

**Újhartyán Város Önkormányzata képviselő-testületének  
5/2019. (V.24.) önkormányzati rendelete  
a helyi építési szabályzatról  
EGYSÉGES SZERKEZET**

Újhartyán Város Önkormányzata képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A.§ (3) bekezdésében és 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. Fejezet**  
**Általános rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya**

**1.§**

- (1) A rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) területi hatálya Újhartyán Város közigazgatási területére (továbbiakban: a település) terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen építési munkát végezni az OTÉK és az egyéb általános érvényű törvényi és hatósági előírások, valamint a HÉSZ és a rajzi tervmellékletei rendelkezései és a településképp védelméről szóló önkormányzati rendelet előírásai szerint szabad.
- (3) A rendelet mellékletei a következők:
  - a) 1. melléklet: SZ-1 jelű szabályozási terv – A közigazgatási terület külterületére,
  - b) 2. melléklet: SZ-2 jelű szabályozási terv – Központi belterületre,
  - c) 3. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek<sup>1</sup>
  - d) 4. melléklet: Mintakeresztszelvények és az Újhartyán \_Dabas kerékpárút mintakeresztszelvényei
  - e) 5. melléklet: Közutak besorolása belterületen.<sup>2</sup>

(4)<sup>3</sup>

**2. Értelmező rendelkezések**

**2.§**

E rendelet alkalmazásában:

1. *Áttört kerítés*: olyan kerítés, amely a telekre történő belátást a szerkezetei révén csak kismértékben korlátozza. A tömör felületek aránya legfeljebb a kerítés felületének 40%-át éri el.
2. *Fekvő telek*: a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó telek;
3. *Főépület*: a telek rendeltetése szempontjából meghatározó, utcaképet formáló épület;
4. *Kialakult, beépített tömb*: a belterületen, a beépítésre szánt területeken a telektömbben 75%-ban beépültek a telkek a földhivatali nyilvántartás szerint;

<sup>1</sup> Módosította a 16/2020 (X. 30.) sz ÖNK rendelet 1.§-a.

<sup>2</sup> Módosította a 4/2022 (III.18.) sz ÖNK rendelet 1.§-a.

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte a 4/2022 (III.18.) sz ÖNK rendelet 5.§-a.

5. *Kialakult beépítettség*: település már beépült telkén az ingatlan nyilvántartásban bejegyzett adatszolgáltatás alapján vagy jogosan szerzett építési joggal épült építmények bruttó alapterületéből számított beépítettség.
6. *Kézműipari építmény*: olyan gazdasági, elsősorban üzemi rendeltetésű építmény, ahol az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket;
7. *Közforgalom elől el nem zárt magánút*: közlekedési célra fenntartott, gépkocsi közlekedésre is alkalmas és közműkiszolgálást biztosító terület;
8. *Melléképület*: a telek és a telken álló főépület rendeltetészerű használatát, működtetését segítő, kiegészítő, gazdasági hasznosítású rendeltetésű épület;
9. *Szolgálati lakás*: alapvetően gazdasági célra hasznosított telken létesített lakás, mely az ott működő gazdasági szervezet tulajdonában van, és annak működését szolgálja;
10. *Telekigényes közműlétesítmény*: nem vonalas jellegű közüzemi közműlétesítmények (elektromos alállomás, gázfogadó, vezetékes hírközlési központ, szennyvíz átemelő),
11. *Terepszint alatti beépítettség*: az épület alatti pinceszint és a terepszint alatti építmények bruttó alapterületének együttese;
12. *Zárványtelek*: Építési telkek illetve telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal, vagy magánút kapcsolattal nem rendelkező telek.

### 3. Szabályozási elemek és alkalmazásuk

#### 3.§

- (1) A szabályozási terven alkalmazott kötelező szabályozási elemek az alábbiak:
  - a) meglévő és tervezett szabályozási vonal (meglévő és tervezett közterületi telekhatár, tömbhatár);
  - b) szabályozási szélesség, kiszabályozott közterületi szélességek, vagy a földhivatali nyilvántartás szerinti közterületi szélesség és azok méretezése;
  - c) építési övezet, övezet határa és a hozzá rendelt, építési övezeti, övezeti paraméterek, melyeket az építési övezethez, övezethez tartozó telekrészre kell kötelezőnek tekinteni. A belterületi határt, a szabályozási vonalat és a szabályozási terven eltérő színnel jelölt területhasználatot egyben építési övezet, övezet határként kell értelmezni;
  - d) az építési határvonal, építési hely rajzi és szöveges rendelkezése, a mindenkori telekhatárhoz viszonyítottan;
  - e) a telek be nem építhető része.
- (2) A szabályozási terven jelölt más jogszabály által elrendelt kötelező erejű szabályozási elemek:
  - a) közigazgatási határ;
  - b) művi értékvédelemi, örökségvédelmi elemek (műemlék, műemléki környezet, régészeti lelőhely, helyi védelem);
  - c) táj- és természetvédelmi elemek (Natura 2000, természetvédelmi terület, országos ökológiai hálózat, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület);
  - d) védőterületek, védősávok, (közlekedési és közműlétesítmények, felszíni és felszínalatti vízvédelmi területek határa).
- (3) A szabályozási terven alkalmazott javasolt szabályozási elemek az alábbiak:
  - a) tervezett belterületi határ,
  - b) javasolt tervezett telekhatár,
  - c) javasolt megszüntető jel,
  - d) kerékpárút közterületen belüli nyomvonala,
  - e) vegyes használatú út,
  - f) közlekedési övezeten, közterületen belül kialakítandó zöldfelület,

- g) közforgalom elől el nem zárt magánút.
- (4) A szabályozási terven jelölt egyéb, az (1)-(3) bekezdésben nem szereplő elemek, tájékoztató elemek, melyek a tájékozódást és a szabályozási terv értelmezését segítik.
- (5) A szabályozási terven alkalmazott kötelező szabályozási elemektől eltérni csak a 4.§-ban meghatározott esetekben lehet, egyéb esetben a HÉSZ-t, és annak mellékletét képező szabályozási tervet előzetesen módosítani szükséges.
- (6) A szabályozási terven alkalmazott más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, a javasolt szabályozási elemek és tájékoztató elemek a szabályozási terv módosítása nélkül is változtathatók. A más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek kizárólag a más jogszabályban meghatározott előírásokkal összhangban változtathatók.

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

##### **4.§**

- (1) A szabályozási terven jelölt építési övezet, övezet határa nem jelent kötelező telekosztást, kötelező telekhatárt, vagyis egy telek tartozhat több építési övezethez, övezethez is. Több építési övezetbe tartozó építési telken az építési övezeti, övezeti paramétereket a telek adott építési övezetbe, övezetbe tartozó részére kell alkalmazni.
- (2) Építési övezetek, övezetek határai az aktuális tulajdonviszonyok figyelembe vételével a tulajdonosok kérelmére változtathatók, amennyiben a telekhatár rendezés és telekegyesítés során létrejövő telkek az egyéb hatályos jogszabályoknak, és jelen rendelkezésekben foglaltaknak megfelelnek. Az érintett telkek közül a nagyobb telekterülettel rendelkező telek legfeljebb 15%-ig érvényesíthető a változás. Egy adott terület esetében az építési övezeti határ, övezeti határ korrigálását a rendelet hatályba lépését követő egy alkalommal lehet érvényesíteni, telekegyesítést, telekhatár-rendezést követően.
- (3) Telekigényes közműlétesítmény számára telek bármely övezetben és bármely építési övezetben kialakítható. A telek nagyságára és beépíthetőségére, a környezetében lévő övezeti és építési övezeti rendelkezések nem értelmezendők. A közműlétesítmény telkének nagyságát és beépítettségét, építményeit a technológiai igények, külön jogszabályok és védőtávolságok határozzák meg.
- (4) Az ingatlanok normatívák szerinti parkoló igényétől csak a településközpont vegyes építési övezetek esetén lehet eltérni közösségi rendeltetés esetén, ha telek alakja, területe, rendeltetése és beépítése nem teszi lehetővé a telken belüli parkoló létesítést, de a határos közterület szélessége és forgalmi kialakítása alkalmas a parkoló felületének befogadására.

#### **5. Belterületi határ változására, belterületbe vonásra vonatkozó előírások**

##### **5.§**

- (1) A szabályozási terven jelölt, tervezett belterülethez tartozó földrészletek bevonása szakaszosan is végrehajtható, az időszerűség, a konkrét építési igények függvényében. A közműhálózat kiépítésének feltételeit külön önkormányzati döntés alapján településrendezési szerződésben kell rögzíteni.
- (2) A lakóterületi és településközponti vegyes fejlesztés esetén, a vonatkozó építési övezet szerinti építést a belterületbe vonásnak meg kell előznie. Tervezett belterületi határon belüli lakóterületi felhasználásra akkor kerülhet sor, ha az ingatlan-nyilvántartásban külterületi ingatlanként nyilvántartott terület belterületbe csatolása megvalósul legalább a beépíteni kívánt tömb szintjén, a meglévő belterülethez való közvetlen csatlakozás esetén és az infrastrukturális fejlesztés, valamint a telekcsoport újraosztás is együttesen létrejön.
- (3) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, különleges mezőgazdasági üzemi, és különleges vendéglátó építési övezetbe sorolt, beépítésre szánt területként történő felhasználása belterületbe vonás nélkül is megvalósítható.

## 6. Közterület alakításra vonatkozó előírások

### 6.§

- (1) A település közterületein felszín felett a közlekedési és közmű létesítményeken kívül elhelyezhető:
  - a) reklám és reklámhordozó berendezés a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet figyelembevételével,
  - b) közúti tömegközlekedéssel kapcsolatos építmények, várakozóhelyek és tartozékaik, hulladékgyűjtő edényzet,
  - c) alkalmi vásárok építményei,
  - d) hírlap- és virágárusító pavilon, kioszk,
  - e) köztisztasággal kapcsolatos építmények,
  - f) park és játszótér építményei,
  - g) szobor, díszkút, szakrális emlék,
  - h) távbeszélőfülke,
  - i) közlekedési zöldfelület, útsorfa,
  - j) közösségi kulturális célú épület,
  - k) közparkoló.
- (2) A település közterületein felszín alatt elsődlegesen nyomvonalas közművezetékek helyezhetők el.
- (3) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok és a közlekedés forgalomtechnikai igénye nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a következők szerint:
  - a) egyoldali fasor telepítendő 10m- 14m közötti szélességű lakóutcákban, egyéb kiszolgáló utakon,
  - b) kétoldali fasor telepítendő a 14m széles, vagy 14m-nél szélesebb közterületeken,
  - c) közkertek, közlekedési zöldfelületek jelképes, 80%-ban áttört, átlátható, legfeljebb 1,35m magas kerítéssel keríthetők körbe a közlekedés biztonságának megtartása mellett.
- (4) A belterületen a kapubehajtókat egységes műszaki paraméterekkel, az útburkolathoz és járdához illeszkedő anyaghasználattal, a felszínvíz-elvezetés rendszeréhez igazodóan kell kialakítani, az út hálózati szerepkörétől függetlenül. A közterületi kapubehajtó csak útkezelői hozzájárulással valósítható meg.

## 7. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

### 7.§

- (1) A település területén található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell.
- (2) A területhasználat és építés során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek megmaradását, kiemelten a vizes élőhelyek, vízfolyások és csatornák kapcsolatát az országos ökológiai hálózathoz.
- (3) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációnak, a természetes élőhelyeknek a védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell.

## 8. A föld és a talaj védelmének általános előírásai

### 8.§

- (1) A termőföldet a mező- és erdőgazdálkodási területeken, valamint más rendeltetésű területek zöldfelületein meg kell védeni, és azokon növényt telepíteni csak a termőföld értékének fenntartása mellett lehet.
- (2) Új beépítésre szánt építési telken építési munkák során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétégének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.

- (3) A humuszvagyon védelmének biztosítása érdekében az építési tevékenységgel nem járó termőföldet érintő tereprendezéshez a talajvédelmi hatóság engedélye szükséges.
- (4) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a talaj erózió elleni védelme, a terület gyommentesen tartása, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telkek területén belül biztosítható legyen.
- (5) Az építési terület kialakítása, építési munka végzése során a környezetet károsító anyagokat a terület-előkészítés részeként el kell távolítani, feltöltés nem tartalmazhat környezetet károsító anyagokat.

## **9. A vizek védelmének általános előírásai**

### **9.§**

- (1) A vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépitési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni. A mederrendezés vízjogi létesítési engedély alapján történhet.
- (2) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés esetén a felszín alatti talajvíz szakszerű elvezetéséről gondoskodni kell.
- (3) A felszíni vizek elvezetésének módját a terep rendezésére, a felszíni és szivárgó rendszer kialakítására, valamint a növénytelepítésre vonatkozó tervek alapján kell meghatározni.
- (4) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, a beépítésre nem szánt területeken az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak, és a vízjogi létesítési engedélyben meghatározottaknak megfelelően kell megvalósítani.

## **10. Levegőtisztaság-védelem általános előírásai**

### **10.§**

- (1) Új, légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmények csak az erre lehetőséget adó építési övezetben, a védendő területhasználatú területek jó környezetminőségének fennmaradását szolgáló védelmi intézkedéseket biztosítva, a vonatkozó jogszabályok, valamint a közegészségügyi-, a környezetvédelmi- hatóság előírásai, a környezetvédelmi engedélyben és jelen rendeletben foglaltak szerint helyezhető el.
- (2) A potenciálisan diffúz légszennyezést okozó anyagokat szabadterén tárolni, illetve szállítani, az épített környezet, a jó környezetminőség védelme érdekében csak a felporzást megakadályozó felülettakarás, és egyéb hatékony technológia megoldás (pl. felületnedvesítés) alkalmazásával lehet.

## **11. Zaj- és rezgés elleni védelem általános előírásai**

### **11.§**

Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó tevékenységgel járó területhasználat, – különösen a felszíni bányászat és az ahhoz kapcsolódó közúti szállítás, és egyéb építés csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott építési, közlekedési, illetve üzemi eredetű környezeti zaj, valamint a rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban az adott területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított határértékeket nem haladja meg. A területhasználat, az építés a zajvédelmi megfelelés érdekében a területhasználó passzív akusztikai védelem kiépítésére, alkalmazására vagy a tevékenység, területhasználat beszüntetésére kötelezhető.

## **12. Tilalmak, védőtávolságok és korlátozások**

### **12.§**

- (1) A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül használat tartás céljára szolgáló épület, épületrész (pl.: istálló, trágyatároló) nem létesíthető.
- (2) A központi belterületen használat tartására szolgáló rendeltetésű épület, épületrész és trágyatároló a telken belüli, és a szomszédos telken álló lakóépülettől biztosított legalább 15 m-es védőtávolság megtartásával építhető, abban az esetben, ha az nem korlátozza a szomszédos telek lakóépülettel történő beépíthetőségét.
- (3) Levegőtisztaság védelmi szempontból, a meglévő és tervezett belterületi határon belül a lakó és vegyes építési övezetektől (levegőtisztaság védelmi szempontból védendő területhasználatú) 500m-es védőzóna tartandó meg. A védőzónán belül légszennyező tevékenység és védőtávolságot igénylő rendeltetésű területhasználat nem végezhető.
- (4) Közlekedési létesítmények védősávjait a következőknek megfelelően kell biztosítani:
  - a) Az országos úthálózat részét képező utak és vasútvonal mentén védőtávolság tartandó, épület, kerítés védőtávolságon belül csak a közútkezelő hozzájárulásával létesíthető.
  - b) Szerkezeti jelentőségű külterületi földutak védőzónája az úttengelytől számítottan 15m-15m. Kerítés a védőzónán belül az úttengelytől számítottan 10m-10m-en belül nem létesíthető, épület a kerítés vonalához 5m-nél közelebb nem építhető.
  - c) Egyéb külterületi földutak védőzónája az úttengelytől számítottan 5m-5m. Kerítés a védőzónán belül nem létesíthető.
- (5) Közműlétesítmények védősávjai a következőknek megfelelően kell biztosítani:
  - a) Villamos távvezetékek biztonsági övezete a szélső vezetékszálától a 400 kV-os elektromos légvezeték biztonsági övezete 28,0-28,0 m, a 120 kV-os elektromos légvezeték biztonsági övezete 13,0-13,0 m, a 20 kV-os elektromos légvezeték biztonsági övezete: külterületen 5,0-5,0 m, belterületen 2,5-2,5 m.
  - b) nemzetközi és hazai szénhidrogén szállítóvezeték védősávja a szabályozási terven jelöltek szerint.

### **13. Közművekre vonatkozó általános előírások**

#### **13. §**

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

### **14. Építési övezetek, övezetek közművesítettségi mértéke**

#### **14. §**

- (1) Az építési övezetekre megállapított közművesítettségi mérték környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon is teljesíthetők.
- (2) A meglévő belterületen, valamint a belterülethez közvetlenül csatlakozó beépítésre szánt területeken, a kisvárosias lakó, kertvárosias lakó, a falusias lakó, a településközponti vegyes, az intézményi vegyes, a kereskedelmi szolgáltató gazdasági és ipari gazdasági építési övezetekben,

valamint beépítésre nem szánt különleges rendezvényter övezetében teljes közműellátás biztosítandó.

- (3) A különleges sport, a különleges vendéglátó és a különleges mezőgazdasági üzemi valamint a belterülethez nem kapcsolódó egyéb ipari gazdasági építési övezetek telkein részleges közműellátás biztosítandó.
- (4) Beépítésre nem szánt területen belüli birtokközpont telkén, mezőgazdasági tanya területén, és a beépítésre nem szánt különleges horgászcentrum övezetének telkein hiányos közműellátás biztosítandó.

### **15. Telekalakítás általános szabályai**

#### **15. §**

- (1) A szabályozási tervben javasolt telekalakítások, telekosztások javasolt elemek, a kedvezőbb telekszerkezet, telekméret kialakításának eszközei. Ahol a szabályozási terv javasolt telekhatárt jelöl, ott a javaslatnak megfelelő telekalakítás abban az esetben is végrehajtható, ha az így létrejövő telek az építési övezetben, övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterületet nem éri el.
- (2) A szabályozási terven nem szereplő, de kialakult telekszerkezetet érintő telekosztás akkor valósítható meg, ha az érintett új telkek területe, és beépítési paraméterei (beépítettség mérték felső határa, zöldfelületi fedettség minimuma, oldal és hátsókeret mérete) a telekosztás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak.
- (3) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha annak paraméterei az építési övezetre, övezetre vonatkozó előírásoktól eltérnek, és a szabályozás végrehajtása nem lehetetleníti el a besorolás szerinti telekhasználatot. Az eltérés mértéke legfeljebb a kialakítható legkisebb telekterület 20%-os csökkenéséig érvényesíthető.
- (4) Új nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (5) Az egyes építési övezetekben kialakítható új telek legkisebb szélessége:
  - a) lakó építési övezetben:
    - aa) kisvárosias építési övezetben, zárt sorú beépítési mód esetében, csoportházas (sorház, láncház, ikerház, átrium) beépítésnél legalább 10m,
    - ab) egyéb beépítési módba tartozó új telek szélessége legalább 18m.
  - b) Vegyes építési övezetekben 18m-nél keskenyebb új telek nem alakítható ki.
  - c) Gazdasági építési övezetben 30m-nél keskenyebb új telek nem alakítható ki.

#### **16. §**

- (1) A szabályozási terven nem jelölt magánút minden építési telekből és minden telekből kialakítható, függetlenül az építési övezeti, övezeti paraméterek között meghatározott legkisebb telekterülettől, az alábbi minimális szélességek figyelembe vételével:
  - a) legfeljebb 2 lakótelket, vagy legfeljebb 4db lakást kiszolgáló magánút szélessége legalább 4,0 m,
  - b) 2-nél több lakótelket, vagy 4db lakásnál több rendeltetési egységet kiszolgáló magánút szélessége legalább 8,0 m,
  - c) 10-nél több lakótelek megközelítése esetén legalább 12,0 m.
  - d) 2-nél több gazdasági telket kiszolgáló magánút szélessége legalább 12,0 m, a burkolt közlekedési felület szélessége legalább 6,0 m.
- (2) A magánút telkének közterülethez kell csatlakoznia, ennek műszaki tartalmáról a telekalakítást megelőzően településrendezési szerződést kell kötni, amelyben a magánút működtetéséről is rendelkezni kell.

- (3) A magánutat úgy kell kialakítani, hogy az út telekhatára és a gépjárműforgalomra szolgáló burkolat kiemelt vagy süllyesztett szegélye külső széle a szomszédos telken álló épület homlokzatától min. 1 méterre legyen.

## 16. Építés általános szabályai, feltételei

### 17. §

- (1) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső területrészének arányában.
- (2) Beépítésre nem szánt terület övezeteiben meglévő épület az övezeti előírásoktól függetlenül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható.
- (3) Új épületet építeni csak az építési helyen belül lehet. Ha a telken meglévő épület egy része, építési helyen kívülre esik, az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül felújítható, de újra nem építhető.
- (4) Az építési hely, valamint az épületek elhelyezése a beépítésre szánt területeken – amennyiben a szabályozási terv, illetve az építési övezet előírása másként nem rendelkezik – a beépítési mód figyelembevételével a következő:
- a) Az épületek utcai homlokzati fala külső vakolt síkjának elhelyezését a 2-2 szomszédos telken álló főépületek közterület felőli homlokzati falának síkja által meghatározott építési vonal figyelembe vételével a kialakult állapotnak megfelelően kell megállapítani. A központi belterületen az előkert nélküli utcaszakaszoknál az előkert mérete jellemzően 0m, vagy legfeljebb 3m lehet. Az új fejlesztési telkeknél, vagy a teljesen átépülő telkeknél, vagy ha a jellemző közterület felőli homlokzati falsík egyértelműen nem állapítható meg, 3,0 m-t kell biztosítani.
    - aa) A beépítetlen Vi jelű építési övezetekben az előkert a közterületi határtól 10m,
    - ab) a Gksz jelű építési övezetekben az előkert 5m,
    - ac) a Gip jelű építési övezetek előkertje 10m.
  - b) Az oldalkert szélessége:
    - ba) szabadon álló beépítési módnál: az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter,
    - bb) oldalhatáron álló beépítési módnál: az oldalkert mérete 4,0 m.
  - c) a hátsókert mélysége:
    - ca) a fekvő telkek és a 30 m-es telekmélységet el nem érő telkek esetében a hátsókert mérete 3,0 m,
    - cb) egyéb esetben 6,0 m a hátsókert.
- (5) Oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül a 18m-t meghaladó telekszélességnél, vagy fekvő telek 18m-es telekmélységénél az új épületet az építési helyen belül szabadon is el lehet helyezni.
- (6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az új épület oldalsó fala (ami egyben az épület homlokzati falának síkja is) és a telek jellemzően beépített oldalhatára között legalább 1,0 m távolságot kell tartani (csúrgótávolság).
- (7) Ha a fekvő telek saroktelek, a jellemzően beépített oldalhatártól az új épület homlokzat falának külső síkját 3,0m távolságra is el lehet helyezni oldalkert megtartásával.
- (8) A kialakult, beépített tömbben az oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó jellemzően beépített telekhatár, függetlenül attól hogy közbenső vagy saroktelek-e. Amennyiben a tömbre jellemző oldalhatár nem állapítható meg, az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, amennyiben az a szomszédos telek építési jogát nem korlátozza. Amennyiben ez az oldalhatár közterület felé esik, a telek homlokvonalára építhető az épület, melyet a közterület irányába, nyílásokkal ellátott homlokzattal kell kialakítani.



- (9) Zárt sorú beépítési módhoz tartozó építési helyen belül hézagosan zárt sorúan vagy szabadon állóan is elhelyezhető az épület, vagy épületrész. A telekhatártól telekhatárig tartó építési helyen több új önálló épület is építhető. Az épület és a telekhatár között hézag is létesíthető, ha a hézag szélessége az épületmagasság felével megegyező és ezáltal az épület határoló fala homlokzatosítható. Több épület esetén az épületek között a tűz, vagy a telepítési távolságot biztosítani kell.
- (10) Az építési telkeken terepszint alatti építés az építési helyen belül történhet.

## 18. §

- (1) Melléképület kizárólag főépület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.
- (2) Az építési telkeken – gazdasági és különleges területek kivételével - legfeljebb összesen bruttó 50 m<sup>2</sup> alapterületű melléképület, illetve melléképítmény helyezhető el.
- (3) Lakó és településközpont építési övezetek építési telkének előkertjében – legfeljebb bruttó 6 m<sup>2</sup> alapterületű kukatároló kivételével - építmény nem helyezhető el. Kukatároló oldalsó falának és a telek oldalhatára közötti távolságnak legalább 3 méternek kell lenni.
- (4) Lakó és településközpont építési övezetekben üvegház, fóliasátor építési helyen kívül kizárólag az építési telek hátsó kertjében helyezhető el.
- (5) Lakó építési övezetben állattartó épület – ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik:
- kizárólag főépület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve melléképületként helyezhető el,
  - csak a megengedett beépítési mérték 30 %-át meg nem haladó, de legfeljebb a lakóépülettel megegyező bruttó alapterületű lehet,
  - építési helyen belül, vagy az építési telek hátsó kertjében helyezhető el, a szomszédos telek építési helyének határvonalától legalább 10,0 m távolságra.
- (6) Lakó és településközpont építési övezetben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- trágyatároló;
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

## 17. Kerítés, támfal, terepalakítás

## 19. §

- (1) Az építési övezetek, övezetek eltérő rendelkezése hiányában az utcafronti kerítés legalább 60%-ban áttört legyen. A kerítés magassága:
- lakó, vegyes építési övezetben legfeljebb 2,0 m,
  - gazdasági építési övezetekben, különleges építési övezetben, beépítésre nem szánt különleges övezetekben legfeljebb 3,0 m lehet,
  - sportpályát határoló labdafogó háló, kerítés valamennyi építési övezetben, övezetben 6,0 m magasságig építhető.
- (2) Tömör kerítés kizárólag a gazdasági építési övezet, a beépítésre nem szánt különleges temető övezet telekhatárain építhető, amennyiben valamelyik eltérő tevékenységből származó por- vagy zajterhelés indokoltá teszi annak létesítését.
- (3) Külterületen, beépítésre nem szánt területen a telekhatáránál vagy a telek beépített részei körül vagyonvédelmi szempontoknak is megfelelő kerítés építhető legfeljebb 3m-es magassággal az alábbi övezetekben:
- mezőgazdasági gazdálkodáshoz kapcsolódó épületek körül, különösen az Má-1 és Má-4 jelű övezetben,
  - birtokközpont telke, vagy beépített része, valamint tanyagazdaság körül,
  - különleges beépítésre nem szánt övezetek esetében.

- (4) Külterületen egyéb beépítésre nem szánt övezetben kizárólag indokolt esetben sövény, drótfonatos kerítés, vadvédelmi háló helyezhető el a telekhatárokon és a kiszolgáló út tengelyétől számított 10m-es távolságon túl.
- (5) Amennyiben a tereprendezésre épület elhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a meglévő terepszinthez viszonyított - feltöltés vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,0 m-t.
- (6) Az építési helyen kívül, a telek homlokvonala kivételével, a telekhatárok menti 3,0 m-es sávban az eredeti terep nem változtatható meg. A 3,0 m-es sávban belül nem létesíthető lehajtó, rámpa, támfal, rézsű. Tereprendezés az építési helyen kívül az előkertben lehetséges, az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása céljából.

## **II. Fejezet**

### **Részletes övezeti előírások**

#### **18. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai**

##### **20. §**

A település területének beépítésre szánt területei sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekre tagolódnak:

- a) Kisvárosias lakó építési övezet (Lk);
- b) Kertvárosias lakó építési övezet (Lke);
- c) Falusias lakó építési övezet (Lf);
- d) Településközpont vegyes építési övezet (Vt);
- e) Intézményi vegyes építési övezet (Vi);
- f) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet (Gksz);
- g) Ipari gazdasági építési övezet (Gip);
- h) Sportolási célú különleges építési övezet (Ksp);
- i) Mezőgazdasági üzemi különleges építési övezet (Kmü).

#### **19. Kisvárosias lakó építési övezet (Lk)**

##### **21. §**

- (1) A szabályozási terven Lk jellel jelölt kisvárosias lakó építési övezet elsősorban sűrű beépítésű, aprótelkes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kisvárosias lakó építési övezetben elhelyezhető épület:
  - a) lakó rendeltetés önállóan, vagy vegyes rendeltetésű épületben a földszinten, emeleten vagy a tetőtérben,
  - b) a földszinten a beépíthető terület legfeljebb 50%-án a lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltató;
  - c) a 800m<sup>2</sup>-t meghaladó telken:
    - ca) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális,
    - cb) szállás jellegű,
    - cc) igazgatási, iroda,
    - cd) sport
 rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az Lk jelű építési övezet építési telkein annyi önálló rendeltetési egység helyezhető el, ahányszor az építési telek területének önálló rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 200m<sup>2</sup>-t, de legfeljebb 6. A rendeltetési egységek több épületben is elhelyezhetők.
- (4) Az előkert:

- a) Kialakult, beépített tömbben az előkert méretét az utcaszakaszra jellemző építési vonal határozza meg,
- b) Nem kialakult, beépített tömbben legalább 5m.
- (5) Az Lk-SZ/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 700 m<sup>2</sup>;
- b) a beépítési mód: szabadon álló;
- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%;
- d) terepszint alatti építés mértéke: 40%.
- e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 6,5 m;
- f) a közműellátás mértéke és módja: teljes;
- g) a zöldfelület legkisebb mértéke: 30%.
- (6) Az Lk-Z/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 400 m<sup>2</sup>;
- b) a beépítési mód: zárt sorú;
- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50%;
- d) terepszint alatti építés mértéke: 40%.
- e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 6,5 m;
- f) a közműellátás mértéke és módja: teljes;
- g) a zöldfelület legkisebb mértéke: 25%;

## 20. Kertvárosias lakó építési övezet (Lke)

### 22. §

- (1) A szabályozási terven Lke jellel jelölt kertvárosias lakó építési övezet, mely elsősorban lakóépületek, a helyi lakosság ellátását szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakoroló kereskedelmi szolgáltató épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az Lke jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
- a) lakó,
- b) a lakófunkciót nem zavaró hatású, a lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltató
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális,
- d) szállás jellegű,
- e) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az Lke jelű lakóövezetben az elhelyezhető egyes rendeltetések együtt, vagy külön-külön is létesíthetők. I
- (4) A kertvárosias építési övezet építési telkein:
- a) az építhető épületek száma legfeljebb együttesen 2 db fő és mellék épület,
- b) az építhető lakások száma legfeljebb 2 db lakás lehet.
- (5) Új beépítésű tömbben az előkert mérete 5,0 méter.
- (6) Az Lke-O/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 700 m<sup>2</sup>;
- b) a beépítési mód: oldalhatáron álló;
- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%;
- d) terepszint alatti építés mértéke: 30%;

- e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;
- f) a közműellátás mértéke és módja: teljes;
- g) a zöldfelület legkisebb mértéke: 50%.

## 21. Falusias lakó építési övezet (Lf)

### 23. §

- (1) A szabályozási terven Lf jellel jelölt falusias lakó építési övezet elsősorban lakóépületek, mezőgazdasági építmények, a lakosság ellátását szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek, építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az Lf jelű építési övezetben elhelyezhető épület:
  - a) lakó,
  - b) a lakófunkciót nem zavaró hatású mezőgazdálkodáshoz kapcsolódó épületek, építmények (pl.: terménytároló, pajta, gépszín, géptároló, állattartó épület, pince, nyárikonyha, füstölő),
  - c) egyéb nem zavaró hatású gazdasági-, kisüzemi-, kiserőmű-, kisipari épület,
  - d) a helyi lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltató,
  - e) hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - f) szállás,
 rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A falusias lakóövezetben az elhelyezhető egyes rendeltetések együtt, vagy külön-külön is létesíthetők legfeljebb 3 db épületben.
- (4) Egy épületben annyi önálló rendeltetési egység helyezhető el, ahányszor az építési telek területének önálló rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 400m<sup>2</sup>-t.
- (5) Vendég- vagy ügyfélforgalom nélküli gazdasági rendeltetés melléképülete csak a telekhatártól mért 20m-en túl építhető.
- (6) Az Lf-O/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
  - a) a kialakítható telek legkisebb területe: 500 m<sup>2</sup>;
  - b) a beépítési mód: oldalhatáron álló;
  - c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%
  - d) terepszint alatti építés mértéke: 30%;
  - e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m;
  - f) a közműellátás mértéke és módja: teljes;
  - g) a zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.
- (7) Az Lf-O/2 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
  - a) a kialakítható telek legkisebb területe: 900 m<sup>2</sup>;
  - b) a beépítési mód: oldalhatáron álló;
  - c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%;
  - d) terepszint alatti beépítés mértéke: 30%;
  - e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m;
  - f) a közműellátás mértéke és módja: teljes;
  - g) a zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.
- (8) Az Lf-SZ/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
  - a) a kialakítható telek legkisebb területe: 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) a beépítési mód: szabadon álló;
  - c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%;

- |   |         |
|---|---------|
| d) terepszint alatti beépítés mértéke:            | 20%;    |
| e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 4,5 m;  |
| f) a közműellátás mértéke és módja:               | teljes; |
| g) a zöldfelület legkisebb mértéke:               | 40%.    |

## 22. Településközponti vegyes építési övezet (Vt)

### 24. §

- (1) A szabályozási terven Vt jellel jelölt településközpont vegyes építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület, illetve vegyes rendeltetésű épület lehelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre, a településközpont szerepkörét erősítik.
- (2) A településközponti vegyes építési övezetben elhelyezhető épület:
- lakó,
  - igazgatási, iroda,
  - környezetet nem terhelő kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - hitéleti, egészségügyi, szociális, oktatási,
  - kulturális, közösségi, szórakoztató és
  - sport
- rendeltetést is tartalmazhat, amennyiben az építési övezeti előírások, a szabályozási terv másképp nem rendelkeznek.<sup>4</sup>
- (3) Az építési övezet területén nem létesíthető:
- üzemi, raktározó jellegű nagy gazdasági forgalmat keletkeztető gazdasági telephely,
  - a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telep engedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól szóló Korm. rendelet telepengedélyezési eljárásra vonatkozó jogszabály alapján telepengedély köteles tevékenységet kiszolgáló épület, építmény,
  - üzemanyagtöltő állomás,
  - használatartás céljára szolgáló épület, épületrész.
- (4) A településközpont vegyes építési övezetben az elhelyezhető egyes rendeltetések együtt, vagy külön-külön is létesíthetők. Az intézményi rendeltetés épületében csak a személyzet, tulajdonos, vagy használó számára alakítható ki legfeljebb 1db lakás.
- (5) A Vt-SZ/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- |   |                       |
|---|-----------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe:       | 1500 m <sup>2</sup> ; |
| b) a beépítési mód építési helye:                 | szabadon álló;        |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 40%                   |
| d) terepszint alatti beépítés mértéket:           | 40%;                  |
| e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 10,0 m;               |
| f) a közműellátás mértéke és módja:               | teljes;               |
| g) a zöldfelület legkisebb mértéke:               | 20%.                  |
- (5/a) A Vt-SZ/2 jelű építési övezetben alkalmazható rendeltetés, telekalakítás és beépítési paraméterek a következők:
- |   |                       |
|---|-----------------------|
| l) az építési övezetben elhelyezhető rendeltetés: | sport,                |
| m) a kialakítható telek legkisebb területe:       | 1500 m <sup>2</sup> ; |
| n) a beépítési mód építési helye:                 | szabadon álló;        |

<sup>4</sup> Módosította a 6/2022 (IV.29.) sz ÖNK rendelet 1.§-a

- o) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%
- p) terepszint alatti beépítés mértéket: 40%;
- q) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 10,0 m;
- r) a közműellátás mértéke és módja: teljes;
- s) a zöldfelület legkisebb mértéke: 20%.<sup>5</sup>
- (6) A Vt-O/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 700 m<sup>2</sup>;
- b) a beépítési mód építési helye: oldalhatáron álló;
- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 45%;
- d) terepszint alatti beépítés mértéke: 45%;
- e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 m;
- f) a közműellátás mértéke és módja: teljes;
- g) a zöldfelület legkisebb mértéke: 20%.
- (7) A Vt-Z/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 700 m<sup>2</sup>;
- b) a beépítési mód építési helye: zárt sorú;
- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 60%;
- d) terepszint alatti beépítés mértéke: 60%;
- e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 m;
- f) a közműellátás mértéke és módja: teljes;
- g) a zöldfelület legkisebb mértéke: 20%.
- (8) A Vt-Z/2 jelű építési övezetben a következő rendeltetési, telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- t) az építési övezetben elhelyezhető rendeltetés: közösségi intézményi,
- u) a kialakítható telek legkisebb területe: 700 m<sup>2</sup>;
- v) a kialakítható telek legkisebb szélessége: 35,0 m;
- w) a beépítési mód építési helye: zárt sorú;
- x) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 60%;
- y) terepszint alatti beépítés mértéke: 60%;
- z) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 m;
- aa) a közműellátás mértéke és módja: teljes;
- bb) a zöldfelület legkisebb mértéke: 20%.<sup>6</sup>

### 23. Intézményi vegyes építési övezet (Vi)

#### 25. §

- (1) A szabályozási terven Vi jellel jelölt intézményi vegyes építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló vegyes épület lehelyezésére szolgál, melyekben megvalósuló rendeltetésnek nincsenek zavaró hatása a szomszédságban lévő lakó rendeltetésre.
- (2) A Vi jelű intézményi vegyes építési övezetben elhelyezhető épület:
- a) oktatási, nevelési,

<sup>5</sup> Módosította a 6/2022 (IV.29.) sz. ÖNK rendelet 2.§-a

<sup>6</sup> Módosította a 6/2022 (IV.29.) sz. ÖNK rendelet 3.§-a

- b) igazgatási,
- c) környezetet nem terhelő kereskedelmi, szolgáltató, szállás, diákotthon,
- d) egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi, szórakoztató,
- f) lakó - csak épületen belül legfeljebb 2db, az emeleti vagy tetőtéri szinteken a tulajdonos vagy a személyzet számára szolgáló lakás.

rendeltetést is tartalmazhat.

- (3) Az építési övezet területén nem létesíthető:
- a) üzemi, raktározó jellegű nagy gazdasági forgalmat keletkeztető gazdasági telephely,
  - b) a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telep engedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól szóló Korm. rendelet telepengedélyezési eljárásra vonatkozó jogszabály alapján telepengedély köteles tevékenységet kiszolgáló épület, építmény,
  - c) üzemanyagtöltő állomás,
  - d) haszonállattartás céljára szolgáló épület, épületrész.
- (4) A Vi-SZ/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni: (Vi-2, Vi-4)
- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 5000 m<sup>2</sup>;
  - b) a beépítési mód építési helye: szabadonálló;
  - c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%;
  - d) terepszint alatti beépítés mértéke: 60%;
  - e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 9,0 m;
  - f) a közműellátás mértéke és módja: teljes;
  - g) a zöldfelület legkisebb mértéke: 30%.
- (5) A Vi-Z/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 3000 m<sup>2</sup>;
  - b) a beépítési mód építési helye: zárt sorú;
  - c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 60%;
  - d) terepszint alatti beépítés mértéke: 60%;
  - e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 12,5 m;
  - f) a közműellátás mértéke és módja: teljes;
  - g) a zöldfelület legkisebb mértéke: 20%.

#### **24. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetek (Gksz)**

##### **26. §**

- (1) A szabályozási terven Gksz jellel jelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató építési övezetben elhelyezhető épület:
- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, beleértve a közlekedéshez és a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó szolgáltatásokat is,
  - c) szállás, huzamos tartózkodásra bérbe vehető apartman-ház jellegű;
  - d) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó, legfeljebb 1 db lakás;
  - e) közlekedéshez kapcsolódó (pl.: autómósó),

- f) a szabályozási terven jelölt helyen üzemanyagtöltő állomás, rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az építési övezetben haszonállattartás céljára szolgáló épület nem helyezhető el.
- (4) Az építési telken belüli út burkolatának széle a szomszédos telekhatártól legalább 3,0 méter távolságra legyen. Az előkert, oldalkerti és hátsókerti sávban legalább egy sorban kétszintes zöldfelületet, fa- és cserjebeültetést kell megvalósítani.
- (5) A gazdasági forgalom (alapanyag be- és készárú kiszállítás teherforgalma) és a hivatásforgalom várakozó helyeit, a vendégforgalom parkolóit minden esetben telken belül kell megépíteni.
- (6) A Gksz-SZ/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- |   |                       |
|---|-----------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe:       | 1500 m <sup>2</sup> ; |
| b) a beépítési mód építési helye:                 | szabadon álló;        |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 40%;                  |
| d) terepszint alatti beépítés mértéke:            | 40%;                  |
| e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 7,5 m;                |
| f) a közműellátás mértéke és módja:               | teljes;               |
| g) a zöldfelület legkisebb mértéke:               | 30%.                  |
- (7) A Gksz-SZ/2 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- |   |                       |
|---|-----------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe:       | 5000 m <sup>2</sup> ; |
| b) a beépítési mód építési helye:                 | szabadon álló;        |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 25%;                  |
| d) terepszint alatti beépítés mértéke:            | 25%;                  |
| e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 7,5 m;                |
| f) a közműellátás mértéke és módja:               | részleges;            |
| g) a zöldfelület legkisebb mértéke:               | 30%.                  |
- (8) A Gksz-O/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- |   |                      |
|---|----------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe:       | 700 m <sup>2</sup> ; |
| b) a beépítési mód építési helye:                 | oldalhatáron álló;   |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 50%;                 |
| d) terepszint alatti beépítés mértéke:            | 50%;                 |
| e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 7,5 m;               |
| f) a közműellátás mértéke és módja:               | teljes;              |
| g) a zöldfelület legkisebb mértéke:               | 30%.                 |

## 25. Egyéb ipari gazdasági építési övezet (Gip)

### 27. §

- (1) A szabályozási terven Gip jellel jelölt ipari gazdasági építési övezet elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A Gip jelű ipari gazdasági építési övezetben elhelyezhető épület:
- egyéb ipari termelő, gyártó, összeszerelő, raktározó gazdasági,
  - kereskedelmi, szolgáltató,
  - igazgatás, iroda,
  - a személyzet, a dolgozók számára szállás, bér-apartman ház jellegű - az egészségügyi, biztonsági és környezetvédelmi jogszabályok figyelembevételével,



rendeltestét is tartalmazhat.

- (3) Az ipari gazdasági építési övezetben lakás nem helyezhető el.
- (4) Az ipari gazdasági építési övezetben naperómű park létesíthető.
- (5) A gazdasági forgalom (be- és kiszállítás teherforgalma) és a hivatásforgalom várakozó helyeit, parkolóit minden esetben telken belül kell megépíteni.
- (6) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékének felső határa csak az ipari épületre számítandó. A technológiai építmények, technológiai berendezések magasságát a méretezés és maga a technológia határozza meg. (ömlesztett és egyéb alapanyag tároló, siló, szállító, futószalag, emelő, csomagoló automatika, gépészet)
- (7) Az építési telken belüli út burkolatának széle a szomszédos telekhatártól legalább 5,0 méter távolságra legyen. Az előkerti, oldalkerti és hátsókerti sávban legalább egy sorban kétszintes zöldfelületet, fa- és cserjebeültetést kell megvalósítani az eltérő használatú telekhatárok mentén.
- (8) A Gip-SZ/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- |   |                       |
|---|-----------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe:       | 1500 m <sup>2</sup> ; |
| b) a beépítési mód építési helye:                 | szabadon álló;        |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 45%;                  |
| d) térszín alatti beépítés mértéke:               | 45%;                  |
| e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 12,5m;                |
| f) a közműellátás mértéke és módja:               | teljes;               |
| g) a zöldfelület legkisebb mértéke:               | 30%.                  |
- (9) A Gip-SZ/2 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- |   |                       |
|---|-----------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe:       | 3000 m <sup>2</sup> ; |
| b) a beépítési mód építési helye:                 | szabadon álló;        |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 45%;                  |
| d) térszín alatti beépítés mértéke:               | 45%;                  |
| e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 15,0 m;               |
| f) a közműellátás mértéke és módja:               | teljes;               |
| g) a zöldfelület legkisebb mértéke:               | 30%.                  |
- (10) A Gip-SZ/3 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe:       | 10 000 m <sup>2</sup> ; (1ha) |
| b) a beépítési mód építési helye:                 | szabadon álló;                |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 45%;                          |
| d) térszín alatti beépítés mértéke:               | 45%;                          |
| e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 15,0 m;                       |
| f) a közműellátás mértéke és módja:               | teljes;                       |
| g) a zöldfelület legkisebb mértéke:               | 30%.                          |
- (11) A Gip-SZ/4 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe:       | 15 000m <sup>2</sup> ; (1,5ha) |
| b) a beépítési mód építési helye:                 | szabadon álló;                 |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 45%;                           |
| d) térszín alatti beépítés mértéke:               | 45%;                           |
| e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 20,0 m;                        |
| f) a közműellátás mértéke és módja:               | teljes;                        |

- g) a zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %.
- (12) A Gip-SZ/5 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 20 000 m<sup>2</sup>; (2ha)
  - b) a beépítési mód építési helye: szabadon álló;
  - c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50%;
  - d) térszín alatt beépítés mértéke: 50%;
  - e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 25,0 m;
  - f) a közműellátás mértéke és módja: teljes;
  - g) a zöldfelület legkisebb mértéke: 25%.

## 26. Különleges sportolási célú létesítmény építési övezete (Ksp)

### 28. §

- (1) A szabályozási terven Ksp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a nagy zöldfelületet igénylő sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
  - a) kizárólag a sport, pihenést, testedzést szolgáló sportpálya, lelátó, öltözőépület, szociális rész, irodai rész, szertár, lelátó, a terület fenntartásához, gondozásához szükséges épület,
  - b) a sport rendeltetéshez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az építési övezetben technikai sportok (motocross, gokart pálya, modell) egyéb jelentős zajterheléssel járó sportok pályái nem létesíthetők.
- (4) A rendeltetés parkoló igénye, a csatlakozó közterületen belül, közparkolóként valósítandó meg.
- (5) A Ksp-SZ/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
  - a) a kialakítható telek legkisebb területe: 10 000 m<sup>2</sup>; (1ha);
  - b) a beépítési mód építési helye: szabadon álló;
  - c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20%;
  - d) térszín alatti beépítés mértéke: 10%;
  - e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;
  - f) a közműellátás mértéke és módja: teljes;
  - g) a zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.

## 27. Különleges vendéglátó, panzió kereskedelmi építési övezet (Kve)

### 29. §

- (1) A szabályozási terven Kve jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban nagy zöldfelületet igénylő vendéglátó és rendezvények lebonyolítását szolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
  - a) panzió jellegű szállás;
  - b) kiskereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
  - c) igazgatás, iroda;
  - d) egyéb közösségi szórakoztatás, rekreáció, rendezvénytér
 rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az építési övezetben parkoló, belsőút, manipulációs szabad burkolt felület, közműpótló és a megújuló energiaforrás építménye helyezhető el.

- (4) A Kve-SZ/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- |   |                       |
|---|-----------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe:       | 1500 m <sup>2</sup> ; |
| b) a beépítési mód építési helye:                 | szabadon álló;        |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 25%                   |
| d) terepszint alatti beépítés mértéke:            | 20%;                  |
| e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 7,5m;                 |
| f) a közműellátás mértéke és módja:               | részleges;            |
| g) a zöldfelület legkisebb mértéke:               | 50%.                  |

## 28. Különleges mezőgazdasági üzem építési övezete (Kmű)

### 30. §

- (1) A szabályozási terven Kmű jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban mezőgazdasághoz kapcsolatos gazdasági létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- meglévő és új mezőgazdasági üzemi, a növénytermesztéshez kapcsolódó termelő, mindenféle tároló, mezőgazdasági termékfeldolgozó, agrár környezetvédelmi;
  - állattartáshoz kapcsolódó, istálló, takarmány előállító, takarmány és egyéb tároló (segédanyag, gép, eszköz, takarmány), szín, javító és karbantartó műhely, lótartáshoz kapcsolódó fedeles lovarda, feldolgozó és csomagolóüzem,
  - a mezőgazdasági tevékenységet kiegészítő, termékfeldolgozó,
  - szociális, irodai, kutatási,
  - gondozó, személyzet számára szállás,
  - karám, trágyatároló, zöldhulladék tároló.  
rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az új épületek, építmények a telekhatárokat 10m-nél jobban nem közelíthetik meg:
- (4) Az építési övezetben a be és kiszállítás gazdasági forgalmának parkoló igénye, belsőút, manipulációs szabad burkolt felület, közműpótló és a megújuló energiaforrás építménye is elhelyezhető.
- (5) Az eltérő területhasználatokkal közös telekhatár mentén 10m szélességben cserje és lombkorona szinten zöldfelület alakítandó ki.
- (6) A Kmű-SZ/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- |   |                       |
|---|-----------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe:       | 5000 m <sup>2</sup> ; |
| b) a beépítési mód építési helye:                 | szabadon álló;        |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 35%;                  |
| d) terepszint alatti beépítés mértéke:            | 35%;                  |
| e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 10,5m;                |
| f) a közműellátás mértéke és módja:               | részleges;            |
| g) a zöldfelület legkisebb mértéke:               | 40%.                  |
- (7) A Kmű-SZ/2 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- |   |                                 |
|---|---------------------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe:       | 15 000 m <sup>2</sup> ; (1,5ha) |
| b) a beépítési mód építési helye:                 | szabadon álló;                  |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 40%;                            |
| d) terepszint alatti beépítés mértéke:            | 35%;                            |
| e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 12,0m;                          |
| f) a közműellátás mértéke és módja:               | részleges;                      |
| g) a zöldfelület legkisebb mértéke:               | 40%.                            |

## 29. Beépítésre nem szánt övezetek

### 31. §

A település területének beépítésre nem szánt területei sajátos használatuk szerint a következő övezetekre tagolódnak:

- a) Közúti közlekedési övezet (KÖu);
- b) Védelmi erdő övezet (Ev);
- c) Gazdasági erdő övezet (Eg);
- d) Közjóléti erdő övezet (Ek);
- e) Általános mezőgazdasági övezet (Má),
- f) Vízgazdálkodási övezet (V),
- g) Természetközeli övezet (Tk);
- h) Temető különleges beépítésre nem szánt övezet (Kbte),
- i) Horgászcentrum különleges beépítésre nem szánt övezet (Kbhc);
- j) Rendezvénytér különleges beépítésre nem szánt övezet (Kbre).

## 30. Közúti közlekedési övezet (KÖu)

### 32. §

- (1) A szabályozási terven KÖu jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgál.
- (2) A közutak telekjogilag meglévő közterületi szélességén, vagy szabályozási terven kiszabályozott szabályozási szélességén belül elhelyezhetők:
  - a) a közlekedési létesítmény
  - b) a közművek vonalas és telekigényes létesítménye, berendezése,
  - c) forgalomtechnikát szabályozó berendezés,
  - d) ha a közterület szélessége lehetővé teszi pavilon, közlekedéshez kapcsolódó kereskedelem szolgáltatás épülete,
  - e) környezetvédelmi létesítmény,
  - f) utcabútor,
  - g) megújuló energiaforrás építménye,
  - h) közlekedési zöldfelületen szobor, emlékjel helyezhető el, utcafásítás telepítendő.
- (3) A közlekedési övezetek és rendeltetésük:
  - a) KÖu-1 jelű övezet a gyorsforgalmi út és az elsőrendű főút övezete, a főút és a gyorsforgalmi út műszaki követelményeivel.
  - b) KÖu-2 jelű országos mellékút és a települési gyűjtőút övezete, melynek közterületi szélessége kialakult, vagy a szabályozási terven jelölt tervezett szabályozási vonal által meghatározott.
  - c) KÖu-3 jelű helyi kiszolgáló utak övezetébe tartozik a lakóút, és minden olyan út, amit a településszerkezeti terv nem sorol közlekedési területfelhasználásba. A közterületi szélessége kialakult, illetve a szabályozási terven jelölt tervezett szabályozási vonal által meghatározott.
- (4) Az övezetekben elhelyezhető épületek legnagyobb épületmagassága 5,0 m, a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 10%.
- (5) Külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi, kiszolgáló utak mentén az út tengelyétől mért 10-10 m-en belül épület nem helyezhető el, kivéve ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (6) Az utak, az övezeti besorolás által meghatározott igényszint szerint (forgalmi sávok száma, szélessége, szétválasztott használat, vegyes használat, csapadékvíz elvezetés megoldása, közművesítés, közterület fásítása) építendőek ki, újítandók fel.

- (7) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál- megfelelő szabályozási szélesség esetén - biztosítani kell a közterületi fák, fasorok elhelyezhetőségét, fennmaradását.

### **31. Zöldterület közpark, közkert övezet (Zkp, Zkk)**

#### **33. §**

- (1) A szabályozási terven Zkp, Zkk jellel jelölt övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.
- (2) Zöldterület övezeteiben elhelyezhető épület
- a) pihenést és testedzést szolgáló,
  - b) a terület fenntartásához szükséges,
  - c) vendéglátó rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Zöldterületi közparkban épületek legfeljebb 2 %-os beépítettségi felsőhatárig helyezhetők el.
- (4) Az épületek, pavilonok épületmagassága legfeljebb 6,0 m lehet.
- (5) Az épületek telken belül szabadon elhelyezhetők, de a telekhatárokat 10m-nél jobban nem közelíthetik meg.
- (6) A közparki rendeltetés parkoló kapacitás igénye a határoló közterületek mentén valósítandó meg.
- (7) A közkert területén épület nem helyezhető el, telekterületén legalább 70%-os zöldfelületi arányt kell biztosítani.

### **32. Védelmi erdő övezet (Ev)**

#### **34. §**

- (1) A szabályozási terven Ev jellel jelölt védelmi erdő övezet elsősorban a település és az egyéb létesítmények (műtárgy, környezetre jelentős hatás gyakorló létesítmény keltette kedvezőtlen hatás kiszűrése) védelmére és a környezeti terhelés csökkentését szolgál (szélerózió, talajerózió, táj-, tájképvédelem).
- (2) Az Ev jelű erdők övezetének telkei nem építhetők be. Az Ev jelű övezetben elhelyezhető építmények, a máshol és másként nem létesíthető:
- a) nyomvonal jellegű építmény és műtárgy,
  - b) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgy.

### **33. Gazdasági erdő övezet (Eg)**

#### **35. §**

- (1) A szabályozási terven Eg jellel jelölt gazdasági erdő övezet elsősorban a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, az egyéb erdei termékek előállítására és hasznosítására.
- (2) Gazdasági erdőterület övezetben elhelyezhető épület erdő- és vadgazdálkodási rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vízgazdálkodási, erdőgazdálkodási célból szabad.
- (4) Az Eg jelű övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- a) A legkisebb beépíthető telekterület 100 000m<sup>2</sup>, (10ha)
  - b) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 0,5%;
  - c) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 m;

- (5) Az Eg jelű övezet telkein épületet szabadon, a telekhatárokat legfeljebb 15m-re megközelítve lehet elhelyezni.
- (6) A szabályozási terven Eg-fe jellel jelölt tervezett fejlesztési terület övezetbe a területhasználatot váltó telek tartozik. Az Eg-fe más fejlesztési célú gazdasági erdő övezet telkén a jelenlegi használat folytatható. A telken épületet, építményt elhelyezni nem lehet.

#### **34. Közjóléti erdő övezet (Ek)**

##### **36. §**

- (1) A szabályozási terven Ek jellel jelölt közjóléti erdő övezet, mely elsősorban elsődleges célja a fatermelés mellett a turisztikai közjóléti hasznosítás.
- (2) Az övezetben elhelyezhető épület az erdő- és vadgazdálkodási rendeltetésen túl, építhető szállás, közösségi, oktatási, ismeretterjesztési rendeltetést befogadó, ellátást -kiszolgálást biztosító kereskedelmi szolgáltató épület.
- (3) Kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vízgazdálkodási, erdőgazdálkodási célból, valamint az épületek biztonsága érdekében vagyonvédelmi célból szabad.
- (4) Az Ek jelű övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
  - a) A legkisebb beépíthető telekterület 10 000m<sup>2</sup>, (1ha)
  - b) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5,0%;
  - c) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 m;
- (5) Az övezet telkein épületet szabadon, az eltérő területfelhasználású telekhatárokat legfeljebb 15m-re megközelítve lehet elhelyezni.

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

##### **37. §**

- (1) A szabályozási terven Má jellel jelölt általános mezőgazdasági övezet, mely elsősorban a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló gazdasági épületek szükség esetén lakóépület együttese elhelyezésére szolgál (a továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás).
- (2) Az Má jelű övezetben elhelyezhető épület:
  - a) növénytermesztéshez kapcsolódó;
  - b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó; lótartáshoz, lovas sporthoz kapcsolódó;
  - c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító;
  - d) birtokközpont telkén, valamint Má-4 jelű övezetben szállás jellegű és vendéglátó, turizmushoz kapcsolódó,
  - e) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kint-lakáshoz” szükséges lakó, rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A mezőgazdasági övezetekben csak lakóépület önállóan nem építhető, csak a gazdasági tevékenység folytatásához is alkalmas gazdasági épületekkel együtt. A lakóépület alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítettségnek a felét, de bruttó alapterülete legfeljebb 200 m<sup>2</sup> lehet.
- (4) Lakó rendeltetés az Má-2 jelű övezetben 1,5 ha-t, az Má-3 jelű övezetben 10 ha-t, Má-4 jelű övezetben 1 ha-t meghaladó, birtoktest és birtokközpont részét nem képező telek esetében lehet létesíteni.
- (5) A mezőgazdasági övezetekben gazdasági épület közművesítetlen telken is elhelyezhető. Lakóépület hiányos közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhető, a közművesítettség mértékére vonatkozó egyéb előírások figyelembevételével.

- (6) A mezőgazdasági övezetekben építhető egy-egy épület maximális bruttó alapterülete 500 m<sup>2</sup> lehet, kivéve, ha a területhasználatnak megfelelő technológia ennél nagyobb alapterületű építmény létesítését indokolja, és a környezet- és a látványvédelem érdekeit biztosítva vannak.
- (7) Az övezetben toronysiló, szárító, valamint ezekhez kapcsolódó létesítmények magassági korlátozás nélkül elhelyezhetők.
- (8) Az Má-1 jelű övezetben, valamint a többi övezetben a beépített telekrészek körül vagyonsvédelmi kerítés, legfeljebb 2,5m magasságig létesíthető.

### 38. §

- (1) Birtokközpont az Má-2, Má-3, Má-4 jelű övezetben, az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területével nem érintett területeken, telekrészekben létesíthető, amennyiben a birtoktest legalább 100 000 m<sup>2</sup> (10 ha) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 10 000 m<sup>2</sup> (1 ha) nagyságú a beépítettsége terepszint felett és alatt legfeljebb 25% lehet.
- (2) Birtokközpont csak közútról, vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról megközelíthető földrészleten alakítható ki.
- (3) Az új birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 300m-re kell lennie a meglévő, illetve szerkezeti terven ábrázolt tervezett belterületi határtól.
- (4) Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki, ha a birtokközpontoz tartozó birtoktest legalább 50%-a a település közigazgatási területén található.

### 39. §

- (1) Az övezet telkein épületet szabadon kell elhelyezni, a telek homlokvonalától legalább 10,0 m, a szomszédos telekhatártól legalább 5,0 méter széles területet beépítetlenül hagyva.
- (2) A mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények magassága a technológiai igény függvényében határozandó meg.
- (3) Az Má-1 jelű övezetre a következő telekalakítási és beépítési paramétereket alkalmazandók birtoktest és birtokközpont részét nem képező telek esetében:
  - a) épület elhelyezés céljából kialakítható, beépíthető telek legkisebb területe: 1500 m<sup>2</sup>;
  - b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5%;
  - c) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;
- (4) Az Má-2 jelű övezetre a következő telekalakítási és beépítési paraméterek alkalmazandók birtoktest és birtokközpont részét nem képező telek esetében:
  - a) épület elhelyezés céljából kialakítható, beépíthető telek legkisebb területe (a már beépített telkek kivételével): 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 1%;
  - c) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;
- (5) Az Má-3 jelű övezetre a következő telekalakítási és beépítési paraméterek alkalmazandók, birtoktest és birtokközpont részét nem képező telek esetében:
  - a) épület elhelyezés céljából kialakítható, beépíthető telek legkisebb területe (a már beépített telkek kivételével): 10 000 m<sup>2</sup>,
  - b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 1%;
  - c) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;
- (6) Az Má-4 jelű övezetre a következő telekalakítási és beépítési paraméterek alkalmazandók, birtoktest és birtokközpont részét nem képező telek esetében:
  - a) épület elhelyezés céljából kialakítható, beépíthető telek legkisebb területe (a már beépített telkek kivételével): 5 000 m<sup>2</sup>,
  - b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%;

- c) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 m;
- (7) Az Má-fe jelű övezetbe a területhasználat váltó telkek tartoznak. A fejlesztési övezetben a jelenlegi használat folytatható, a telken épületet, építményt elhelyezni nem lehet.

### 36. Természetközeli terület, ex-lege láp (Tk)

#### 40. §

A szabályozási terven Tk jellel jelölt övezet, melyben épület, építmény nem építhető.

### 37. Vízgazdálkodási övezet (V)

#### 41. §

- (1) A szabályozási terven V jellel jelölt vízgazdálkodási övezetbe sorolt területek vízgazdálkodási terület felszíni vízelvezetés elemeit, közcélú nyílt árkokat, csatornák medrét és parti sávját foglalja magába.
- (2) A területen építményeket elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembevételével – külön jogszabályban foglaltak szerint – lehet. A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján lehet. A vízi-létesítményi épületek nagyságát (beépítési mód, ~~alapterület~~, épületmagasság) az épületben kialakítandó technológia igénye határozza meg, de a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 5% lehet épület építése esetén.
- (3) A vízfolyások és álló vizek mentén a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó. A vízfolyások és álló vizek fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.

### 38. Különleges beépítésre nem szánt temető övezete (Kbte)

#### 42. §

- (1) A szabályozási terven Kbte jellel jelölt övezet, mely kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) A Kbte jelű övezetre a következő telekalakítási és beépítési paramétereket alkalmazandók:
- |   |                         |
|---|-------------------------|
| a) A kialakítható telek legkisebb területe:       | 10 000 m <sup>2</sup> , |
| b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 10%;                    |
| c) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 6,0 m;                  |
| d) terepszint alatti építési mértéke:             | 15%.                    |
- (3) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke templom és temetőkápolna esetén 10,0m.
- (4) A lakótelekkel közös telekhatárok mentén 5m szélességben háromszintes zöldfelület alakítandó ki (cserje és lombkorona szint).
- (5) Az épületek a telekhatárt 10m-nél jobban nem közelíthetik meg.

### 39. Különleges beépítésre nem szánt horgász-centrum övezete (Kbhc)

#### 43. §

- (1) A szabályozási terven Kbhc jellel jelölt övezet, mely a horgászcentrumhoz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A Kbhc jelű övezetben elhelyezhető épület:
- a horgászati és rekreációs tevékenységhez kapcsolódó,
  - a horgászati funkciót kiegészítő,
  - az ellátást biztosító szociális, igazgatási, kiskereskedelmi, szolgáltató, közösségi,



rendeltesítést is tartalmazhat.

- (3) Az övezetben az épületek, a pavilonok és a gépjárművek a vízfelületet, 10m-nél jobban nem közelíthetik meg.
- (4) A telekhatárok és az épületek között 6m széles beépítetlen sávot kell megtartani.
- (5) A tóban kialakított szigeten épület nem építhető.
- (6) A Kbte jelű övezetben a következő telekalakítási és beépítési paraméterek alkalmazandók:
  - a) a kialakítható telek legkisebb területe: 10 000 m<sup>2</sup>, (1ha)
  - b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke az épületre vonatkozóan 10%;
  - c) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,5 m;
  - d) a közműellátás mértéke és módja: hiányos.

#### 40. Különleges beépítésre nem szánt rendezvényter övezete (Kbrt)

#### 44. §

- (1) A szabályozási terven Kbrt jellel jelölt övezet, mely szabadtéri rendezvények lebonyolítására alkalmas területhasználattal kapcsolatos létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A Kbrt jelű övezetben elhelyezhető épület:
  - a) ökopark, rekreációhoz és idegenforgalomhoz kapcsolódó,
  - b) szállás,
  - c) az ellátást biztosító szociális, igazgatási, kiskereskedelmi, szolgáltató, közösségi
 rendeltetés is tartalmazhat.
- (3) A telekhatárok és az épületek között 6,0 m széles beépítetlen sávot kell megtartani.
- (4) A Kbrt jelű övezetben a következő telekalakítási és beépítési paraméterek alkalmazandók:
  - a) a beépíthető telek legkisebb területe: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke az épületre vonatkozóan 8%;
  - c) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;
  - d) zöldfelület legkisebb mértéke: 80 %;
  - e) a közműellátás mértéke és módja: teljes.

#### 44/A.§

- (1) A szabályozási terven Kbrt-2 jellel jelölt övezet közösségi rendeltetésű, többfunkciós épület, városi piac épülete és szabadtéri közösségi szórakoztató rendezvények befogadására szolgál.
- (2) A Kbrt-2 jelű övezetben elhelyezhető:
  - a.) városi piac, többfunkciós rekreációhoz kapcsolódó szabadtéri színpad zárt és nyitott épületrészei, nézőtere építményei, zenepavilon zárt és nyitott épületrészei, a működtetés épülete építménye,
  - b.) kiskereskedelmi, szolgáltató, közösségi szórakoztató,
  - c.) szabadtéri kerti építményhez, látványtóhoz kapcsolódó építmények, stég, napozó és pihenő terasz, pergola, sétaút,
 rendeltetés létesítménye.

(3) Az övezetben a megengedett rendeltetések új épülete és építménye, műtárgya elhelyezhető, de a szomszédos építési telkek közös telekhatárait az új épület 10,0m-nél jobban nem közelítheti meg.

(4) A Kbrt-2 jelű övezetben a következő telekalakítási és beépítési paraméterek alkalmazandók:

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| a.) a kialakítható telek legkisebb területe:                               | 3500 m <sup>2</sup> , |
| b.) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke az épületre vonatkozóan: | 10%;                  |
| c.) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:                         | 7,5 m;                |
| d.) zöldfelület legkisebb mértéke:   | 60 %;                 |
| e.) a közműellátás mértéke és módja:<br>teljes. <sup>7</sup>               |                       |

### **III. Fejezet**

#### **Záró rendelkezések**

#### **41. Hatálybalépés**

##### **45. §**

- (1) Ez a rendelet 2019. év május hó 24. napján lép hatályba.
- (2) E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

#### **42. Hatályon kívül helyező rendelkezések**

##### **46. §**

Hatályát veszti Újhartyán Város helyi építési szabályzatáról szóló 16/2012. (V. 24.) önkormányzati rendelete.

**Újhartyán, 2019. 05.24.**

---

Schulcz József  
polgármester

---

Göndörné Frajka Gabriella  
jegyző

**A rendelet kihirdetve: Újhartyán, 2019 . 05.24.**

---

Göndörné Frajka Gabriella  
jegyző

---

<sup>7</sup> Módosította a 6/2022 (IV.29.) sz ÖNK rendelet 4.§-a

**1. SZÁMÚ MELLÉKLET:<sup>8</sup>**

SZ-1 jelű szabályozási terv – A közigazgatási terület  
külterületére

**2.**

**2. SZÁMÚ MELLÉKLET:<sup>9</sup>**

SZ-2 jelű szabályozási terv – Központi belterületre

**3.MELLÉKLET:**

---

<sup>8</sup> Módosította a 6/2022 (IV.29.) sz ÖNK rendelet 5.§-a

<sup>9</sup> Módosította a 6/2022 (IV.29.) sz ÖNK rendelet 5.§-a

**ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT TERÜLETEK:<sup>10</sup>**

	A	B	C
1.	érintett terület:	cím:	érintett hrsz:
2.	Polgármesteri Hivatal mögötti terület	Fő utca	237, 240, 241,
3.	Hősök tér - településközpont	Hősök tér, Szobor utca, Liget utca	370, 371, 375/1, 386, 391, 390, 392, 393
4.	Művelődési Ház mögötti terület	Szép utca, Epres utca	658, 657, 655, 656
5.	Bagolyfészek, Tájház	Újsor utca	337/1, 335/3, 339/1, 342
6.	Erdősor utca-Gödör utca-Pilisi utca kereszteződés	Erdősor utca Pilisi u. 37/A	483/7, 441/1, <sup>11</sup>
7.	Pilisi utca-Szalma utca kereszteződés	Pilisi u. 2.	725 <sup>12</sup>
8.	Sportcentrum	Hernádi u. vége	022/63, 022/64, 022/65, 022/66, 022/67, 022/68, 022/57, 022/56, 022/55, 022/54, 022/53 <sup>13</sup>
9	Lakó övezet	Zrínyi u. vége	02/45, 02/44, 02/43, 02/42, 02/41, 02/40, 02/39, 02/38, 02/37, 02/36, 02/46, 02/53, 02/52, 02/51, 02/50, 02/49, 02/54, 02/55, 02/56, 02/57, 02/58, 02/59, 02/60 <sup>14</sup>  02/61, 02/62, 02/63 <sup>15</sup>

**4.MELLÉKLET A 5./2019. (V.24.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ<sup>16</sup>**

<sup>10</sup> Módosította a 16/2020 (X. 30.) sz ÖNK rendelet 1.§-a. valamint, a 21/2020. (XII.15.) sz ÖNK rendelet 1.§-a

<sup>11</sup> Módosította a 6/2021. (IV.02.) sz ÖNK rendelet 1.§-a

<sup>12</sup> Módosította a 6/2021. (IV.02.) sz ÖNK rendelet 1.§-a

<sup>13</sup> Módosította a 6/2021. (IV.02.) sz ÖNK rendelet 1.§-a

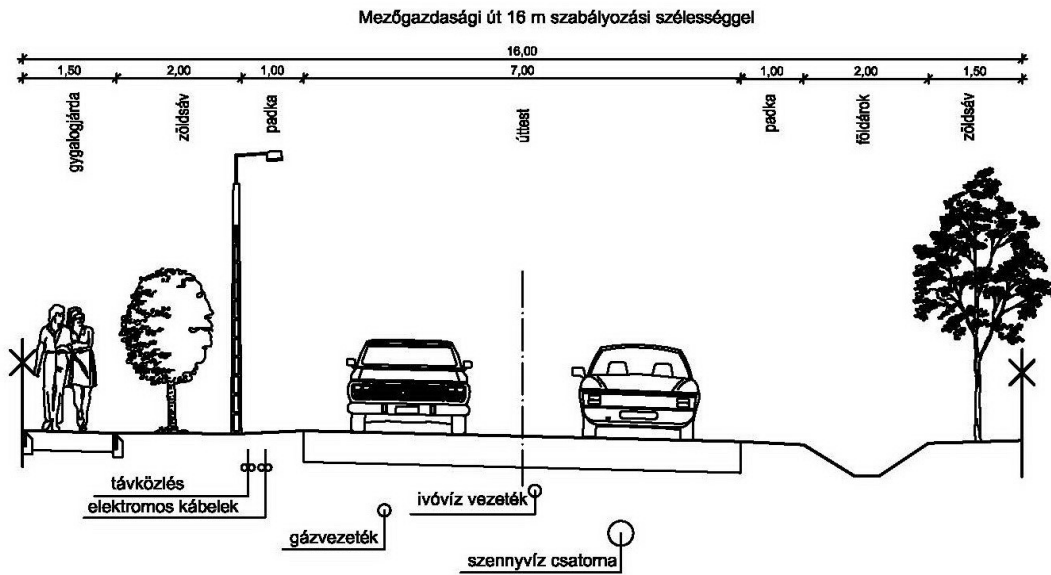
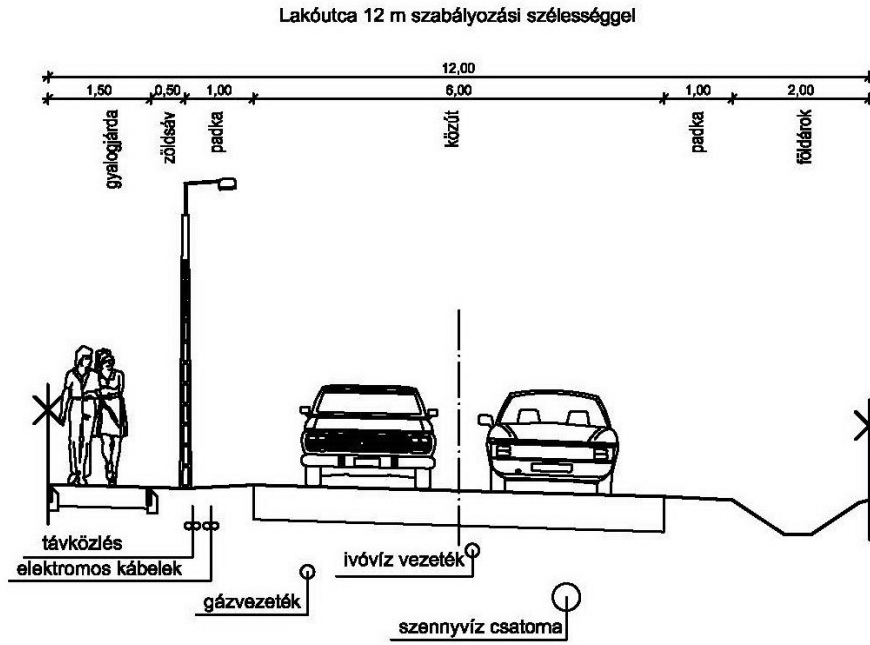
<sup>14</sup> Módosította a 16/2021. (XI.19.) sz ÖNK rendelet 1.§-a

<sup>15</sup> Módosította a 3/2022. (II.18.) sz ÖNK rendelet 1.§-a

<sup>16</sup> Módosította a 4/2022. (III.18.) sz ÖNK rendelet 4.§ (1) bekezdése

## Mintakeresztmetszvények 1

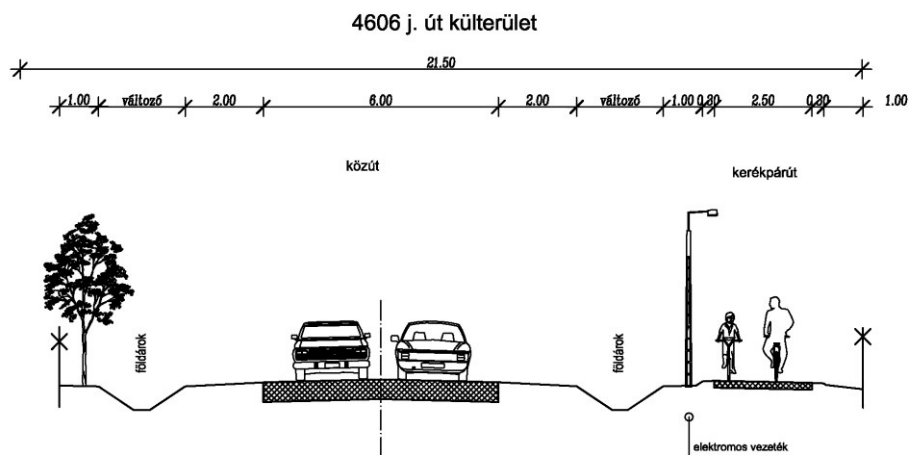
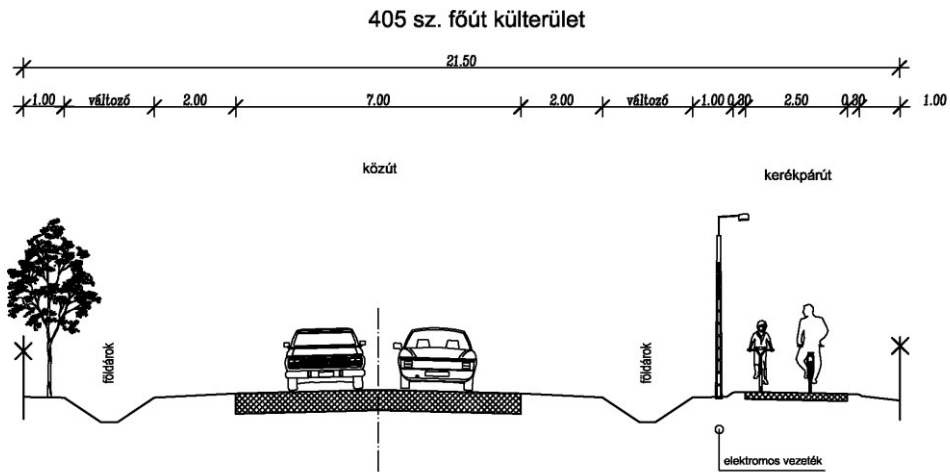
1.



2.

Mintakeresztmetszvények-2

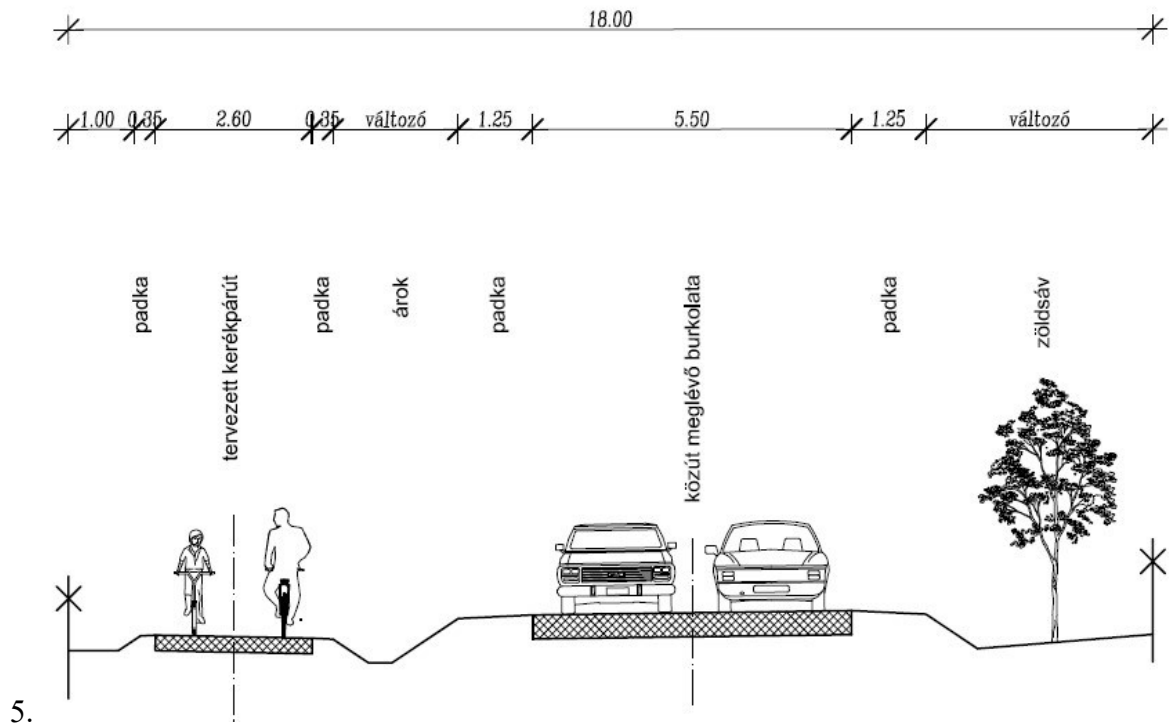
3.



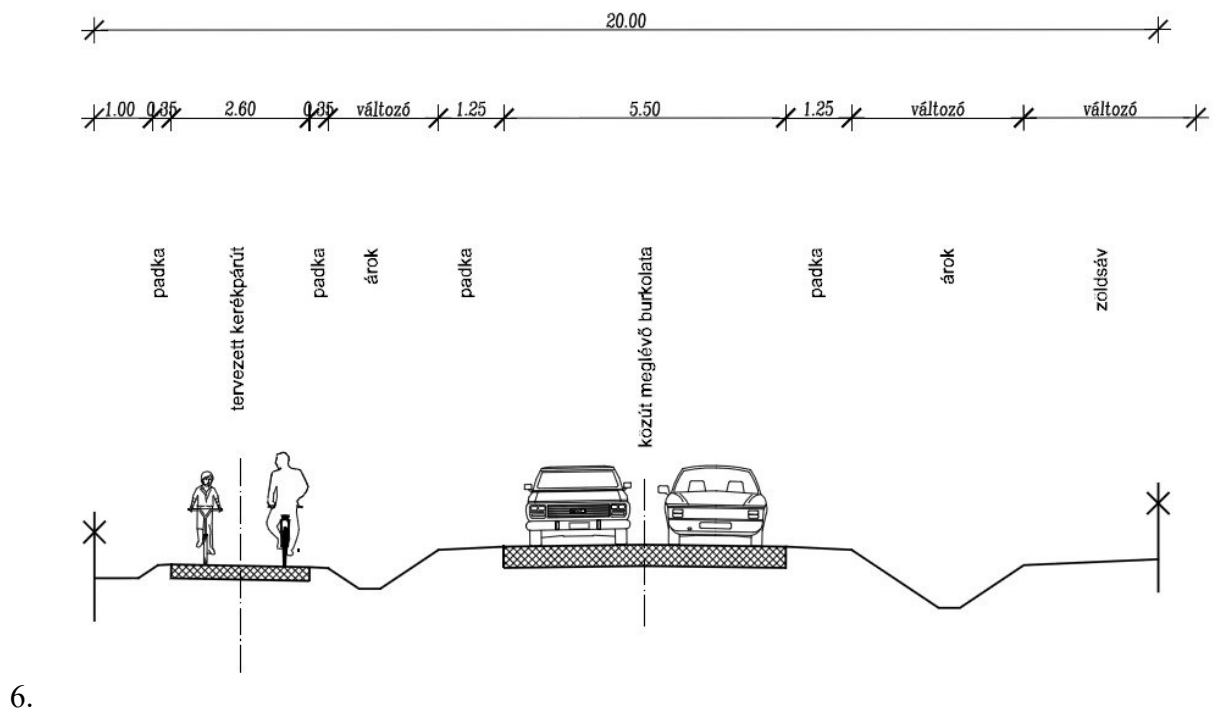
4.

Kerékpárút és a közlekedési utak közös mintakeresztelvényei

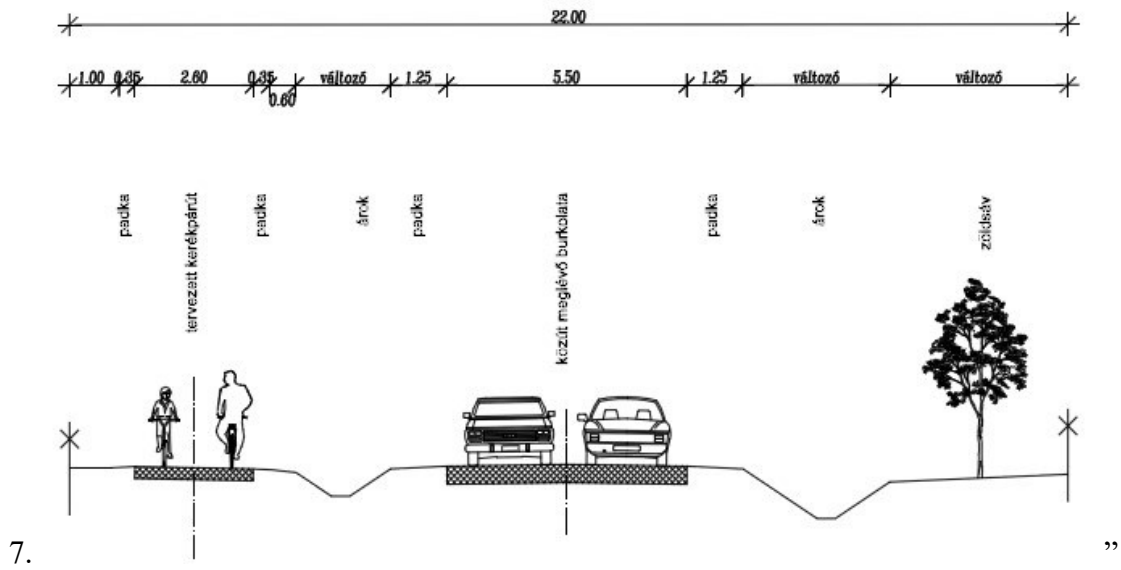
### Tervezett kerékpárút külterületen, 18 m szabályozási szélességgel



### Tervezett kerékpárút külterületen, 20 m szabályozási szélességgel



Tervezett kerékpárút külterületen, 22 m szabályozási szélességgel





5. MELLÉKLET A 5./2019. (V.24.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ<sup>17</sup>

## Közutak besorolás belterületen

1. Köu-2
1/a: Országos mellékút:
Hunyadi János út
Fő út
Kossuth Lajos út
1/b: Települési gyűjtő utak:
Monori út
Epres út
Japán fasor út
Pilisi út
Erdősor út
Arany János út
Horka dűlő
Zrínyi út
2. Köu-3
Árpád út
Malom utca
Hernádi út
Deák Ferenc út
Rákóczi út
Gárdonyi utca
Thököly út
Szép utca
Jókai út
Cigleher út
József Attila út
Kereszt dűlő
Dr. Szikszay Péter út
Cigleher köz
Monori köz
Mária út
Kisköz út
Szérúskert utca
Temető sor
Petőfi Sándor út

<sup>17</sup>Hatályba léptette a 4/2022. (III.18.) sz ÖNK rendelet 4.§ (2) bekezdése.

Gödör utca
Rózsa utca
Kertész utca
Pipacs utca
Csokonai utca
Kápolna utca
Szőlősor utca
Nefelejcs utca
Szegfű utca
Diófa utca
Akácfa utca
Szalma utca