyes építési övezet

61.§

Az építési övezet paramétereit és az építés egyéb feltételeit az illetékes kulturális örökségvédelmi hatóság a műemléki szempontok alapján egyedileg határozza meg.

51. A Vt-2 jelű településközpont vegyes építési övezet

62 §

(1) Az építési övezet paraméterei:

a) Beépítési mód:	Zárt sorú
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	1.000
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	35
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	55
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	55
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	2,2
h) Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

(2) Különleges beépítési helyzetekben valamint egyedi funkciók esetén a legnagyobb beépítettség értéke terepszint felett és alatt egyaránt 80%.

(3) Telkenként legfeljebb négy lakás létesíthető.

(4) Zárt sorú beépítésnél a környezetben újonnan kialakult és a városközpont fejlesztési szempontjainak is megfelelő megoldás alkalmazható.

(5) Jellemzően csak zárt sorú beépítés alkalmazható. Kivételes esetben azonban szabadon álló beépítés alkalmazása is lehetséges, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 25 m telekszélesség), a szomszédos telkeken kialakult beépítés megengedi, valamint a



tervezett létesítményben tervezett funkció is kifejezetten igényli a szabadon álló beépítést.

52. A Vt-3 jelű településközpont vegyes építési övezet

63.§

(1) Az építési övezet paraméterei:

a) Beépítési mód:	Zárt sorú
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	900
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	35
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	55
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	55
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	2,2
h) Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

(2) Különleges beépítési helyzetekben, valamint egyedi funkciók esetén a legnagyobb beépítettség értéke terepszint felett és alatt egységesen 80%.

(3) Telkenként legfeljebb négy lakás létesíthető.

(4) Zárt sorú beépítésnél a környezetben újonnan kialakult és a városközpont fejlesztési szempontjainak is megfelelő megoldás alkalmazható.

(5) Jellemzően csak zárt sorú beépítés alkalmazható. Kivételes esetben azonban szabadon álló beépítés alkalmazása is lehetséges, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 25 m telekszélesség), a szomszédos telkeken kialakult beépítés megengedi, valamint a tervezett létesítményben tervezett funkció is kifejezetten igényli a szabadon álló beépítést.

53. A Vt-4 jelű településközpont vegyes építési övezet

64.§

(1) Az építési övezet paraméterei:

a) Beépítési mód:	Zárt sorú
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	1.000
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	35
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	55
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	55
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	2,2
h) Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

(2) Különleges beépítési helyzetekben valamint egyedi funkciók esetén a legnagyobb beépítettség értéke terepszint felett és alatt egységesen 80%.

(3) Telkenként legfeljebb négy lakás létesíthető.

(4) Zárt sorú beépítésnél a környezetben újonnan kialakult és a városközpont fejlesztési szempontjainak is megfelelő megoldás alkalmazható.

(5) Jellemzően csak zárt sorú beépítés alkalmazható. Kivételes esetben azonban szabadon álló beépítés alkalmazása is lehetséges, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 25 m telekszélesség), a szomszédos telkeken kialakult beépítés megengedi, valamint a tervezett létesítményben tervezett funkció is kifejezetten igényli a szabadon álló beépítést.

54. A Vt-5 jelű településközpont vegyes építési övezet

65.§

(1) Az építési övezet paraméterei:

a) Beépítési mód:	Zárt sorú
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	400
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	25
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	55
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	55
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	2,2
h) Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20



- (2) Különleges beépítési helyzetekben valamint egyedi funkciók esetén a legnagyobb beépítettség értéke terepszint felett és alatt egységesen 80%.
- (3) Zárt sorú beépítésnél a környezetben újonnan kialakult és a városközpont fejlesztési szempontjainak is megfelelő megoldás alkalmazható.
- (4) Jellemzően csak zárt sorú beépítés alkalmazható. Kivételes esetben azonban szabadon álló beépítés alkalmazása is lehetséges, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 25 m telekszélesség), a szomszédos telkeken kialakult beépítés megengedi, valamint a tervezett létesítményben tervezett funkció is kifejezetten igényli a szabadon álló beépítést.

55. A Vt-6 jelű településközpont vegyes építési övezet

66.§

- (1) Az építési övezet paraméterei:

a) Beépítési mód:	Zárt sorú
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	900
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	20
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	35
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	1,5
h) Legnagyobb épületmagasság (m)	6,5
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

56. A Vt-7 jelű településközpont vegyes építési övezet

67.§

- (1) Az építési övezet paraméterei:

a) Beépítési mód:	Zárt sorú
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	400
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	15
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	25
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	1,8
h) Legnagyobb épületmagasság (m)	6,5
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

- (2) Zárt sorú beépítési módon kívül alkalmazható hézagosan zárt sorú beépítési mód is.

57. A Vt-8 jelű településközpont vegyes építési övezet

68.§

- (1) Az építési övezet paraméterei:

a) Beépítési mód:	Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	10.000
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	50
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	100
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	1,8
h) Legnagyobb épületmagasság (m)	15
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

- (2) A nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

- (3) Az építési övezeten belül önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánút legkisebb szélessége 16 m, legnagyobb meredeksége 10 % lehet. Magánútként kialakított zsákutca legnagyobb hossza 250 m lehet, amely a végén egy legalább 20x20 m-es (, vagy 20 m átmérőjű) végfordulót kell kialakítani.

- (4) Az övezetben legfeljebb 10 lakásos lakóépület is elhelyezhető. Az elhelyezhető épület lakó rendeltetés esetén legfeljebb tíz lakásos lakó rendeltetés tartalmazhat.

- (5) A kialakított lakások összes alapterülete nem haladhatja meg az egyébként elhelyezhető épületek összes alapterületének 30%-át. Lakóépületként sorház és sorházi arculatot eredményező ún. sortársasház nem építhető.



- (6) Az előkert legkisebb mérete 10,0 m, a hátsókert legkisebb mérete a hátsókertre néző tényleges épületmagasság értéke, de legalább 6,0 m. Az oldalkert legkisebb mérete a telekhatár mindkét irányában a telepítési távolság fele. Az építési hely megállapításánál ezen túlmenően az egyéb övezetektől legalább 15,0 m távolságot kell tartani.

69.§

- (1) A zöldfelületek kialakítását kertészeti kiviteli tervek alapján kell megvalósítani.
(2) Az övezet területén belül kialakítandó zöldfelületek területének legalább 1/3-án háromszintű növényzetet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) kell kialakítani, és a zöldfelületek területének maximum 1/3-án alakítható ki egyszintű (gyepszint) növényzet.

58. A Vt-9 jelű településközpont vegyes építési övezet**70.§**

- (1) Az építési övezet paraméterei:
- | | |
|---|-----------|
| a) Beépítési mód: | Zárt sorú |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²) | 750 |
| c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m) | 25 |
| d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m) | 30 |
| e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 55 |
| f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 55 |
| g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²) | 2,2 |
| h) Legnagyobb épületmagasság (m) | 9,0 |
| i) Legkisebb zöldfelületi arány (%) | 20 |
- (2) Az övezetben lakó rendeltetést tartalmazó épület nem létesíthető.
(3) Szabadon álló beépítés alkalmazása is lehetséges, ha a szomszédos telkeken kialakult beépítés megengedi a szabadon álló beépítést.
(4) Az előkert legkisebb mérete 5,0 m.

59. A Vt-10 jelű településközpont vegyes építési övezet**71.§**

- (1) Az építési övezet paraméterei:
- | | |
|---|--------------|
| a) Beépítési mód: | Szabadonálló |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²) | 1500 |
| c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m) | 40 |
| d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m) | 30 |
| e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 30 |
| f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 30 |
| g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²) | 0,8 |
| h) Legnagyobb épületmagasság (m) | 6,5 |
| i) Legkisebb zöldfelületi arány (%) | 30 |
- (2) Az övezetben lakó rendeltetést tartalmazó épület nem létesíthető.
(3) Amennyiben az adott épületen torony is épül, akkor az adott épület esetén az övezetre megszabott legnagyobb épületmagasság értékét legfeljebb 30 %-kal megnövelten kell figyelembe venni.
(4) Az előkert legkisebb mérete 5,0 m.

60. A Vt-11 jelű településközpont vegyes építési övezet**72.§**

- (1) Az építési övezet paraméterei:
- | | |
|---|--------------|
| a) Beépítési mód: | Szabadonálló |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²) | 2.500 |
| c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 55 |
| d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 55 |
| e) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²) | 2,0 |
| f) Legnagyobb épületmagasság (m) | 11,0 |
| g) Legkisebb zöldfelületi arány (%) | 20 |
- (2) Különleges beépítési helyzetekben valamint egyedi funkciók esetén a legnagyobb beépítettség értéke terepszint felett és alatt egyaránt 80%.

**61. A Vt-12 jelű településközpont vegyes építési övezet****73.§**

- (1) Az építési övezet paraméterei:
- | | |
|---|--------------|
| a) Beépítési mód: | Szabadonálló |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²) | 10.000 |
| c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m) | 50 |
| d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m) | 100 |
| e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 30 |
| f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 30 |
| g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²) | 1,8 |
| h) Legnagyobb épületmagasság (m) | 15 |
| i) Legkisebb zöldfelületi arány (%) | 50 |
- (2) A nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.
- (3) Az építési övezeten belül önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánút legkisebb szélessége 16 m, legnagyobb meredeksége 10 % lehet. Magánútként kialakított zsákutca legnagyobb hossza 250 m lehet, amely a végén egy legalább 20x20 m-es (, vagy 20 m átmérőjű) végfordulót kell kialakítani.
- (4) Az övezetben legfeljebb 10 lakásos lakóépület is elhelyezhető.
- (5) A kialakított lakások összes alapterülete nem haladhatja meg az egyébként elhelyezhető épületek összes alapterületének 30%-át. Lakóépületként sorház és sorházi arculatot eredményező ún. sortársasház nem építhető.
- (6) Az előkert legkisebb mérete 10,0 m, a hátsókert legkisebb mérete a hátsókertre néző tényleges építménymagasság értéke, de legalább 6,0 m. Az oldalkert legkisebb mérete a telekhatár mindkét irányában a telepítési távolság fele. Az építési hely megállapításánál ezen túlmenően az egyéb övezetektől legalább 15,0 m távolságot kell tartani.

74.§

- (1) A zöldfelületek kialakítását kertészeti kiviteli tervek alapján kell megvalósítani.
- (2) Az övezet területén belül kialakítandó zöldfelületek területének legalább 1/3-án háromszintű növényzetet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) kell kialakítani, és a zöldfelületek területének maximum 1/3-án alakítható ki egyszintű (gyepszint) növényzet.

62. Gazdasági (kereskedelmi szolgáltató, továbbá ipari) építési övezetek általános előírásai**75.§**

- (1) Az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképítmények közül:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - kerti építmény,
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (2) Az építési telkek be nem épített részén (lehetőleg a telekhatárok mentén) összefüggő, többszintes védőzöld sávot kell kialakítani.

63. A Gksz-1 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet**76.§**

- (1) Az építési övezet paraméterei:
- | | |
|---|--------------|
| a) Beépítési mód: | Szabadonálló |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²) | 2.500 |
| c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m) | 15 |
| d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 60 |
| e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 60 |
| f) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²) | 2,5 |
| g) Legnagyobb épületmagasság (m) | 11,0 |
| h) Legkisebb zöldfelületi arány (%) | 30 |
- (2) Az övezet elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági



tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások száma telkenként legfeljebb egy lehet.

64. A Gksz-2 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet

77.§

(1) Az építési övezet paraméterei:

a) Beépítési mód:	Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	500
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	16
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	25
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	1,0
h) Legnagyobb épületmagasság (m)	6,0
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

(2) Az övezet elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások száma telkenként legfeljebb egy lehet.

(3) Az oldalkert és hátsókert legkisebb értéke egységesen 3,0 m.

65. A Gip-1 jelű ipari gazdasági építési övezet

78.§

(1) Az építési övezet paraméterei:

a) Beépítési mód:	Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	5.000
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	40
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	80
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	1,8
h) Legnagyobb épületmagasság (m)	30,0
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25

(2) Az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási építmények helyezhetők el.

66. A Gip-2 jelű ipari-gazdasági építési övezet

79.§

(1) Az építési övezet paraméterei:

a) Beépítési mód:	Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	2.500
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	30
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	50
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	1,8
h) Legnagyobb épületmagasság (m)	25
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25

(2) A nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

(3) Az övezetben található, korábbi olajkutatás célját szolgáló kút megközelíthetőségét és a kúttól mért beépítést meg nem engedő 10 m-es védőtávolságot biztosítani kell.

(4) Az építési övezeten belül önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott, közforgalom elől el nem zárt magánút legkisebb szélessége 18 m, legnagyobb meredeksége 10 % lehet. Magánútként kialakított zsákutca legnagyobb hossza 250 m lehet, amelynek a végén egy legalább 25x25 m-es (,vagy 25 m átmérőjű) végfordulót kell kialakítani.

(5) Elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási építmények helyezhetők el. Elhelyezhetők még a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a



személyzet számára szolgáló lakások, amennyiben az adott ipari tevékenység azt ténylegesen indokolja. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások száma telkenként legfeljebb egy lehet.

- (6) Az előkert legkisebb mérete 10,0 m, a hátsókert legkisebb mérete a hátsókertre néző tényleges épületmagasság értéke, de legalább 10,0 m. Az építési hely megállapításánál ezen túlmenően az egyéb övezetektől legalább 15,0 m távolságot kell tartani.

80.§

- (1) A zöldfelületek kialakítását kertészeti kiviteli tervek alapján kell megvalósítani.
(2) Előnyben részesülnek a környezetbarát technológiát alkalmazó beruházások.
(3) A jogszabályokban a vonatkozó környezetterhelési határértékeket be kell tartani. Az ezekben foglalt határértékektől való indokolt eltérés esetén a HÉSZ-ben egyedi paraméterek megállapítása szükséges."

67. A Gip-3 jelű ipari gazdasági építési övezet

81.§

- (1) Az építési övezet paraméterei:
- | | |
|---|--------------|
| a) Beépítési mód: | Szabadonálló |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²) | 2.500 |
| c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m) | 30 |
| d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m) | 50 |
| e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 50 |
| f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 50 |
| g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²) | 1,8 |
| h) Legnagyobb épületmagasság (m) | 15,0 |
| i) Legkisebb zöldfelületi arány (%) | 25 |
- (2) Elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási építmények helyezhetők el. Elhelyezhetők még a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások száma telkenként legfeljebb egy lehet.
- (3) Az oldalkert és hátsókert legkisebb értéke egységesen 3,0 m.

68. A Gip-4 jelű ipari gazdasági építési övezet

82.§

- (1) Az építési övezet paraméterei:
- | | |
|---|--------------|
| a) Beépítési mód: | Szabadonálló |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²) | 1.000 |
| c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m) | 20 |
| d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m) | 40 |
| e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 35 |
| f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 35 |
| g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²) | 1,0 |
| h) Legnagyobb épületmagasság (m) | 7,0 |
| i) Legkisebb zöldfelületi arány (%) | 25 |
- (2) Elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási építmények helyezhetők el. Elhelyezhetők még a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások száma telkenként legfeljebb egy lehet.
- (3) Az oldalkert legkisebb szélessége 3,0 méter. A hátsókert legkisebb mélysége 5,0 méter.

69. A Gip-5 jelű ipari gazdasági építési övezet

83.§

- (1) Az építési övezet paraméterei:
- | | |
|--|--------------|
| a) Beépítési mód: | Szabadonálló |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²) | 500 |
| c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m) | - |
| d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m) | - |
| e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 40 |
| f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 40 |



- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2) 1,8
 - h) Legnagyobb épületmagasság (m) 5,5
 - i) Legkisebb zöldfelületi arány (%) 25
- (2) Az övezetben kizárólag közműtelephely és a hírközlés építményei berendezései helyezhetők el.

70. A Gip-6 jelű ipari gazdasági építési övezet

84.§

- (1) Az építési övezet paraméterei:
- | | |
|--|--------------|
| a) Beépítési mód: | Szabadonálló |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2) | 10.000 |
| c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m) | 60 |
| d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m) | 100 |
| e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 50 |
| f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 50 |
| g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2) | 1,8 |
| h) Legnagyobb épületmagasság (m) | 10,0 |
| i) Legkisebb zöldfelületi arány (%) | 25 |
- (2) Kizárólag a jelentős területigénnyel bíró közműtelephely (szennyvíztisztító) és a hírközlés építményei berendezései helyezhetők el.
- (3) Az övezetben kerti építmény nem helyezhető el.

71. A beépítésre szánt különleges területek övezeteinek általános előírásai

85.§

A különleges építési övezetekben a csak az adott övezetre meghatározott melléképítményeken túlmenően minden esetben elhelyezhető melléképítmények:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

72. A KEü-1 jelű beépítésre szánt különleges egészségügyi építési övezet

86.§

- (1) Az építési övezet paraméterei:
- | | |
|--|--------------|
| a) Beépítési mód: | Szabadonálló |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2) | 5.000 |
| c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m) | 50 |
| d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m) | 60 |
| e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 40 |
| f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 40 |
| g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2) | 2,0 |
| h) Legnagyobb épületmagasság (m) | 15,0 |
| i) Legkisebb zöldfelületi arány (%) | 40 |
- (2) Egészségügyi (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő stb.) épület létesíthető, és az azt kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.
- (3) A melléképítmények közül siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló is elhelyezhető.

73. A KSp-1 jelű beépítésre szánt különleges sportpálya építési övezet

87.§

- (1) Az építési övezet paraméterei:
- | | |
|--|--------------|
| a) Beépítési mód: | Szabadonálló |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2) | 40.000 |
| c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m) | 100 |
| d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m) | 100 |
| e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 20 |
| f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 20 |



- g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2) 1,0
 - h) Legnagyobb épületmagasság (m) 11,0
 - i) Legkisebb zöldfelületi arány (%) 60
- (2) Nagyterjedésű sportolási célú területek létesíthetők és az azt kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.

74. A KSr-1 jelű beépítésre szánt különleges nagyterjedésű sport rekreációs építési övezet

88.§

- (1) Az építési övezet paraméterei:
- | | |
|--|--------------|
| a) Beépítési mód: | Szabadonálló |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2) | 2.000 |
| c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m) | 80 |
| d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m) | 10 |
| e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 20 |
| f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 20 |
| g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2) | 0,7 |
| h) Legnagyobb épületmagasság (m) | 8,0 |
| i) Legkisebb zöldfelületi arány (%) | 60 |
- (2) Nagyterjedésű sportolási célú területek létesíthetők és az azt kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.

75. A KSr-2 jelű beépítésre szánt különleges nagyterjedésű sport rekreációs építési övezet

89.§

- (1) Az építési övezet paraméterei:
- | | |
|--|--------------|
| a) Beépítési mód: | Szabadonálló |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2) | 10.000 |
| c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m) | 50 |
| d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 20 |
| e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 20 |
| f) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2) | 1,0 |
| g) Legnagyobb épületmagasság (m) | 8,0 |
| h) Legkisebb zöldfelületi arány (%) | 60 |
- (2) Nagyterjedésű sportolási és rekreációs célú területek, kereskedelmi, szolgáltatási célú épületek és az ezeket kiegészítő funkciójú építmények helyezhetők el.
- (3) Az SZT-n jelölt, telken belül kötelezően létesítendő védőzöld sáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. a védőzöld sáv telepítésénél többszintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani.
- (4) A kötelezően létesítendő védőzöld sávokon belül legfeljebb 5%-os területi arányban helyezhető el építmény és alakítható ki egyéb burkolt felület. Ez a beépítési lehetőség, csak a védő zöldsáv utca menti 10 m-es sávján kívüli részeken használható fel. A védőzöltsáv az ingatlanok megközelítéséhez szükséges közlekedési kapcsolatoknak a biztosítása érdekében teljes szélességben bárhol áttörhető, megszakítható. Az ezeknek a közlekedési kapcsolatoknak a biztosítása érdekében szükséges áttörésekhez tartozó burkolt felületek nagysága nem számít bele a telken belüli védő zöld sávban egyébként felhasználható 5%-os beépíthetőségi értékbe.

76. A KJz-1 jelű beépítésre szánt különleges jelentős zöldfelületet igénylő építési övezet

90.§

- (1) Az építési övezet paraméterei:
- | | |
|--|--------------|
| a) Beépítési mód: | Szabadonálló |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2) | 1.000 |
| c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m) | 20 |
| d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m) | 30 |
| e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 10 |
| f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 10 |
| g) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2) | 0,25 |
| h) Legnagyobb épületmagasság (m) | 5,5 |
| i) Legkisebb zöldfelületi arány (%) | 60 |
- (2) Nagyterjedésű sportolási és rekreációs célú területek, kereskedelmi, szolgáltatási célú épületek



létesíthetők és az azt kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.

77. A KJz-2 jelű beépítésre szánt különleges jelentős zöldfelületet igénylő építési övezet

91.§

(1) Az építési övezet paraméterei:

a) Beépítési mód:	Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	15.000
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	100
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	100
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	25
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	25
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	1,5
h) Legnagyobb épületmagasság (m)	15
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(2) A nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

(3) Az építési övezeten belül önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánút legkisebb szélessége 16 m, legnagyobb meredeksége 10 % lehet. Magánútként kialakított zsákutca legnagyobb hossza 250 m lehet, amely a végén egy legalább 20x20 m-es (, vagy 20 m átmérőjű) végfordulót kell kialakítani.

(4) Egészségügyi épület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő, gyógyfürdő idősotthon stb.); szociális épület; nagyterjedésű sportolási célú létesítmény; nagy zöldfelületet igénylő egyéb intézmény, lakóépület, szolgáltató épület, iroda, igazgatási épület; vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület létesíthető és az azokat kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.

(5) A kialakított lakások összes alapterülete nem haladhatja meg az egyébként elhelyezhető épületek összes alapterületének 30%-át. Lakóépület legnagyobb épületmagasság i értéke 8,5 m. Lakóépületként sorház és sorházi arculatot eredményező ún. sortársasház nem építhető.

(6) Az előkert legkisebb mérete 10,0 m, a hátsóker legkisebb mérete a hátsókerre néző tényleges épületmagasság értéke, de legalább 6,0 m. Az oldalkert legkisebb mérete a telekhatár mindkét irányában a telepítési távolság fele. Az építési hely megállapításánál ezen túlmenően az egyéb övezetektől 15,0 m, és az övezetben húzódó nagyközépnomású gázvezetékétől legalább 20 m távolságot kell tartani.

92.§

(1) A kötelező építési vonalat a szabályozási terv rögzíti. Az új épületek utca felőli homlokzati hosszának legalább 50%-a kötelezően az építési vonalra kell kerüljön.

(2) Haszonállattartó épület építése tilos.

(3) Az épületek használatba vételére csak teljes közművesítettség megléte és a hálózatokra való rákötés esetén kerülhet sor.

(4) A zöldfelületeket kertészeti kiviteli tervek alapján kell megvalósítani.

(5) A melléképítmények közül: siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló is elhelyezhető.

(6) Az övezet területén belül kialakítandó zöldfelületek területének legalább 1/3-án háromszintű növényzetet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) kell kialakítani, és a zöldfelületek területének maximum 1/3-án alakítható ki egyszintű (gyepszint) növényzet.

78. A KOkr-1 jelű beépítésre szánt különleges oktatási és rekreációs építési övezet

93.§

(1) Az építési övezet paraméterei:

a) Beépítési mód:	Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	10.000
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	15
d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	15
e) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	0,45
f) Legnagyobb épületmagasság (m)	8,0
g) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(2) Nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

(3) Az építési övezeten belül önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánút legkisebb szélessége 16 m, legnagyobb meredeksége 10 % lehet. Magánútként kialakított zsákutca legnagyobb hossza 250 m lehet, amelynek a végén egy legalább 400 m² alapterületű és legalább 20 m minimális szélességű végfordulói területet kell kialakítani.

(4) Oktatási, nevelési létesítmények (pl. erdei iskola, KRESZ park, játszótér); nagyterjedésű sportolási



célú létesítmények; vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek; termálfürdő és parkoló; létesíthető és az azokat kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.

- (5) Amennyiben az adott épületen torony is épül, akkor az adott épület esetén az övezetre megszabott legnagyobb épületmagasság értékét legfeljebb 20 %-kal megnövelten kell figyelembe venni.
- (6) Az előkert legkisebb mérete 10,0 m, a hátsókert legkisebb mérete a hátsókertre néző tényleges épületmagasság értéke, de legalább 7,5 m. Az oldalkert legkisebb mérete a telekhatár mindkét irányában a telepítési távolság fele.

94.§

- (1) Az épületek használatba vételére csak teljes közművesítettség megléte és a hálózatokra való rákötés esetén kerülhet sor.
- (2) A zöldfelületeket kertészeti kiviteli tervek alapján kell megvalósítani.
- (3) A melléképítmények közül: siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló is elhelyezhető.

79. A KGyáf-1 jelű beépítésre szánt különleges gyógyászati célú állatfarm építési övezet

95.§

- (1) Az építési övezet paraméterei:

a) Beépítési mód:	Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	5.000
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	15
d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	15
e) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	0,6
f) Legnagyobb épületmagasság (m)	8,0
g) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50
- (2) Nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.
- (3) Az építési övezeten belül önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánút legkisebb szélessége 16 m, legnagyobb meredeksége 10 % lehet. Magánútként kialakított zsákutca legnagyobb hossza 250 m lehet, amelynek a végén egy legalább 400 m² alapterületű és legalább 20 m minimális szélességű végfordulói területet kell kialakítani.
- (4) Elsősorban a gyógyászati (humán és állati) célú agrárturizmus építményei, szálláshely-szolgáltató az azt kiegészítő funkciójú építmények helyezhetők el és lakóépület létesíthető. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb egy lakás, ezen felül legfeljebb további két szolgálati lakás létesítése lehetséges. Szálláshely szolgáltató, továbbá a mezőgazdasági termelés és feldolgozást szolgáló létesítmény csak akkor helyezhető el, ha az elsődleges funkció létesítése az adott telken már megtörtént, továbbá a telepítés jellege a környező telkek elsődleges használatát nem korlátozhatja.
- (5) A legnagyobb épületmagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- (6) Az előkert legkisebb mérete 10,0 m, a hátsókert legkisebb mérete a hátsókertre néző tényleges épületmagasság értéke, de legalább 7,5 m. Az oldalkert legkisebb mérete a telekhatár mindkét irányában a telepítési távolság fele.

96.§

- (1) Az épületek használatba vételére csak teljes közművesítettség megléte és a hálózatokra való rákötés esetén kerülhet sor.
- (2) A zöldfelületeket kertészeti kiviteli tervek alapján kell megvalósítani.
- (3) A melléképítmények közül:
 - a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - b) állat ól, állatkifutó,
 - c) trágyatároló, komposztáló,
 - d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,is elhelyezhető.
- (4) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények létesítéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a közegészségügyi, állategészségügyi és a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.

80. A KÖu-1 jelű közúti közlekedési és közműövezet

97.§

- (1) Az övezet paraméterei:

a) Beépítési mód:	Szabadonálló
b) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	5
c) Legnagyobb épületmagasság (m)	8,0



- (2) Elsősorban közlekedési, közművesítési és környezetvédelmi rendeltetésű építmények, továbbá a más jogszabályban meghatározott különféle egyéb rendeltetésű építmények, utcabútorok helyezhetők el, utcafásítás (növényzet) telepíthető. Az elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.
- (3) A melléképítmények közül:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

81. A KÖk-1 jelű kötőttpályás közlekedési és közműövezet

98.§

- (1) Az övezet paraméterei:
- | | |
|--|--------------|
| a) Beépítési mód: | Szabadonálló |
| b) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 5 |
| c) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 5 |
| d) Legnagyobb szintterületi mutató (m^2 / m^2) | 0,175 |
| e) Legnagyobb épületmagasság (m) | 11,0 |
- (2) Elsősorban a közlekedési létesítmények (pl. vasúti pálya, megálló, állomások, utasvárók épületei, vasútüzemi épületek, a vasúti közlekedéshez, szállításhoz tartozó technológiai, utasforgalmi és raktározási építmények), az utasforgalmat kiszolgáló kereskedelmi, vendéglátó létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, továbbá az ezeket az elsődleges célokat szolgáló építmények egyéb kiegészítő funkcióit befogadó építmények alakíthatók ki.
- (3) Az épületek az ingatlan teljes területén, az egyéb szabályok betartásával bárhol elhelyezhetők. Az előkert, oldalkert és hátsókert legkisebb mérete egységesen 0 m.
- (4) A melléképítmények közül:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló,
 - c) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - d) kerti építmény,
 - e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

82. Zöldterületi övezetek általános előírásai

99.§

- (1) Az zöldterületi övezetekben az övezeti előírásokban felsoroltakon túl a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.), valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
- (2) Zöldterületet csak kertészeti kiviteli tervek alapján lehet kialakítani.
- (3) A zöldterületek fenntartásáról és a berendezési tárgyak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- (4) A zöldterületi övezetekben állattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (5) A melléképítmények közül:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

**83. A Zkk-1 jelű közkert - zöldterületi övezet****100.§**

(1) Az övezet paraméterei:

a) Beépítési mód:	Szabadonálló
b) A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	3.000
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	3
d) Legnagyobb épületmagasság (m)	3,5
e) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	60

84. A Zkk-2 jelű közkert - zöldterületi övezet**101.§**

(1) Az övezetben épület és melléképítmény nem helyezhető el.

85. A Zkp-1 jelű közpark - zöldterületi övezet**102.§**

(1) Az övezet paraméterei:

a) Beépítési mód:	Szabadonálló
b) A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	10.000
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	3
d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	3
e) Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
f) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	70

(2) Az övezetben vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület elhelyezhető és az ehhez szükséges parkoló kialakítható.

86. Az erdő övezetek általános előírásai**103.§**

- (1) Az erdő övezetek telkei elsősorban a rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek.
- (2) Az erdő övezetekben erdészeti létesítmények csak az erdőterület nyilvántartásban lévő területeken létesíthetők. A kialakítható erdészeti létesítmények: erdészeti magánút, erdei vasút, valamint az erdőgazdálkodási tevékenységet, így különösen az erdő védelmét, és az erdei haszonvételek gyakorlását, az erdő rendeltetését szolgáló műtárgy, kerítés.
- (3) Új védelmi célú erdősávok kialakítása esetén az erdősítéshez csak őshonos, a termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő fajok alkalmazhatók.
- (4) Erdőterület igénybevételevel járó tevékenység csak az erdészeti hatóság előzetes engedélye alapján történhet.
- (5) Azon erdőterületek (erdőtörvény hatálya alá tartozó területek) esetében, ahol az övezeti besorolás más tevékenységet tesz lehetővé, ott is az erdőterület igénybevétele csak az erdészeti hatóság előzetes engedélyével valósulhat meg.

87. Az Ev jelű védelmi erdő övezet**104.§**

- (1) Az övezetben épület és melléképítmény nem helyezhető el.
- (2) Az övezetben kerítés csak vadvédelmi céllal létesíthető.

88. Az Eg jelű gazdasági erdő övezet**105.§**

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	szabadon álló
b) A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	20.000
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	0,5
d) Legnagyobb épületmagasság (m)	6,0

(2) Az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét az erdő- és vadgazdasági



tevékenységhez szükséges építmények (pl. magasles) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

- (3) Az övezetben elsősorban erdőgazdálkodási célokat szolgáló építmények, valamint a természetvédelem és vadgazdálkodás építményei helyezhetők el. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el. Az építési helyen belül az épületet úgy kell elhelyezni, hogy az az értékes erdőállományt, természeti területet, illetve erdészeti értékes termőhelyet nem érintheti és nem zavarhatja.
- (4) A 20.000 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem lehetséges.

89. Az Ek jelű közjóléti erdő övezet

106.§

- (1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	szabadon álló
b) A legkisebb beépíthető telek területe (m ²)	10.000
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	2
d) Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
- (2) Az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. magasles) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- (3) Az övezetben elsősorban az erdei turizmust, kirándulást, egészségügyi-rekreációs célokat szolgáló építmények, valamint a természetvédelem és vadgazdálkodás építményei helyezhetők el. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el. Az építési helyen belül az épületet úgy kell elhelyezni, hogy az az értékes erdőállományt, természeti területet, illetve erdészeti értékes termőhelyet nem érintheti és nem zavarhatja.
- (4) A 10.000 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem lehetséges.

90. A mezőgazdasági övezetek általános előírásai

107.§

- (1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban egyes esetekben az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén kivételesen lakóépület, továbbá a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület is építhető.
- (2) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeperdő (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.
- (3) Az övezetben a teleknek csak a kivett művelési ágú része keríthető le, természetes hatású anyag használatával. A beépítetlen telek, vagy telekrész nem keríthető le.
- (4) Az övezetek területén épület, építmény (kivételek a kerítés) csak szabadon állóan helyezhető el. Az épületek elhelyezésénél legalább 10 m mélységű előkertet és a szomszédos telekhatártól minimum 4 méter széles oldalkertet és 10 m mélységű hátsókerítést kell biztosítani.
- (5) Az építményeken kívülről látható burkolatként csak természetes hatású anyag alkalmazható. Az épületek földszinti padlószintje legfeljebb az eredeti terepszinthez képest 50 cm-rel nagyobb magasságban alakítható ki.
- (6) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.

91. Az Má-k jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezet

108.§

- (1) Épület nem építhető.

**92. Az Má-f jelű farmgazdasági általános mezőgazdasági övezet****109.§**

- (1) Az övezetben beépíthető legkisebb birtoktest és lehetséges beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák.
- | | |
|--|---------------|
| a) Beépítési mód | Szabadon álló |
| b) A legkisebb kialakítható birtoktest összterülete (m ²) | 100.000 |
| c) A birtoktest telkeinek összterülete alapján alkalmazható beépíthetőség (%) | 1,0 |
| d) A legkisebb kialakítható és beépíthető birtokközpont területe (m ²) | 10.000 |
| e) A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 15,0 |
| f) A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 15,0 |
| g) A legkisebb beépíthető (birtoktest részét nem képező) önálló telek területe (m ²) | 30.000 |
| h) Birtoktest részét nem képező, önálló telek beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 5,0 |
| i) Birtoktest részét nem képező, önálló telek beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 5,0 |
| j) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 8,0 |
- (2) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.
- (3) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 300 m-re kell lennie a meglévő, vagy a szerkezeti terven ábrázolt tervezett belterület határtól.

110.§

- (1) A birtokközpont telkén a beépítettség nem haladhatja meg a 15%-ot.
- (2) Birtoktest (és birtokközpont) részét nem képező telken, ha területe legalább 30.000 m², a lehetséges beépítés 3%.
- (3) Az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) magassága technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatja meg.
- (4) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés és az agrárturizmus építményei helyezhetők el, azonban a jogszabályokban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület, továbbá a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület is létesíthető. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb három lakás, ezen felül legfeljebb további egy szolgálati lakás létesítése lehetséges.
- (5) Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
- a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
 - a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépület önállóan nem vehető használatba.
- (6) A lakóépület, továbbá a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 35-45 fok között választható meg.

111.§

- (1) A melléképítmények közül:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - kerti építmény.
 - húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - állat ól, állatkifutó,
 - trágyatároló, komposztáló,
 - folyadék- és gáztároló,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (2) Az 100.000 m²-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein, vagy a 30.000 m²-nél kisebb területű önálló telken, a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület



bővítés, emeletráépítés) nem lehetséges.

93. A V-1 jelű vízgazdálkodási övezet

112.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	Szabadon álló
b) A beépíthető telek legkisebb területe (m ²)	-
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	1,0
d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	0
e) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	-
f) Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
g) Legkisebb épületmagasság (m)	-
h) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	-

(2) Csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.

(3) A kisvízfolyások és tavak fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.

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

(5) A záportározóból kivezető vízfolyás, zárt csapadékcsatorna méretezését úgy kell elvégezni, hogy az a vizeket biztonságosan el tudja vezetni. A befogadó vízfolyások vízszállító kapacitását a végbefogadó Dunáig ellenőrizni kell.

94. A KbT-1 jelű beépítésre nem szánt különleges temető övezet

113.§

(1) Az övezet paraméterei:

a) Beépítési mód:	Szabadonálló
b) A kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	15.000
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
e) Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
f) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

(2) Temető létesíthető és az azt kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- helyezhető el.

(4) A temető övezetének más beépítésre szánt területtel közös határától számított 15 m-es területsávon belül hagyományos (koporsós) temetés nem folytatható és 10 m-en belül urnafal nem helyezhető el.

95. A KbSrám-1 jelű beépítésre nem szánt különleges sport rekreációs állatmenhely építési övezet

114.§

(1) Az övezet paraméterei:

a) Beépítési mód:	Szabadonálló
b) A kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	4.000
c) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
d) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
e) Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
f) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	65

(2) Nagyterjedésű sportolási és rekreációs célú területek, sportépítmények; állatkert (állatmenhely) létesíthető és az azt kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül:

- e) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- f) közműpótló műtárgy,



- g) hulladéktartály-tároló,
- h) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- i) kerti építmény,
- j) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- k) állat ól, állatkifutó,
- l) trágyatároló, komposztáló,
- m) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- n) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

96. A KbSr-1 jelű beépítésre nem szánt különleges nagykiterjedésű sport rekreációs övezet

115.§

- (1) Az övezet paraméterei:

a) Beépítési mód:	Szabadonálló
b) A kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	5.000
c) A kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	50
d) A kialakítható telek legkisebb mélysége (m)	35
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
g) Legnagyobb épületmagasság (m)	5,5
h) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	70

- (2) Nagyterjedésű sportolási és rekreációs célú területek, sportépítmények; legfeljebb négylakásos lakóépületek; a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épületek; szálláshely-szolgáltató épületek, vendéglátó épületek létesíthetők és az ezeket a funkciókat kiegészítő funkciójú építmények helyezhetők el.

- (3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

97. A KbJz-1 jelű beépítésre nem szánt különleges jelentős zöldfelületet igénylő építési övezet

116.§

- (1) Az építési övezet paraméterei:

a) Beépítési mód:	Szabadonálló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	15.000
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	100
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	100
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
g) Legnagyobb épületmagasság (m)	15
h) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

- (2) A nyilvános (nyeles) telek nem alakítható ki.

- (3) Az építési övezeten belül önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánút legkisebb szélessége 16 m, legnagyobb meredeksége 10 % lehet. Magánútként kialakított zsákutca legnagyobb hossza 250 m lehet, amely a végén egy legalább 20x20 m-es (, vagy 20 m átmérőjű) végfordulót kell kialakítani.

- (4) Egészségügyi épület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő, gyógyfürdő idősotthon stb.); szociális épület; nagyterjedésű sportolási célú létesítmény; nagy zöldfelületet igénylő egyéb intézmény, lakóépület, szolgáltató épület, iroda, igazgatási épület; vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület létesíthető és az azokat kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.

- (5) A kialakított lakások összes alapterülete nem haladhatja meg az egyébként elhelyezhető épületek összes alapterületének 30%-át. Lakóépület legnagyobb épületmagasság i értéke 8,5 m. Lakóépületként sorház és sorházi arculatot eredményező ún. sortársasház nem építhető.

- (6) Az előkert legkisebb mérete 10,0 m, a hátsóker legkisebb mérete a hátsókerre néző tényleges épületmagasság értéke, de legalább 6,0 m. Az oldalkert legkisebb mérete a telekhatár mindkét



irányában a telepítési távolság fele. Az építési hely megállapításánál ezen túlmenően az egyéb övezetektől 15,0 m, és az övezetben húzódó nagyközépnomású gázvezetéktől legalább 20 m távolságot kell tartani.

117.§

- (1) A kötelező építési vonalat a szabályozási terv rögzíti. Az új épületek utca felőli homlokzati hosszának legalább 50%-a kötelezően az építési vonalra kell kerüljön.
- (2) Haszonállattartó épület építése tilos.
- (3) Az épületek használatba vételére csak teljes közművesítettség megléte és a hálózatokra való rákötés esetén kerülhet sor.
- (4) A zöldfelületeket kertészeti kiviteli tervek alapján kell megvalósítani.
- (5) A melléképítmények közül: siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló is elhelyezhető.
- (6) Az övezet területén belül kialakítandó zöldfelületek területének legalább 1/3-án háromszintű növényzetet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) kell kialakítani, és a zöldfelületek területének maximum 1/3-án alakítható ki egyszintű (gyepszint) növényzet.

IV. Fejezet

98. Záró rendelkezések

118.§

- (1) Ez a rendelet és a hozzátartozó SZT a rendelet kihirdetését követő 30. napon lép hatályba. Ezzel egyidejűleg a 30/2013. (XI. 11.) Ör. számú rendelet hatályát veszti.
- (2) Ennek a rendeletnek az előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (3) A rendelet kihirdetéséről - az SzMSz-ben meghatározott módon - a jegyző gondoskodik.

Kelt: Veresegyház, 2018.

Garai Tamás sk.
jegyző

Pásztor Béla sk.
polgármester

Záradék:

A rendelet 2018-én került kihirdetésre.

Garai Tamás
jegyző



RAJZI MELLÉKLET

RM-1 számú melléklet a .../... (...) önkormányzati rendelethez:

Szabályozási tervlap

Rajzsám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
SZT	Szabályozási terv (1,2,3 szelvény)	m=1:4.000

**SZÖVEGES MELLÉKLET****SZM-1 számú melléklet a .../... (...) önkormányzati rendelethez:****Fogalom-meghatározások**

1. Építési munka:	terület építmény elhelyezésére, vagy egyéb építési célra történő felhasználása; telekalakítás végrehajtása; építmény építése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, elmozdítása vagy lebontása; építmény rendeltetésének megváltoztatása.
2. Antenna torony:	olyan antenna elhelyezésére szolgáló építmény, mely magassága a 6 m-t meghaladja, egyúttal melynek magassága meghaladja a nagyobb alaprajzi méret ötszörösét.
3. Épület tömegének meghatározó része	Egy adott épületrészére vonatkozóan az épület teljes beépítési % szerinti m ² -ben kiadódó alapterületi értéke és az épületmagasság szorzatának legalább 65%-a.
4. Fekvő telek:	olyan téglalap jellegű telek, melynek legkisebb telekmélységi értéke nem éri el az övezetre meghatározott legkisebb értéket, és melynek egyúttal a legkisebb telekszélességi értéke meghaladja a legkisebb telekmélységi értékét.
5. Hézagosan zárt sorú beépítési mód:	az oldalhatáron álló és a zárt sorú beépítési mód között átmenetet képező sajátos beépítési mód, amely jellemzően az utcavonallal párhuzamos gerincvonallal kialakított tetőidomú épületekből áll.
6. Mély fekvésű területek:	azok a lefolyás nélküli területek, amelyekről a felszíni víz természetes módon vagy ember által átalakított terepviszonyok következtében nem juthat el a befogadóba.
7. Önálló létesítésű építmény:	más építménytől térben különállóan megvalósított, és más építmény részét nem képező építmény, mely egyúttal egyéb építménnyel legfeljebb nyomvonal jellegű közmű-, vagy közlekedési kapcsolatban állhat.
8. Szintterületi mutató:	az adott telken lévő összes építményszint bruttó alapterületének és a telek sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya.
9. Terepszint alatti beépítettség mértéke:	az adott telken lévő terepszint alatti épületrész(ek) által műszakilag igénybevett terület szintenként számolt bruttó szintterületeinek összege és a telek sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya.
10. Tűzfal:	az épületet függőlegesen - a tetőszerkezetet is - átmetsző, nem éghető anyagból készült térelhatároló falszerkezet, amely tűznek más építményre vagy tűzszakaszra való áttérjedését előírt időtartamig megakadályozza.
11. Védőzöld:	a káros környezeti hatások mérséklését szolgáló, védelmi célú zöldfelület.
12. Haszonállat:	A mezőgazdasági haszonállatok, valamint a kedvtelésből tartott állatok közé sorolt minden olyan faj, amelyet haszonyszerzés céljából tartanak
13. Mezőgazdasági haszonállat:	A nagytestű, közepes testű és kistestű állatok közé sorolt minden olyan faj, amelyet haszonyszerzés céljából tartanak
14. Nagytestű állatok:	ló, póniló, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly, strucc, emu, láma és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok
15. Közepes testű állat:	juh, kecske, sertés, birka, alpaka (vikunya) és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok
16. Kistestű állat:	házinyúl, baromfi, szörméjükért tenyésztett fajok, emberi fogyasztásra szánt haszongalamb és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok
17. Baromfi:	tyúkfélék, kacs, liba, pulyka, aranyfácán, ezüsfácán, díszkacsa, egyéb vízi, illetve dísz-szárnyas,
18. Szörméjükért tenyésztett faj:	növényevő prémesállatok: hosszú farkú csincsilla, angórányúl, nutria; húsevő prémesállatok: prémgörény, amerikai nyérc, ezüstróka, sarki róka
19. Kedvtelésből tartott állat:	kutya, macska, díszállatok, valamint a nem CITES (a nem őshonos és védett állatok forgalmazásához kötött Washingtoni egyezmény) engedélyköteles kis hobbi állat

**SZÖVEGES FÜGGELÉKEK**

SZF-1 számú függelék a .../... (...) önkormányzati rendelethez:

A HÉSZ-hez kapcsolódó egyéb hatályos önkormányzati rendeletek listája.

Rendeletszám:	Témakör:
11/2008. (IV.30.)	Az ingatlanok és közterületek tisztántartásáról szóló rendelet
28/2017 (XII. 21.)	Veresegyház Településképezének védelméről szóló rendelet
14/2008. (V. 21.)	Veresegyház Város környezetvédelméről szóló rendelet
27/2017. (XII.8.)	A közterületek használatáról szóló rendelet
28/2017 (XII. 21.)	Veresegyház Településképezének védelméről szóló rendelet
14/2008. (V. 21.)	Veresegyház Város környezetvédelméről szóló rendelet
28/2017 (XII. 21.)	Veresegyház Településképezének védelméről szóló rendelet
14/2008. (V. 21.)	Veresegyház Város környezetvédelméről szóló rendelet

SZF-2 számú függelék a .../... (...) önkormányzati rendelethez:

Régészeti lelőhelyek listája.

Nyilván- tartási azono- sító	Lelőhely neve	Nyilvántartott helyrajzi szám

SZF-3 számú függelék a .../... (...) önkormányzati rendelethez:

Országos művi értékvédelem alatt álló építmények listája.

Megnevezés	Cím, hrsz
Római katolikus Templom	Szentlélek tér 4. hrsz.: 1520/1
R. K. templom. templom kertjében Golgota szoborcsoport	Szentlélek tér 4. hrsz.: 1520/1
Dlauchy villa	Ráday utca 32. hrsz.: 4830

SZF-4 számú függelék a .../... (...) önkormányzati rendelethez:

A helyi értékvédelem alatt álló művi és természeti értékek listája.

Helyi művi értékvédelem alá vont ingatlanok:

Megnevezés	Cím, hrsz
Városi múzeum (Láng ház) épülete	Szentlélek tér 5. hrsz.: 29/2
Egykori Anna gőzmalom épülete	Csokonai utca 5/C hrsz.: 613
Református templom	Kálvin tér 2. hrsz.: 1572

Helyi természeti értékvédelem alatt álló területek:

Megnevezés	Cím, hrsz
Orchideás rét	hrs.: 08/2 (nincs közí címe)

**SZF-5 számú függelék a .../... (...) önkormányzati rendelethez:****A növénytelepítési távolságokra vonatkozó előírások**

- (1) A növények telken való elhelyezését, a szomszédjogok figyelembevételével, a 3,0 m-nél alacsonyabbra növe cserjék esetében a telekhatártól legalább 0,5 m-re, a 3,0 m-nél magasabbra növeket legalább 1,0 m-re, a fákat legalább 2,0 m távolságra kell tervezni, elsősorban várostűrő, lehetőleg őshonos növények alkalmazásával. Szomszédos telek tűzfalának, kerítésének kúszónövénnyel való befuttatását csak a tulajdonos engedélyével, lehetőleg tartószerkezet alkalmazásával lehet megvalósítani.
- (2) A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától:
- a) belterületen:
- szőlő, valamint 3 méternél magasabbra nem növe gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetében 0,50 méter,
 - 3 méternél magasabbra nem növe gyümölcs és egyéb fa esetében 1,00 méter,
 - 3 méternél magasabbra növe gyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetében 2,00 méter
- b) külterületen:
- gyümölcsfaiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke- és málnabokor esetében 0,80 méter,
 - minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró stb.) esetében 2,00 méter
 - birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,50 méter,
 - törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében 3,50 méter,
 - vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajsza esetében 4,00 méter,
 - cseresznye esetében 5,00 méter,
 - dió- és gesztenye, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,00 méter,
- c) külterületen, amennyiben a szomszédos földterület szőlő, gyümölcsös vagy zártkert, szőlőt és gyümölcsfát a b) pontban foglalt ültetési távolságok megtartásával, egyéb bokrot, vagy fát az alábbi ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni:
- 1 méternél magasabbra nem növe bokor (élő sövény) esetében 0,80 méter,
 - 2 méternél magasabbra nem növe bokor (élő sövény) esetében 1,20 méter,
 - 2 méternél(magasabbra növe bokor (élő sövény) esetében 2,00 méter,
 - fa esetében 8,00 méter.
- (2) Közút és vasút területén szőlőtől, gyümölcsöstől minden gyümölcs- és egyéb fát, valamint bokrot, legalább 1,5 méter, 3 méternél magasabbra növe gyümölcsfát legalább 2,5 méter távolságra szabad ültetni (telepíteni).

SZF-6 számú függelék a .../... (...) önkormányzati rendelethez:**Az állattartó építmények védőtávolsági igényei**

	Kistestű állat ólja, kifutója, trágya, vagy trágyalé tárolója és kedvtelésből tartott állat ólja, kennelje, kifutója				Nagy- és közepes állat ólja, istállója, kifutója trágya, vagy trágyalé tárolója		
	1-100 állatig	100-500 állatig	501-1000 állatig	1001-4000 állatig	1-5 állatig	6-10 állatig	11-50 állatig
Lakó, vagy üdülő épülettől	8	10	15	20	10	15	20
Ásott, vagy mélyfúrású kúttól, vagy ismert, védett rétegtől	10	10	15	20	15	15	50
Ásott, vagy mélyfúrású kúttól, vagy ismert, védett rétegtől külterületen	20	20	20	20	20	20	50
Fűrt, telepített kúttól	5	5	10	10	5	5	10
Vízvezetékeltől	1	1	1	1	2	2	2
Kerti csaptól	1	1	1	1	3	3	3
Külterületi pihenő épülettől	8	8	10	15	10	15	20