

# ÉRD MEGYEI JOGÚ VÁROS

## TELEPÜLÉSTERVÉNEK KÉSZÍTÉSE

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

**VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG**

**MEGRENDELŐ: ÉRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

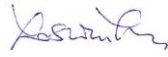
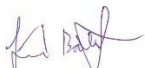



2030 ÉRD, ALSÓ UTCA 1.

**KÉPVISELŐJE: DR. CSÓZIK LÁSZLÓ POLGÁRMESTER  
KUSLITS TIBOR FŐÉPÍTÉSZ****TERVEZŐ: VÁROS-TEAMPANNON KFT.**

1053 BUDAPEST, VERES PÁLNÉ U. 7.

EMAIL: varos@varosteampannon.hu


**KÉPVISELŐJE: KOSZORÚ LAJOS ÜGYVEZETŐ****TELEPÜLÉSRENDEZÉS:**

	Koszorú Lajos	okl. építészmérnök, vezető településtervező TT/1, É 01-1346	Város-Teampannon Kft.
	Koszorú Bálint	okl. településmérnök TT 01-6834	Város-Teampannon Kft.
	Könyves Anett	okl. településmérnök	Város-Teampannon Kft.
	Tóth Helga	okl. környezetgazdálkodási agrármérnök	Város-Teampannon Kft.
	Virág Debóra	okl. tájépítészmérnök	Város-Teampannon Kft.

**SZAKÁGI TERVEZŐK:****Társadalom, humán infrastruktúra:**

	Polgár Judit	szociológus	Üzenet Kft.
--	--------------	-------------	-------------


**Tájrendezés, zöldfelület, környezetvédelem:**

	Móricz Anna	okl. tájépítészmérnök TK 13-1323	Egyéni vállalkozó
---	-------------	-------------------------------------	-------------------


**Gazdaság:**

Szebeni Dávid	okl. közgazdász	Enrawell Consulting Kft.
Rónavölgyi Márton	okl. közgazdász	Enrawell Consulting Kft.

**Közlekedés:**

	Macsinka Klára	okl. építőmérnök, KÉ-K, Tkö 13-1017	Mobil City Mérnöki Tanácsadó Bt.
Boldizsár Attila	okl. infrastruktúra-építőmérnök	Mobil City Mérnöki Tanácsadó Bt.	

**Közmű:**

	Hanczár Zsoltné	okl. gépészmérnök, városépítési és városgazdasági szakmérnök, TE, TH, TV 01-2418	KÉSZ Közmű Kft.
Szolóczi Bálint	közmű szakági tervező	KÉSZ Közmű Kft.	

**Környezettudatos építésügy:**

Beleznay Éva	okl. építészmérnök, fenntarthatósági tanácsadó É, TT 01-0630	HuGBC Magyar Környezettudatos Építés Egyesülete
--------------	--	--

Az állami alapadatok az Önkormányzat által szolgáltatott digitális földhivatali térkép (forrás: Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer felületéről 2022. októberében letöltött állami alapadat). Ez a terv a Város-Teampannon Kft. szellemi tulajdonát képezi. Védelméről a 1999. évi LXXVI. törvény, felhasználásáról a tervezési/vállalkozási szerződés rendelkezik. A dokumentációban szereplő rajzi munkarészek QGIS és AutoCAD MAP 3D szoftverrel készültek.

**Érd Megyei Jogú Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**...../2024. (....) Önkormányzati rendelet**  
**Érd Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

**ELSŐ RÉSZ**

**AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**1. Értelmező rendelkezések**

**1. §**

E rendelet alkalmazásában:

- 1. Átmenő telek:** Olyan építési telek, amely legalább két utcafronttal rendelkezik, de nem minősül sarokteleknek.
- 2. Beépítési mélység:** az előkerttől az építési hely hátsó vonaláig tartó területsáv, amelyen belül épület, melléképítmény elhelyezhető.
- 3. Fakivágási és favédelmi terv:** mely tartalmazza a tervezési és építési területen található faegyedeket, megjelölve azokat, amelyeknek megtartása és védelme javasolt, valamint amelyekre fakivágási engedélyt kér. A vonatkozó szabvány figyelembevételével a terv részei:
  - 3.1.** Fafelvételi, fakivágási és favédelmi dokumentáció: A fafelvételi jegyzék és tervlap tartalmazza a tervezési terület fáit és nagyobb cserjéit fajuk, 1 méter magasan mért törzsátmérőjük, koronaátmérőjük és állapotuk szerint. A fakivágási és favédelmi jegyzék és tervlap tartalmazza a felmért fás szárú egyedek tervezett kezelését (megtartandó, kivágandó/átültetendő).
  - 3.2.** Fapótlási dokumentáció: A dokumentáció (jegyzék és tervlap) tartalmazza az ültetésre kerülő fák fajáját, méretét, iskolázottságát a vonatkozó helyi rendeletek előírásainak megfelelően.
- 4. Főépület:** Az övezeti előírások szerint épített, a fő rendeltetési egységeket tartalmazó épület.
- 5. Kialakult állapot:** Az övezeti előírások paramétereire vonatkozó fogalom. Olyan övezet, építési övezet és annak paramétere, amely kialakulása korábban, a jelenleg megadható paraméterektől eltérő módon történt meg. Ezek további alakítása során az illeszkedés elvét kell érvényesíteni a meglévő karakterjegyek alapján.
- 6. Kötelező fásítás:** Telepítendő, kiegészítendő fásítás, fasor telepítési kötelezettség.
- 7. Közműmentes sáv:** a telekhatár és az útburkolat közötti min. 1,5 m széles sáv, melyben a fasor telepítését sem az építendő közművek, sem azok védőtávolsága nem korlátozza.
- 8. Potenciálisan környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenység:** Mindazon tevékenység, amely jogszabály szerint környezeti hatástanulmány köteles vagy egységes környezethasználati engedélyezési eljárás alá tartozik.
- 9. Megtartandó zöldfelület és faállomány:** A szabályozási terven lehatárolt terület, mely Érdliget és Parkváros városrész sajátos dombvidéki kertvárosi karakterét, jó klímájú környezetét meghatározó, a tömbök belsejében lévő, a meredek domboldalakon található őshonos-erdővel fedett területek.
- 10. Táj-és klímavédelmi célú tájbanki zöldfelület:** a SZT-n lehatárolt szabályozási elem, amelynek célja a helyi lakosság részére a tájpotenciál fenntartása, a kondicionáló, a klímarezilienciát erősítő, a rekreációs, jóléti, az ökogazdálkodási, vízgazdálkodási, a sokszínű ökológiai szolgáltatásokat tartósan és fenntartható módon biztosítani képes zöldfelületek fenntartása
- 11. Támfalgarázs:** Támfalban létesített személygépkocsi tároló (a lejtős terep hegy felőli oldalában létesített – a bevágást megtámasztó – támfalban kialakított gépjárműtároló). A létesítmény akkor minősül támfallétesítménynek, ha a bejárati, és a lejtőhöz csatlakozó oldalhomlokzat szakasza kivételével a természetes terepfelszín alatt helyezkedik el, vagy legfeljebb 1 métert tér el a természetes terepfelszíntől.

- 12. Telek be nem építhető része:** A szabályozási terven lehatárolt, zöldfelületként kialakítandó telekrész, melyen ökológiai, védelmi szempontból az építés tiltott.
- 13. Terepszint alatti beépítettség mértéke:** A terepszint alatti építmény(ek) által műszakilag igénybe vett terület nettó nagyságának és a telek sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya.
- 14. Tulajdonosi és szolgálati lakás:** Valamely nem lakó rendeltetésű övezetekben létrehozott, a tulajdonos vagy az alkalmazottak elszállásolását, lakhatását szolgáló rendeltetés.
- 15. Vízfolyások és tavak fenntartási zónája:** ökológiai és vízügyi fenntartási zóna, mely a vízpartok természetkímélő fenntartását szolgálja, és természetközeli állapotát, vízgazdálkodási adottságait javítja.
- 16. Zavaró hatású rendeltetés:** Olyan kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés elhelyezését biztosító épület, építmény, mely a lakóterületek építési övezeteiben meghaladja a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi határértékeket.

## 2. A Szabályozási Terv elemei és előírásainak alkalmazása

### 2. §

- (1) Sajátos jogintézményektől eltérni csak akkor lehet, ha e rendelet arra külön feltételhez kötött rendelkezése teljesül.

## 3. Telekalakításra vonatkozó előírások

### 3. §

- (1) Az építési övezetekben, illetve övezetekben közműlétesítmény telke, illetve a szabályozási terven meghatározott közterületszabályozás végrehajtása érdekében az érintett telkek az övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakíthatók. Az előírt telekméretnél kisebb telek kialakítható: magánút, valamint zöldterület, vízgazdálkodási terület és erdőterület céljára.
- (2) Telekfelosztás során az övezetben előírtnál kisebb telek az (1) bekezdés esetén túl, csak akkor alakítható ki, ha az eltérést előzetes geodéziai felméréssel bizonyíthatóan a földhivatali mérési hibahatár okozza.
- (3) Az építési övezetekben és kertés mezőgazdasági övezetekben nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható.
- (4) A szabályozási terven feltüntetett helyi védett területen fekvő lakó rendeltetésű területen telekhatárrendezés legfeljebb egy alkalommal csak ott lehetséges, ahol az a tömb kialakult telekszerkezetét jelentősen nem befolyásolja, az érintett telkek kontúrját javítja és a telek területének legfeljebb 20%-át érinti.
- (5) Amennyiben egy telek, építési telek több övezetbe, építési övezetbe tartozik az övezethatár menti, vagy szabályozási vonal menti telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha a kialakuló telkek nem felelnek meg az előírt telekalakításokra vonatkozó rendelkezéseknek.
- (6) Magánút bármely övezetben vagy építési övezetben kialakítható. A szabályozási terven jelölt közlekedési terület céljára kijelölt terület magánútként kialakítható. Amennyiben a szabályozási terv nem jelöli ki a közlekedési terület övezetét, a magánút telkének legkisebb szélessége:
  - a) beépítésre szánt területen 8 méter,
  - b) beépítésre nem szánt területen 6 méter.

## 4. A közterület-alakításra vonatkozó előírások

#### 4. §

- (1) A közterületek kialakítása során az egyenlő hozzáférés megteremtésével kapcsolatos elvárások a burkolatok, felületek, építmények és biztonsági berendezések a településképi követelményekkel összhangban valósítandók meg.
- (2) A közterületek szerkezetalakítása és burkolatainak építése során az integrált, akadálymentes és többcélú használatoknak megfelelő kialakítását kell biztosítani.
- (3) Az utcakeresztmetszet arányainak alakítása (kiépítés és átépítés) során a gyalogos, zöld, és csapadékvíz-gazdálkodási sávok, zónák 40%-os részesedése biztosítandó, vízáteresztő burkolatok alkalmazásával.

### AZ ÉPÍTÉSRE ÉS LÉTESÍTÉSRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

#### 5. Az építés és létesítés általános feltételei

##### 5. §

- (1) A település építési övezeteiben új épület elhelyezése, meglévő épület bővítése, illetve rendeltetésváltás csak akkor lehetséges, ha közegészségügyi szempontból megfelelő hálózati ivóvíz- és villamosenergia-ellátás igazoltan biztosított, valamint e rendelet szennyvízelvezetésre, és felszíni vízrendezésre és -gazdálkodásra vonatkozó előírásai teljesíthetők.
- (2) Tereprendezés csak úgy végezhető, hogy a szomszédos telekhatártól számított 1 méteres területsávban a természetes terepszint nem változtatható, kivéve, ha a környező terepszint eltér a természetes terepszinttől, mely esetben a tereprendezést ahhoz igazodóan kell kialakítani.
- (3) A terepalakítás során az építési helyen kívül a természetes terepszinthez képest legfeljebb 1,0 m-t lehet eltérni, kivételt képez ez alól az építmény alagsori vagy pinceszinti megközelítését biztosító lépcső, támfal, vagy lejtő miatti terepalakítás.

#### 6. Építési helyre, elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírások

##### 6. §

- (1) Amennyiben a szabályozási terv nem határoz meg építési helyet, a kertvárosias építési övezetekben a beépítési mélység 20 m, a kisvárosias építési övezetekben 30 m.
- (2) Amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott beépítési mélység a hátsókert legkisebb mélységét csökkentené, az építési hely az elő-, oldal- és hátsókert határvonalai által meghatározott terület.
- (3) Az előkert mérete, amennyiben az övezeti előírások vagy a szabályozási terv másként nem rendelkezik:
  - a) kisvárosias és kertvárosias övezetek telkein új építés esetén 9 méter (kivéve Lke-3 és Lke-7 övezetek),
  - b) vegyes területek építési övezeteiben – kivéve a Vt-12 jelű építési övezetben - új építés esetén 9 m.
- (4) Az építési hely mélysége a kis- és kertvárosias lakóövezetek átmenő telkein mindkét előkerti határvonaltól mért 20 m-ig tart.
- (5) Saroktelkek esetében legalább az egyik utcafronti telekhatárral párhuzamos homlokzattal helyezhető el épület. Saroktelkek esetén az egyik közterület felől kell tartani a (3) bekezdésben meghatározott kötelező előkert méretét, a másik telekhatártól legalább 3 méter előkertet kell tartani.
- (6) Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert a kialakult állapothoz illeszkedően, vagy a klimatikus szempontból kedvező tájolás szerint legyen kialakítva. Azokban a tömbökben, ahol az oldalkert és a kialakult beépítés változó kialakítású, ott is a tájolási szempontok legyenek elsődlegesek.
- (7) Az elő- és oldalkertben a beépítési mélységig kizárólag fedetlen gépjárműbeálló létesíthető.

- (8) Önálló gépjárműtároló épület melléképítményként csak az építési helyen belül helyezhető el.
- (9) Lejtős terepen, hegy felőli oldalon kerítéssel egybeépített támfalgarázs zöldtetővel fedetten az előkertben legfeljebb 7,0 méteres szélességgel, és legfeljebb 3,5 méteres utcafronti épületmagassággal kialakítható. A zöldtető és szerkezetei, nem számítanak bele az épületmagasság értékébe. Támfalgarázs vagy fedett személygépkocsi beálló létesítések az 5. § tereprendezésre vonatkozó előírását alkalmazni kell.
- (10) Azokban az építési övezetekben, ahol a 2. melléklet nem határoz meg legkisebb beépíthető telekméretet a jelen rendelet hatályba lépése előtt kialakult telkeken épület elhelyezhető, amennyiben a kialakult telek
- területe legalább 300 m<sup>2</sup>,
  - építési helye legalább akkora, mint egy 7,0 x 10,0 m befoglaló területű sokszög.
- (11) Az Alsó és Felső utca menti kisvárosias és kertvárosias ingatlanok esetében, új épület építése esetén a közterületi telekhatárt kell építési vonalnak tekinteni.
- (12) Az Ófalu területén (M6 autópálya és Duna közötti belterület) oldalhatáron álló épület a kialakult állapot figyelembevételével, úgy is elhelyezhető, hogy az utcai telekhatártól 9 méter széles területsávban nem kell oldalkertet tartani, így az épület elhelyezése, kialakítása a telepítési távolságokra vonatkozó szabályok szerint lehetséges.

## 7. Beépítési módra vonatkozó előírások

### 7. §

- Zártsorú beépítési mód esetén az építési hely mélysége 20 m. Ha valamelyik szomszédos zártsorú épület ennél mélyebben épült be, akkor a meglévő szomszédos épület takarása miatt alakítható ki nagyobb épületmélység, kizárólag azon a telekhatáron, ahol a szomszédos zártsorú épület áll.
- Ha az építési övezetekben meghatározott beépítési mód **vagy a beépíthető legkisebb telek területe** nem felel meg a meglévő állapotnak, akkor a meglévő, földhivatali nyilvántartásban feltüntetett, illetve engedéllyel készült beépítés megtartható, átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, homlokzata megváltoztatható. **Az épület emeletráépítéssel bővíthető az engedéllyel rendelkező és földhivatali nyilvántartásban feltüntetett épületen.**
- A zártsorú beépítési mód esetén, ha a szomszédos épületek zártsorúan, tűzfalal épültek be, a tervezett épületet is így kell elhelyezni.
- Vt-1 építési övezetben új beépítések esetén a beépítési módot a kialakult állapothoz igazodóan kell meghatározni.

## 8. Elhelyezhető és tiltott rendeltetésekre vonatkozó előírások

### 8. §

- Az építési övezetekben és övezetekben önálló rendeltetési egységeket elhelyezni az OTÉK-ban meghatározott előírások, valamint a 2. melléklet és 3. melléklet táblázatai szerint lehet.
- Azoknál az építési telkeknél, melyeknek hátsó telekhatára a vasutak (KÖe jelű övezet), illetve a gyorsforgalmi utak (M6, M7 autópályák) területével határos, a teljes telekszélességében a hátsó telekhatárra illesztett fő rendeltetést kiszolgáló melléképítmény elhelyezhető a településképi szempontoknak megfelelően.
- Önálló terepszint alatti építményként csak közműaknák, mélygarázsok, támfalgarázs, közműpótló műtárgyak (berendezések), csapadékvíz szikkasztó és tároló létesítmények, földdel borított pincék létesíthetők.
- A település közigazgatási területén lakókocsi, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként nem helyezhető el.
- A település közigazgatási területén akkumulátorgyár vagy akkumulátoripari veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem és létesítmény nem helyezhető el.**

## 9. Általános építészeti előírások

### 9. §

- (1) Az építési övezetekben meghatározott legnagyobb **épületmagasság számításánál** a sajátos rendeltetésű épületek (városháza, templom, kápolna, tűzoltóság stb.) tornya figyelmen kívül hagyható.
- (2) Zártosrú és oldalhatáron álló beépítésnél az oldalhatárra kerülő épületrészek épületmagassága nem haladhatja meg az övezetre előírt legnagyobb **épületmagasság** értékét.
- (3) Az új épületek megvalósításakor az akadálymentesítés és az egyenlő hozzáférés megteremtését a beruházással arányos mértékben kell biztosítani.

## 10. Műszaki infrastruktúra-fejlesztés esetén igénybe vehető területek

### 10. §

- (1) A szabályozási terven lehatárolt műszaki infrastruktúra-fejlesztés esetén igénybe vehető területen a településrendezési céllal összhangban, megkötött Településrendezési Szerződés alapján a beépítési intenzitás növelhető. Az erre kijelölt építési övezetekben az előfeltételek szerződés szerinti teljesítése esetén a feltételhez/sajátos jogintézményhez kötött paraméterek alkalmazhatók.
- (2) A műszaki infrastruktúra-fejlesztés esetén igénybe vehető területen, az építési szabályoknak megfelelően kialakított építési telken az új rendeltetések elhelyezésének feltétele a sajátos jogintézményekre vonatkozó előírások teljesülése.

## 11. A gépjármű elhelyezésre, és az építési telken belüli parkoló kialakítására vonatkozó előírások

### 11. §

- (1) Lakás céljára szolgáló önálló rendeltetési egységek esetén egy gépjármű elhelyezését kell biztosítani a létesítmény építési telkén belül, más önálló rendeltetési egységek esetében - amennyiben e rendelet másképp nem rendelkezik - az OTÉK szerinti követelményt kell teljesíteni.
- (2) Vasútállomástól és vasúti megállóhelytől – szabályozási terven ábrázolt és légvonalban – mért 1000 méteren belül teljes terjedelmével érintett telkeken az előírt gépjármű tárolóhely mennyiség legalább 50%-át kell biztosítani, a 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű kereskedelmi rendeltetés kivételével.
- (3) Az (1) bekezdésben meghatározott parkolóhelyek telken belül történő biztosításától kizárólag az alábbi esetekben lehet eltekinteni:
  - a) ha más jogszabályban meghatározott országos vagy helyi művi értékvédelemmel érintett telken, az értékek védelme a parkolók teljes körű kialakítását nem teszi lehetővé,
  - b) a telek a más jogszabályban meghatározott természetvédelmi oltalom által érintett, ezért a parkoló vagy mélygarázs létesítése jelentős károkozással járna,
  - c) a telek geometriai méretei vagy domborzati adottságai (keskeny telekszélesség, vagy kis telekmélység) a telken belüli parkolást műszakilag nem teszik lehetővé.
- (4) Önkormányzati tulajdonú vagy közhasználatú építmények esetén az épület főbejáratától gyalogúton számított 800 méteren belül a parkolóhely közterületen kiépíthető, meglévő közterületi parkolóban, közhasználatú építmény parkolójában, parkolóházban, vagy parkoló lemezen is elhelyezhető, a megfelelő hozzájárulások megszerzésével és az abban foglaltak betartásával.

- (5) Amennyiben új létesítmény létrehozása, vagy bővítése, illetve rendeltetésmód váltás következtében a meglévő parkolóhely, illetve rakodóhely megszűnik, úgy annak azonos számú és típusú pótlásáról vagy megváltásáról az építető köteles gondoskodni.
- (6) Lakóterületek telkeinek gépjármű bejáró útjánakszélessége:
  - a) 20 m utcafronti telekszélesség alatt 1 db legfeljebb 4 méter széles,
  - b) 20 m-t meghaladó utcafronti telekhatáron 1 db legfeljebb 5 méter széles, vagy 2 db legfeljebb 4 méter széles lehet.
- (7) Új épület elhelyezésénél, átépítések során a rendszeres kerékpárforgalomra méretezett kerékpártárolókat és kerékpártámaszokat kell elhelyezni.

## 12. Zöldinfrastruktúra-hálózat kialakítására és fenntartására vonatkozó követelmények

### 12. §

- (1) A telekre előírt zöldfelületnek – ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – legalább kétszintűnek kell lennie. Az övezeti előírások szerinti, kötelezően megvalósítandó zöldfelület legalább 50%-át egybefüggően kell kialakítani.
- (2) A szabályozási terven zöldfelületi szabályozási elemekkel érintett telekrész legfeljebb 10%-án létesíthető burkolat.
- (3) A Szabályozási terven jelölt telek be nem építhető része zöldfelületként vagy vízfelületként fenntartandó, területén legfeljebb kerti építmény helyezhető el. A megtartandó zöldfelületen található értékes növényzet megtartandó.
- (4) A Szabályozási terven jelölt kötelező telken belüli zöldfelületként kialakítandó területen legalább kétszintes növényállomány telepítendő.
- (5) A Szabályozási terven kötelező fásításra kijelölt területen legfeljebb 10 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronájú fa telepítendő.
- (6) A Szabályozási terven jelölt beültetési kötelezettséggel érintett területen 10 m szélességig két sor, legalább 6x6 méteres kötésben telepített előnevelt fákból álló fasort és egy cserjesort kell telepíteni. Minden további 10 m szélesség esetén további egy fasort és egy cserjesort kell ültetni.
- (7) A Szabályozási terven jelölt megtartandó zöldfelület és faállomány területén a természetes fás- és lágyszárú növényállomány megtartandó. A szabályozási elemmel érintett ingatlanokon favédelmi terv alapján pontosított építési helyen helyezhetők el az épületek, építmények. A rendelet hatálybalépése előtt épült építmény bővítése esetén a szabályozási terven lehatárolt zöldfelületi szabályozási elem területétől – figyelemmel a meglévő növényállományra és terepadottságokra – egyszeri alkalommal legfeljebb 15% eltérés lehetséges, mely eltérés a védendő terület nagyságát nem csökkentheti.
- (8) Új közterületek, közutak kialakításánál a zöldinfrastruktúra telepíthetősége (fasorok, zöldsávok, esőkertek) érdekében biztosítani szükséges a közműmentes sávok területeit.
- (9) Közterületen 12-16 m szabályozási szélesség között a közműmentes sávokban legalább egyoldali fasor, 16 m szabályozási szélesség felett legalább kétoldali fasor telepítendő.
- (10) A gyorsforgalmi utak kivételével a 30 m szabályozási szélességű gyűjtő- és kiszolgáló utak mentén kétoldali fasor telepítendő.
- (11) A 6 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolóhelyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 db parkolóhely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, az élőhely adottságainak megfelelő igényű, legalább kétszer iskolázott fa telepítésével kell megvalósítani, legalább 2,25 m<sup>2</sup> termőhely biztosításával (legalább 2,25 m<sup>2</sup> víz- és légáteresztő felület és legalább 1 m<sup>2</sup> szabad földterület biztosításával).

## KÖRNYEZET- ÉS TÁJVÉDELEMMEL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

### 13. Táj- és természetvédelemmel kapcsolatos rendelkezések



### 13. §

- (1) Természetvédelmi oltalom alatt álló területeken csak a természetvédelmi kezelési tervekkel összhangban végezhető gazdálkodási, területhasználati vagy építési tevékenységek.
- (2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megővését, melynek érdekében:
  - a) a kialakult geomorfológiai formák (magaspart), az ex-lege védett földvár és források megőrzendők,
  - b) az utak mentén az erdősávok, fasorok megtartandók, telepítendőek,
  - c) a táblaszegélyek, fás szegélyek fenntartandók,
  - d) a gyümölcs- és levendulatermesztés hagyományai fenntartandók,
  - e) a vízfolyások menti fás szárú és gyepes galérianövényzet megőrzendő, jellegében és kiterjedésében fenntartandó,
  - f) az egyedüi tájértékek védelme biztosítandó és
  - g) a tájhasználat és az építmények létesítése során a természetes és természetközeli élőhelyek megővését, az állatok vonulását és az élőhelyek közötti ökológiai kapcsolatokat biztosítani kell.
- (3) Az ökológiai hálózat területein az építési tevékenységgel nem érintett telekrészek a természetközeli állapot tartandó fenn.
- (4) A Duna árterén az árvédelmi, az ökológiai és természetvédelmi, továbbá a tájképvédelmi előírásoknak megfelelően kell a természetszerű erdőállományokat, erdőket fenntartani, és a tájidegen állományokat honos társulásokra cserélni.
- (5) Külterületi fásítás, erdősítés esetén a klimatikus és termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fafajokat kell telepíteni, a meglévő természeti értékekkel összhangban.
- (6) Vízfolyások és tavak fenntartási zónájában épület nem helyezhető el. A zóna zöldfelületként tartandó fenn és legalább annak 1/3-án a mederhez csatlakozóan egy lankás rézsús mederperem alakítandó ki, figyelemmel a rehabilitációs tervek előírásaira, a vízügyi kezelői követelményekre.
- (7) **Táj- és klímavédelmi célú tájbanksi zöldfelület szabályozási elemmel érintett telkeken a terület fenntartásához, kezeléséhez, a rekreációs igények kielégítéséhez szükséges építmények helyezhetők el.**

## 14. Környezetvédelmi követelmények

### 14. §

- (1) Új építmény, rendeltetés létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a tevékenység védőtávolsága nem kerül meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.
- (2) Eltérő általános területhasználatú övezetek határán legalább 2 méter széles sávban lombos növényzet telepítendő.
- (3) A levegő védelme szempontjából védelmi övezetet igénylő építmények (légszennyező források) csak úgy alakíthatók ki, hogy a szomszédos telkek, övezetek, építési övezetek beépítési lehetőségét, általános használatát ne korlátozzák.
- (4) A humuszos termőréteg megmentéséről és hasznosításáról a termőföld védelméről szóló jogszabály rendelkezései szerint kell eljárni. Kertvárosias lakóterületen a letermelésre kerülő termőréteg a telken belüli zöldfelület létesítésére használandó fel.
- (5) Talajmozgatással járó tevékenység során biztosítani kell a kitermelt talaj ártalommentes elhelyezését, kiporzás elleni védelmét.
- (6) Földtani közeg fennálló szennyezettsége megszüntetendő.
- (7) A külön jogszabályok szerinti védendő területeken zajt, rezgést előidéző közlekedési hálózatot, üzemi létesítményt és egyéb helyhez kötött zajforrást csak oly módon szabad létesíteni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj és rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg, melyhez zajvédelmi létesítmények elhelyezhetők.

- (8) Épületek zajtól és rezgéstől védendő helyiségeiben a zajterhelési határértékek teljesüléséről gondoskodni kell.
- (9) Veszélyes hulladékok feldolgozására, állandó tárolására szolgáló telephely, kommunális hulladéklerakó telep, továbbá hígtrágyás állattartó telep a város területén nem létesíthető.
- (10) Nagylétszámú állattartó telep, állati-hulladékgyűjtő hely (dögmű) a belterületől, illetve a belterülethez kapcsolódó beépítésre szánt területtől 500 méter védőtávolságon belül nem létesíthető.

## 15. Védelmek és korlátozások, veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

### 15. §

- (1) Nagyvízi meder levezető sávjainak területén a külön jogszabály szerinti építményekre és területhasználatokra vonatkozó rendelkezéseket kell betartani, a nagyvízi mederkezelési terv figyelembevételével.
- (2) Felszín alatti építési tevékenység elsőrendű árvízvédelmi töltés mentett oldalán a fakadóvízzel veszélyeztetett 110 méteres sávban, a nagyvízi meder oldalán 60 méteres sávban csak az illetékes vízügyi hatósággal egyeztetve végezhető. Elsőrendű árvízvédelmi töltéslábtól mért 10 méter széles sávban építmény nem helyezhető el.
- (3) A Szabályozási terven jelölt felszínmozgással veszélyeztetett területeken a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell eljárni.
- (4) A Szabályozási Tervlapon jelölt ágazati jogszabályok, műszaki szabványok által megállapított
  - a) védőterületek, védőövezetek,
  - b) biztonsági sávok, valamint
  - c) folyóvizek, és árvízvédelmi karbantartási sávok területén folytatható építési tevékenység a mindenkor hatályos jogszabályok, és az egyes hatósági eljárásokban elrendeltek szerint alkalmazandók.
- (5) Az SZT-n jelölt alábányászott területen, valamint annak védőövezetében elhelyezhető épületek kialakítására vonatkozó előírás:
  - a) Amennyiben a telekre a talajvizsgálati jelentés kimutatja, hogy a területen nem található üreg és a feltárt kőzetréteg alkalmas a tervezett építmény teherviselésére, úgy a 26. § (1) bekezdése szerinti számítás alkalmazandó.
- (6) A Szabályozási terven jelölt fakadó és szivárgó vizek által veszélyeztetett területen, belvízzel veszélyeztetett területen:
  - a) 5000 m<sup>2</sup> telekterületet meghaladó beépítésre szánt, be nem épített területen építményt elhelyezni a terület vízrendezését és belvízmentességének megoldását követően lehet,
  - b) beépítésre szánt övezetek telkein a terepszintet úgy kell kialakítani, hogy az előforduló vizek a telek és az építmények tervezett használatát ne akadályozzák, a szomszédos telkek használatát ne korlátozzák,
  - c) az épületek padlószintjének magasságát a belvíz veszélyeztetettség mértékének megfelelően kell meghatározni,
  - d) az épület alapozását és a felszín alatt létesített helyiségek szerkezeteinek teherbírását és szigetelését a helyiségben tervezett tevékenységhez tartozó szárazsági követelmény figyelembevételével, geotechnikai jelentés alapján úgy kell méretezni, hogy az számoljon a vizek okozta terheléssel.

## KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS ELŐÍRÁSAI

### 16. Közművekre vonatkozó általános rendelkezések

#### 16. §

- (1) A meglévő és a tervezett közüzemű

- a) közművek
- b) közterületi zöldinfrastruktúra (fasorok és zöldsávok),
- c) közterületi felszíni vízgazdálkodás (kisvízfolyások és csapadékvíz)

számára közterületen, közműterületen vagy magánúton kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben az infrastruktúrák és biztonsági övezetük helyigényét jogi bejegyzéssel kell fenntartani.

- (2) Új hálózatok építésekor, meglévő rendszerek megújítása során az átviteli, szállító- és gerincvezetéseket közös folyosóba kell telepíteni.
- (3) A közművesítésre kerülő területen telkenként, közös, összevont sávban kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni a zöldinfrastruktúra szempontokra figyelemmel.
- (4) Új közforgalmú út építése, rekonstrukciója esetén biztosítani kell
  - a) a közműmentes sávok kialakítását,
  - b) a tervezett közművek egyidejű megépítését,
  - c) a meglévő közművek szükséges felújítását,
  - d) a közterületen keletkező csapadékvizek szikkasztását, szükséges mértékű elvezetését, valamint
  - e) belterületen a közvilágítást, külterületi beépítésre szánt területen és magánúttal feltárt területen a térvilágítást.
- (5) Közműmentes sávot csak **a telkek bejáró útja alatt fektetett vagy összevontan épített bekötővezetékek keresztezhetik.**
- (6) A meglévő közművek kiváltásakor a feleslegessé vált közműveket és létesítményeiket el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását el kell végezni.
- (7) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor az ésszerű területgazdálkodás érdekében biztosítani kell
  - a) a közműmentes sávok kialakítását,
  - b) közterületeken a távlati összközművek rendezett elhelyezését,
  - c) a szabályozás szerinti növényzet telepíthetőségét.
- (8) A 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek csapadékvizeit az elszállítandó vízmennyiség függvényében vízáteresztő burkolatok, szikkasztók és beszivárgást segítő folyókák építésével kell megoldani.
- (9) Új beépítés vagy a területhasználat megváltoztatása a műszaki-infrastruktúra fejlesztéshez kötött feltételek teljesülése esetén lehetséges.
- (10) Épület elhelyezése építési telken abban az esetben lehetséges, amennyiben a jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek, és az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.
- (11) A beépítésre nem szánt, vízminőség-védelmi területen emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítandó:
  - a) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
  - b) villamosenergia-ellátás,
  - c) jelen szabályozás szennyvíz elhelyezésre vonatkozó előírásainak teljesülése.

## 17. Vízellátás

### 17. §

- (1) **Beépítésre szánt területen a rendeltetési egységek ivóvízellátását közüzemi hálózatról kell biztosítani.**
- (2) Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál
  - a) Dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezeték nem építhető,
  - b) a hálózatot körvezetékes rendszerként kell építeni,

- c) azbesztcement anyagú csővezeték nem építhető.

## 18. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés

### 18. §

- (1) Új szennyvízelvezető hálózatot a csapadékvíz hálózattól elválasztott rendszerrel kell építeni.
- (2) A település talajmechanikai adottsága miatt, valamint a talaj, talajvíz, a felszín alatti és felszíni vizek védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz mindennemű szikkasztása (beleértve az időszakos vízfolyásba, földmedrű árokba való bevezetést is), talajvízbe, állóvízbe való bevezetése a település teljes területén tilos.
- (3) A szabályozási terven jelölt csatornázandó területeken a közcatornahálózat kiépítéséig ideiglenesen közműpótlóként szivárgásmentes kialakítású zárt tároló is alkalmazható, amennyiben a szennyvíz elszállítása és szennyvíztelepen történő ártalmatlanítása biztosított.
- (4) Beépítésre nem szánt, vízminőség-védelmi területen létesítendő építményekből a szennyvíz a környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
  - a) a szennyvíz közcatorna hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül,
  - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását) és 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el a közcatorna hálózat, a szennyvizet vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és igazolhatóan a kijelölt ürítő helyre szállíttatni,
  - c) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását) és 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el a közcatorna hálózat, akkor telken belül létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható, ha az alábbiak egyidejűleg teljesülnek:
    - ca) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken.
- (5) Beépítésre nem szánt, az (4) bekezdés alá nem tartozó területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
  - a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (szállító kapacitás) a szennyvizet vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan, kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni,
  - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását), akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
    - ba) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken.

## 19. Települési vízgazdálkodással, csapadékvíz-gazdálkodással kapcsolatos rendelkezések

### 19. §

- (1) Beépítésre szánt területen, az időszakos tárolás, felhasználás érdekében a telken belül legalább akkora térfogatú csapadékvíztároló kapacitás biztosítandó, ami a telek beépített és burkolt felületeire 24 órányi egybefüggő időtartamon belül lehulló együttesen 20 mm csapadékvíz befogadására alkalmas. A tárolókapacitás a (2) bekezdés kapacitásainak figyelembevételével csökkenthető.
- (2) A csapadékvíz telken belüli elszivárogatása, elpárologtatása többszintes zöldfelületek, zöldtetők létesítésével, esőkertek, tókák, vízáteresztő burkolatok, szikkasztó berendezések építésével biztosítandó.

- (3) A csapadékvíz tárolására a használaton kívüli, megfelelő módon tisztított, fertőtlenített egykori szennyvíztároló akna felhasználható. Az így összegyűjtött csapadékvizet szürkevízként, illetve kertészeti célra hasznosítható.
- (4) Ahol a talajszerkezet szikkasztási képessége és a környezetvédelmi feltételek megengedik, túlfolyóként szikkasztóakna is létesíthető az épületektől és a telekhatártól legalább 2 méter távolságban.
- (5) Amennyiben a telken a csapadékvíz tároló, szikkasztó, párologtató rendszerek nem elégséges kapacitásúak, akkor a többlet csapadékvíz a közcélú csapadékvíz csatornába, nyílt vízvezető, vagy szikkasztó árokba, a befogadói nyilatkozat és a kezelő hozzájárulása alapján vezethető ki. A kivezetés a járda burkolata alatt építendő meg.
- (6) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (árkok, vízfolyások stb.) közlekedési vagy más építési célú felhasználása a kezelő és a tulajdonos hozzájárulása alapján változtatható meg.
- (7) A 1 ha telekterület felett és 5000 m<sup>2</sup> beépítettség (építmény és burkolat) felett a telken belüli környezetalakítást és csapadékvízgazdálkodási rendszert összehangolt műszaki, zöldfelületi és közművesítési tervek alapján kell megépíteni.
- (8) A vízfolyás kezelőjének hozzájárulása alapján folytatható bármilyen építési tevékenység, amely a vízfolyás telkét vagy annak fenntartási sávját érinti.
- (9) Az építési övezetek telkeire hulló csapadékvíz idegen ingatlanra, közterületre nem vezethető, annak időszakos tárolásához, szikkasztásához, felhasználásához szükséges vízgazdálkodási, műszaki és mérnökbiológiai létesítmények, berendezések a telken belül helyezendőek el.
- (10) Csapadékvíz szennyvíz-elvezető csatornába nem vezethető.
- (11) A település belterületén az újabb csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni. A beépítésre nem szánt területen nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni.
- (12) Nyílt vízvezető árkok építése, felújítása során a szikkasztóképesség megtartását és növelését biztosító megoldásokat kell alkalmazni.
- (13) A 2 ha telekterület felett és 10000 m<sup>2</sup> beépítettség (burkolt felület) felett a telken belüli csapadékvízgazdálkodási rendszert műszaki, tájépítészeti, ökológiai és közművesítési tervek alapján kell megépíteni.
- (14) Közterületen szikkasztó árok, esőkert rendszer kialakítása közterületalakítási terv alapján végezhető.
- (15) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti gépkocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják.

## 20. Megújuló energiatermelő és egyéb technológiai létesítmények

### 20. §

- (1) Szélerőmű, szélkerék belterületen nem telepíthető.
- (2) Külterületen háztartási méretű kiserőmű (szélkerék) telepítésének feltétele, hogy a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot legfeljebb 3 méterrel haladhatja meg, és a dőléstávolsága minden irányban saját telken belülre essen.
- (3) A (2) bekezdés teljesítésével sem telepíthetők háztartási méretű energiatermelő berendezések:
  - a) műemléki környezetben,
  - b) helyi védett területi érték területén,
  - c) egyéb védelem alatt álló területeken.
- (4) Amennyiben a megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló berendezés, műtárgy kültéri gépészeti berendezésének működése zajhatással jár, a berendezés nem kerülhet 5 méternél közelebb huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség homlokzati nyílászárójához.

## MÁSODIK RÉSZ

## AZ EGYES TERÜLETEKRE VONATKOZÓ RÉSZLETES ELŐÍRÁSOK

### A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

#### 21. Beépítésre szánt területekre vonatkozó általános előírások

##### 21. §

- (1) A beépítésre szánt területek használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő általános használatba sorolandók:
  - a) Lakóterületek
    - aa) Nagyvárosias lakóterületek (Ln)
    - ab) Kisvárosias lakóterület (Lk)
    - ac) Kertvárosias lakóterület (Lke)
  - b) Vegyes területek
    - ba) Településközpont terület (Vt)
    - bb) Intézmény terület (Vi)
  - c) Gazdasági területek
    - ca) Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
    - cb) Egyéb ipari gazdasági terület (Gipe)
  - d) Különleges beépítésre szánt területek
    - da) Temető terület (K-T)
    - db) Sportolási célú terület (K-Sp)
    - dc) Rendezvény és sportközpont (K-Rsk)
    - dd) Rekreációs terület (K-Re)
    - de) Honvédségi terület (K-Hv)
    - df) Mezőgazdasági üzemi terület (K-M)
    - dg) Hulladékkezelő, városüzemeltetési terület (K-H)
    - dh) Meglévő pincesorok területe (K-P)
    - di) Közműterület (K-K)
    - dj) Kutatás-fejlesztési terület (K-Kf)
- (2) A beépítésre szánt területek építési övezeteinek a telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit, részletes követelményeit a 2. melléklet tartalmazza.
- (3) A beépítésre szánt területeken elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket, valamint a melléképtípményeket a 3. melléklet tartalmazza.

### LAKÓTERÜLETEK

#### 22. Nagyvárosias lakóterület (Ln) övezeteire vonatkozó előírások

##### 22. §

- (1) Nagyvárosias lakóterület övezeteinek telkein több önálló épület is elhelyezhető.
- (2) Az Ln-1 jelű építési övezetben a meglévő lakóépületek földszintjén, fogadósíntjén lévő közös használatra rendelt helyiségek használati módjának megváltoztatása – gépkocsitároló és hulladéktároló kivételével – csak akkor lehetséges, ha a 8. § (4) bekezdés szerinti funkciók biztosítottak.
- (3) Az Ln-5 jelű építési övezetben az előkert mérete legalább 10 m.

#### 23. Kisvárosias lakóterület (Lk) övezeteire vonatkozó előírások

##### 23. §

- (1) Az Lk-1 építési övezetben további úszótelket kialakítani nem lehet. Az úszótelkeket a teljes területre vonatkozó telekalakítási terv alapján lehet építési telkekké alakítani, utcaként

funkcionáló telekrészeket közterületté vagy magánúttá kell alakítani. A közterületek vagy magánutak kialakítása után a terület beépítési módja szabadonálló.

- (2) Az Lk-1 építési övezetben a meglévő épületek a jelenlegi úszótelken nem bővíthetők.
- (3) Az Lk-1 építési övezetben az előkert és a hátsókert mérete legalább 2 méter.
- (4) A Lk-g építési övezetben kizárólag személygépkocsi tárolók építhetők. A meglévő személygépkocsi tárolók rendeltetését más célra megváltoztatni nem lehet.
- (5) Az Lk-2 övezetben legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység létesíthető.
- (6) Az Lk-3, Lk-4, Lk-5, Lk-6 és Lk-7 építési övezetekben az elhelyezhető lakó önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma a teleknagyság 150-el történő osztásából a felfelé kerekítés szabályai szerint számolt érték.
- (7) Parkolás felszínen kizárólag vízáteresztő burkolattal, előkertben és telken belül összevontan, fásított parkolóban vagy épület alatti teremgarázsban helyezhető el az Lk-2, Lk-4, Lk-5, Lk-6 és Lk-7 építési övezetek telkein.
- (8) Kézműipari önálló rendeltetés a kisvárosias lakóterület övezetében a lakó rendeltetésű épületen belül helyezhető el.

## 24. Kertvárosias lakóterület (Lke) övezeteire vonatkozó általános előírások

### 24. §

- (1) Az Lke-10 építési övezet kivételével, a kertvárosias lakóterület építési övezeteiben egy önálló lakó rendeltetési egység létesíthető.
- (2) Az Lke-10 építési övezetben legfeljebb négy lakó önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- (3) Kertvárosias lakóterület övezeteiben, meglévő közcsatorna hálózati csatlakozással nem rendelkező telkeken legfeljebb egy lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (4) A 3. mellékletben tiltott rendeltetések közt felsorolt, már meglévő nem lakó rendeltetésű épület fenntartható és egyszeri alkalommal bruttó alapterülete legfeljebb 30%-kal növelhető.
- (5) Az építési övezetek telkein bruttó 300 m<sup>2</sup> alapterületű, vagy annál nagyobb épület egy épülettömegben nem alakítható ki.
- (6) A 3. melléklet Elhelyezhető és tiltott rendeltetések táblázatában feltétellel elhelyezhető rendeltetések a 8. § előírásai szerint és az alábbi feltételekkel létesíthetők:
  - a) A közép- és nagyfeszültségű légvezetékek védőtávolságával érintett Lke-7 építési övezetbe tartozó, 2000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területű telkeken a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari rendeltetésű építmény, illetve nem zavaró hatású gazdasági rendeltetésű épület is elhelyezhető.
  - b) A kertvárosias lakóterületen az állat ól, állatkifutó melléképítmény összes alapterülete legfeljebb a megengedett legnagyobb terepszint feletti beépíthetőségének 5%-a lehet. A szomszédos ingatlanok felé a fenti építmények takarására 2,0 m magas, tömör falat kell létesíteni, vagy az építménytől számított 2 m-es sávban lombos növényzet (cserje, fa) ültetendő.
  - c) Kertvárosias lakóterületen a 11. § (1) bekezdés szerinti gépjármű elhelyezésére nyitott, fedett személygépkocsi-beálló az oldalkertben a településképi illeszkedés szabályai szerint elhelyezhető a beépítési mélységig. Kertvárosias lakóterület telkein megvalósuló lakó rendeltetés esetén előkertben a személygépkocsi-beálló kizárólag vízáteresztő burkolattal, fásítottan létesíthető.
- (7) Az építési övezetekben elhelyezett épület alapterülete nem lehet nagyobb az adott építési övezetekben előírt legkisebb kialakítható telekmérettel számított alapterület kétszeresénél, kivéve, ha szociális, nevelési, oktatási, hitéleti, illetve egészségügyi rendeltetésű épület létesül.

- (8) Az Lke-3 építési övezetekben az előkert méretét és az épület elhelyezését a megtartandó zöldfelület és faállomány területén kívül, a domborzati adottságok figyelembevételével, az oldal- és hátsókert megtartásával kell meghatározni.
- (9) Az Lke-7 építési övezetekben az előkert méretét és az épület elhelyezését a kialakult állapothoz igazodóan kell kialakítani.

## 25. Településközpont vegyes terület (Vt) övezeteire vonatkozó előírások

### 25. §

- (1) A Vt jelű építési övezetekben az elhelyezhető önálló lakó rendeltetések legnagyobb száma a teleknagyság 100-zal történő osztásából a felfelé kerekítés szabályai szerint számolt érték.
- (2) A Vt jelű építési övezetekben többlakásos lakóépület elhelyezése esetén a 8. § (4) bekezdésének előírásait kell alkalmazni.
- (3) A Vt jelű építési övezetekben a telekre előírt legkisebb zöldfelület minden 100 m<sup>2</sup>-ére legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömөгű lombosfa ültetendő.
- (4) Parkolás felszínen kizárólag vízáteresztő burkolattal, előkertben és telken belül összevontan, fásított parkolóban vagy épület alatti teremgarázsban engedélyezett.
- (5) A Vt-5 jelű építési övezet a helyi védelem alatt álló Szent Mihály téri 24474 helyrajzi számú ingatlan területére vonatkozik, ahol a beépítettség kizárólag abban az esetben érheti el a 100%-ot, ha az eredeti, történelmi dokumentumokban lévő épülettömeg, épület homlokzat, tetőidom és közösségi rendeltetés valósul meg. Ez esetben a 10%-os legkisebb zöldfelületi arányt nem kell tartani.
- (6) A Vt-12 jelű építési övezetben az előkert mérete legalább 10 m.

## 26. Intézmény terület (Vi) övezeteire vonatkozó előírások

### 26. §

- (1) A Vi-1 övezetben az épületek zárt sora helyenként, épületközzel megszakadhat. A terepszint feletti építési helyek közti távolság az épületmagasság legalább kétharmada, de legalább 10,0 m, ekkor a terepszint feletti építési hely határának a telekhatártól való távolsága legalább 3,0 méter.
- (2) A Vi-6 építési övezet kivételével egyéb rendeltetések mellett a beépíthetőség legfeljebb 50 százalékát tulajdonosi lakások, szolgálati lakások létesítésére is fel lehet használni. Az övezetek telkein önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (3) A Magyar Földrajzi Múzeum telkének két oldalán az új beépítések és átalakítások során csak a védett épületegyüttes funkciójához igazodó rendeltetések helyezhetők el.

## GAZDASÁGI TERÜLETEK

### 27. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz) övezeteire vonatkozó előírások

#### 27. §

- (1) Gazdasági övezetek telkein a gazdasági rendeltetéshez kötöten legfeljebb egy szolgálati és egy tulajdonosi lakás alakítható ki.
- (2) A 30 méter telekmélységet meghaladó építési telkek előkertjének mérete legalább 10 m.
- (3) A Gksz-5, Gksz-7 és Gksz-8 jelű építési övezetekben az elő- és hátsókert legkisebb mérete 10 m, amelynek közterülettel határos területeit legalább 30%-ban fásított zöldfelületként kell kialakítani.
- (4) A Gksz-5 építési övezetben mélygarázs, pinceszint, terepszint alatti építmény, illetve épületrész a közműaknáknak kivételével nem építhető.
- (5) Az építési övezetekben a kötelezően kialakítandó zöldfelületnek háromszintűnek kell lennie.



- (6) A Gksz-7 építési övezetben e rendelet hatálybalépése előtt a földhivatali nyilvántartás szerint már meglévő lakóépületek felújíthatók.

## 28. Egyéb ipari gazdasági terület (Gipe) övezeteire vonatkozó előírások

### 28. §

- (1) Az építési övezetekben az elő- oldal- és hátsókert mérete legalább 10 m, amelynek közterülettel határos területeit legalább 60%-ban kétszintes zöldfelületként kell kialakítani.
- (2) Az építési övezetekben a kötelezően kialakítandó zöldfelületnek háromszintűnek kell lennie.

## KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### 29. Különleges beépítésre szánt területek (K-) övezeteire vonatkozó előírások

#### 29. §

- (1) Különleges területeken a fő rendeltetéshez kapcsolódó kiegészítő rendeltetések elhelyezhetőek.
- (2) A rekreációs (K-Re jelű) építési övezetekben legfeljebb egy tulajdonosi és egy szolgálati lakás alakítható ki, kivéve a K-Re-6 építési övezetben, ahol kizárólag egy tulajdonosi lakás létesíthető.
- (3) A K-Re-5 építési övezet telkén belül a Duna parton megtartandó erdő területén úgy kell kialakítani a közcélra megnyitandó kerékpárút-sétányt fakivágás nélkül, hogy az árteret, a lefolyást és az élőhelyet ne zavarja.
- (4) A K-Re-5 építési övezet telkén a kikötői építmények és a kikötői funkcióhoz kapcsolódó szolgáltató rendeltetésű épületek kizárólag a megtartandó erdő területen kívül helyezhetők el.
- (5) A K-Re-5 építési övezetben a Kakukk-hegy felőli oldalon a 24603 helyrajzi számú dűlőút mellett 12 méter széles oldalkertet kell kialakítani.
- (6) A mezőgazdasági üzemi (K-M jelű) építési övezeten új épület létesítése esetén az előkert mérete legalább 10 méter.
- (7) A meglévő pincesorok (K-P jelű) építési övezet területén, ha az egyes telkek adottságai, fekvése indokolja, vagy a telek mérete nem éri el az 50 m<sup>2</sup>-t vagy saroktelek, akkor 100%-ban is beépíthető, amennyiben a szomszéd telkek építési jogait nem korlátozza.
- (8) A honvédségi terület (K-Hv jelű) építési övezetben a terület rendeltetésével összeegyeztethető térségi vagy országos, kutatási, fejlesztési, innovációs létesítmények helyezhetők el, amennyiben a sósikúti autópálya-csomópont-hoz vezető közúti kapcsolat kiépül.
- (9) A kutatás-fejlesztési terület (K-Kf jelű) építési övezetben kutatási, fejlesztési, innovációs létesítmények helyezhetők el, amennyiben a sósikúti autópálya-csomópont-hoz vezető közúti kapcsolat kiépül.

## A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### 30. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó általános előírások

#### 30. §

- (1) A beépítésre nem szánt területek sajátos építési használatuk szerint tagolódnak:
  - a) Közlekedési terület
    - aa) Közúti közlekedési terület (KÖu)
    - ab) Egyéb közlekedési terület (KÖe)
  - b) Zöldterület
    - ba) Közkert (Zkk)
    - bb) Közpark (Zkp)
  - c) Erdőterület

- ca) Védelmi célú erdőterület (Ev)
  - cb) Rekreációs erdőterület (Er)
  - cc) Egyéb erdőterület (Ee)
  - d) Mezőgazdasági terület
    - da) Általános mezőgazdasági terület (Má)
    - db) Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
    - dc) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)
  - e) Vízgazdálkodási terület
    - ea) Vízgazdálkodási terület (Vg)
    - eb) Árvízvédelmi töltések vízgazdálkodási területe (Vg-T)
    - ec) Vízmű vízgazdálkodási terület (Vg-Vm)
  - f) Természetközeli terület (Tk)
  - g) Különleges beépítésre nem szánt terület
    - ga) Fásított köztér, sétány (Kb-Kt)
    - gb) Burkolt sétány (Kb-Kö)
    - gc) Rekreációs terület (Kb-Re)
    - gd) Városüzemeltetési terület (Kb-Vü)
    - ge) Agrárturisztikai terület (Kb-At)
    - gf) Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-Me)
- (2) A beépítésre nem szánt területek övezeteinek a telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit, részletes követelményeit a 2. melléklet tartalmazza.
- (3) A beépítésre nem szánt területeken elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket, valamint a melléképtípményeket a 3. melléklet tartalmazza.
- (4) Beépítésre nem szánt területen a fő rendeltetéshez kapcsolódó kiegészítő rendeltetések helyezhetőek el, a 3. melléklet figyelembevételével.

### 31. Közlekedési területek (Kö) övezeteire vonatkozó előírások

#### 31. §

- (1) A Közlekedési terület övezete a közlekedési hálózatok, létesítmények, **zöld-kékinfrastruktúra-hálózatok**, valamint közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) **A közlekedési területek méreteit úgy kell meghatározni, hogy biztosítsa** a tűzoltási felvonulási területet, a közműmentes sávot és kielégítse a közlekedési és útügyi műszaki előírásokat.
- (3) Közforgalom számára megnyitott magánútra a közutak építésére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.
- (4) A tehergépjármű, kamion és autóbusz-tároló telephelyet lakó övezetektől és szálláshely szolgáltató épülettől legalább 100 m távolságra lehet elhelyezni.
- (5) Közterületek, közutak és közhasználatra megnyitott magánutak alatt:
- a) a közműépítmények,
  - b) a terepszint alatti közúti és gyalogos aluljárók, gyalogos passzázok,
  - c) a terepszint alatti közcélú teremgarázsok és
  - d) a zöld- és kékinfrastruktúra építményei (pl. víztárolók, gyökérvédelmi szerkezetek) helyezhetőek el.
- (6) **Kötelező közterületalakítási tervvel érintett csomópontok területén 20% zöldfelületi arány biztosítandó.**
- (7) **Kisvízfolyásszakasszal érintett közlekedési területen a vízfolyás-rehabilitációra figyelemmel szükséges a közterület alakítása, átépítése.**

### 32. Zöldterületek (Z) övezeteire vonatkozó előírások

### 32. §

- (1) Zöldterület övezeteinek telkein a különböző funkciójú zöldfelületek, burkolatok kialakítása a vízmegtartásra tervezetten történjen. A vízvisszatartást szolgáló vízgazdálkodási műtárgyak, a pihenést, a testedzést szolgáló építmények a zöldterület rendeltetésével és a terület természeti értékeivel összhangban helyezhetők el.
- (2) Zkk-2 jelű övezetben a kegyeleti funkcióhoz illeszkedő építmények, műtárgyak helyezhetők el.
- (3) Zkk-0 jelű közkert zöldterület övezetében gépjárművárakozóhely nem létesíthető.

## 33. Erdőterületek (E) övezeteire vonatkozó előírások

### 33. §

- (1) Ev jelű védelmi célú erdőterületen erdei kilátó és műtárgyak az erdőterület erdészeti rendeltetésével, árvízvédelmi és természetvédelmi kezelésével összhangban helyezhetők el.
- (2) Er-2 jelű rekreációs és kegyeleti célú erdőterületen a kegyeleti építmények helyezhetők el.

## 34. Mezőgazdasági területek (M) övezeteire vonatkozó előírások

### 34. §

- (1) A mezőgazdasági terület a termőhelyi és tájhasználati adottságokhoz, potenciálokhoz illeszkedő mezőgazdasági használat, amely a fajtavédelem, a kutatás, a vízvisszatartás, az ökológiai alkalmazkodás, valamint a termőföldvédelem, a természeti és örökségi értékek védelme, a tájképvédelem érdekében a következő sajátos általános használatokra tagolódik:
  - a) általános mezőgazdasági terület (Má),
  - b) kertes mezőgazdasági terület (Mk),
  - c) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt).
- (2) Mezőgazdasági területen erdő, többfunkciós halastó, víztározó létesíthető a táji és termőhelyi adottságokkal és a természeti értékekkel összhangban, a vonatkozó jogszabályok alapján.
- (3) A terepszint alatti építmény alapterülete legfeljebb 300 m<sup>2</sup> lehet.
- (4) A Benta- és a Zámori-patak partvonalától számított 50 méteren belül, valamint csúszásveszélyes területen épület, terepszint alatti építmény (pl: pince) nem létesíthető.
- (5) Új épület a közterületi telekhatártól a gyűjtőutak/fő feltáró utak mentén legalább 9 m, egyéb közutak mentén legalább 5 m távolságban létesíthető.
- (6) Mezőgazdasági övezetekben napelempark, amennyiben a telket érinti országos ökológiai hálózat magterület és ökológiai folyosó övezetét, nem telepíthető. Az övezet egyéb részén kizárólag agrofotovoltaikus rendszerben telepíthető.
- (7) Régészeti lelőhely, régészeti védőövezet területén vagy ahol a szabályozási terv kunhalom vagy földvár területét jelöli, építmények elhelyezése a természetvédelmi és kulturális örökségvédelmi jogszabályok alapján történhet.
- (8) Nagy létszámú állattartó telep mezőgazdasági területen az Má-1 övezetben, csak a Zámori-és Benta-pataktól délre létesíthető.
- (9) Má-1 jelű övezetben legfeljebb egy lakó rendeltetés helyezhető el, mely nem haladhatja meg a bruttó 250 m<sup>2</sup> alapterületet. A különálló lakóépület megengedett legnagyobb épületmagassága legfeljebb 5,0 m lehet.
- (10) Má-1 jelű övezetben új lakó rendeltetés nem helyezhető el gyorsforgalmi út tengelyétől számított 250 m széles, főút és a gyorsforgalmi úthoz tartozó csomóponti ág esetében az út tengelyétől számított 100 m széles, vasúti pálya esetében a vasút szélső vágányától számított 100 m széles területen.

- (11) Mt-1 jelű övezetben gyeper (rét, legelő) művelési ágú telken csak a legeltetési állattartással, természetvédelmi célú bemutatással, ismeretterjesztéssel és extenzív tájgazdálkodási, vízgazdálkodási tevékenységgel összefüggő építmények helyezhetők el.
- (12) Mt-2 jelű övezetben csak a gyógynövénytermesztéssel és -feldolgozással, táj- és természetvédelmi célú bemutatással összefüggő építmények helyezhetők el.
- (13) Mt-3 és Mt-4 jelű övezetekben egy épület helyezhető el. A mezőgazdasági főrendeltetésű gazdasági épületben egy lakó rendeltetési egység létesíthető, a művelési ág függvényében. A lakó rendeltetési egység alapterülete a beépíthetőség felét nem haladhatja meg. Elhelyezhető továbbá legfeljebb egy 60 m<sup>2</sup> terepszint alatti önálló építmény.

### 35. Vízgazdálkodási területek (Vg) övezeteire vonatkozó előírások

#### 35. §

- (1) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.
- (2) A Vg jelű övezet területén a vízgazdálkodást szolgáló építmény, mederhasználati vízilétesítmény helyezhető el, a külön jogszabályokban foglaltak rendelkezései szerint. A Duna szabályozott területén a vízi közlekedés, és a vízi sportolás műtárgyai is elhelyezhetők.
- (3) A Vg-T jelű töltés területén a vízgazdálkodással és vízvédelemmel kapcsolatos építmények, valamint kerékpáros közlekedési építmények és műtárgyak helyezhetők el.
- (4) Vg-Vm jelű vízművek, vízbeszerzési területek övezetén csak a vízbázis üzemeltetéséhez, védelméhez kapcsolódó, illetve a jövőbeni ivóvízellátás biztosítását szolgáló építmények helyezhetők el.

### 36. Természetközeli területek (Tk) övezeteire vonatkozó előírások

#### 36. §

- (1) Természetközeli területen a természetes és természetközeli élőhelyeket (gyeptársulásokat) meg kell őrizni a vonatkozó jogszabályokkal és kezelési tervekkel összhangban.
- (2) Tk jelű övezetben a természet védelmével és örökségvédelemmel kapcsolatos ismeretterjesztési és élőhely-rehabilitációt szolgáló műtárgyak helyezhetők el.

### 37. Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb) övezeteire vonatkozó előírások

#### 37. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt – Fásított köztér, sétány (Kb-Kt) övezetben pihenést és reprezentációt és felszíni vízgazdálkodás célját szolgáló építmények, kerékpárút, parkoló, mélygarázs, valamint kulturális és kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetésű épület helyezhető el.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt – Burkolt köztér (Kb-Kö) övezetén elhelyezhetők az övezet rendeltetésével összefüggő és felszíni vízgazdálkodás célját szolgáló építmények, valamint kulturális, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetésű épületek.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt – Rekreációs terület (Kb-Re) övezete a rekreációt, a pihenést, ismeretterjesztést, a szabadidő eltöltését szolgáló közösségi szórakoztató, kulturális, sport és kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál, e mellett a felszíni vízgazdálkodás célját szolgáló építmények is elhelyezhetők.
- (4) Különleges beépítésre nem szánt – Városüzemeltetési terület (Kb-Vü) övezetben a hulladékgazdálkodási és a közszolgáltatások körébe tartozó városüzemeltetési, településgazdálkodási tevékenységek és az ezen rendeltetéseket kiszolgáló építmények helyezhetők el.

- (5) A Különleges beépítésre nem szánt – Agrárturisztikai terület (Kb-At) övezetben elsősorban a pihenést szolgáló, a mezőgazdasággal, agrárturizmussal, az ökoturizmussal, valamint az ökológiai rendszereket nem zavaró rekreációval kapcsolatos építmények helyezhetőek el. Épület a közterületi telekhatártól legalább 10 m távolságban telepíthető.
- (6) Különleges beépítésre nem szánt - Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló területe (Kb-Me) övezetben kizárólag a megújuló energiaforrás termeléséhez, felhasználásához és átalakításához kapcsolódó műtárgyak, valamint a terület üzemeltetéséhez és fenntartásához szükséges épületek helyezhetőek el.

## ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### 38. §

- (1) E rendelet 2024. x hó x. napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

.....  
**Csózik László**  
polgármester

.....  
**Dr. Feik Csaba**  
jegyző

Mellékletek:

1. melléklet: Szabályozási terv
2. melléklet: Az építési övezetek, övezetek telekalakításai és beépítési szabályainak táblázata
3. melléklet: Elhelyezhető rendeltetések táblázat
4. melléklet: Alkalmazott sajátos jogintézmények
5. melléklet: A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek
6. melléklet: Közutak besorolása a településterv úthálózati hierarchiájának megfelelően