

**Kistarcsa Város Önkormányzata**  
**31 / 2015. (IX.03) számú önkormányzati rendelete**  
**Kistarcsa Város Helyi Építési Szabályzatáról**

Kistarcsa Város Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével az alábbi rendeletet alkotja.

## **ELSŐ RÉSZ**

### **I. FEJEZET**

#### **A RENDELET ALKALMAZÁSÁNAK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

##### **1. A rendelet hatálya**

###### **1. §**

(1) A rendelet hatálya Kistarcsa Város közigazgatási területére terjed ki.

##### **2. A rendeletben alkalmazott fogalmak**

###### **2. §**

E rendelet alkalmazásában:

1. szintterületi mutató: Az építési telken elhelyezhető épületek összes szintterületének és az építési telek területének viszonyszáma.
2. vendéglakás: Olyan építmény, amelyben agrárturizmust szolgáló kereskedelmi szálláshely kialakítható
3. jelentős forgalomkeltő létesítmény: amelynél az OTÉK 4. sz. melléklete alapján számított parkolók száma több mint 20 gépkocsi.

##### **3. Szabályozási tervlap**

###### **3. §**

- (1) A HÉSZ mellékletét képező SZT jelű Szabályozási tervlap 2 db A0-as SZT/A és SZT/B jelű szelvényből áll.
- (2) A szabályozás alapelemei:
  - a.) szabályozási vonal és szabályozási szélesség,
  - b.) övezet, építési övezet azonosítója, jele, paraméterei és határa,
- (3) Más magasabb szintű jogszabállyal megállapított kötelező szabályozási elemek:
  - a.) védőterületek, védőtávolságok, védősávok,
  - b.) nyilvántartott régészeti lelőhely határa,
  - c.) országos ökológiai hálózathoz és Natura 2000 hálózathoz tartozó területek,
- (4) Más helyi szintű jogszabállyal megállapítandó kötelezés
  - a.) Helyi művi védelemre javasolt objektumok,
  - b.) Helyi értékvédelmi terület javasolt határa.

## II. FEJEZET

### KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

#### 4. Általános közlekedési előírások

##### 4. §

- (1) A közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közutak (**KÖ**), a vasúti területek (**HÉV**) a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.
- (2) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
  - a.) A 3. sz. út: B.III.b
  - b.) A 3101. j. ök. út: külterületen K.VI., belterületen B.IV.c.
  - c.) Belterületi gyűjtő utak: B.V.c.
  - d.) Kiszolgáló (lakó) utcák: B.VI.d.
- (3) A védőterületek értékei az állami úthálózat részét képező utaknál az úttengelytől mérve:
  - a.) A 3. sz. főút külterületi nyomvonala mentén előírt 100-100 m az alábbiak szerint használható fel. 50 m-en belül magasépítmény, 30 m-en belül kerítés nem létesíthető.
  - b.) A 3101. j. ök. út külterületi szakaszán 50-50 m az alábbiak szerint használható fel. 30 m-en belül magasépítmény, 20 m-en belül kerítés nem létesíthető.
- (4) Külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (5) A tervezett közutak kiépítéséhez legalább a magasabb szintű jogszabályok szerinti szabályozási szélességek biztosítandók, ennél kisebb szabályozási szélességet alkalmazni csak szabályozási terv keretei között készül, az adottságokhoz alkalmazkodó szabályozási tervlapon feltüntetett méretezés alapján lehet. E rendeletben biztosított kötelező eltérés kiszolgáló utaknál gazdasági övezet esetén: a minimális szabályozási szélesség 16,0 méter.
- (6) Az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani.
  - a) A lakóterületen működő vállalkozások, valamint a településközpont vegyes területek esetében is teljes körűen ki kell elégíteni a parkolási normákat, elsősorban a telken belül.
- (7) Az új vállalkozási területekre települő, jelentősebb forgalomkeltő létesítmények építését alátámasztó forgalmi méretezés elkészítéséhez kell kötni.
- (8) A közutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.

#### 5. Általános zöldfelületi előírások

##### 5. §

- (1) Beépítésre nem szánt területeken a közlekedési és közműterületek kivételével, az új zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző fa- és cserjefajok használhatók.
- (2) Az építési telken belüli védőterülettel kapcsolatban a kötelezően kialakítandó védő zöldsáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. A védő zöldsáv 3 szintű növényállománya a következők szerint alakítandó ki: fa (60% lombos, 40% örökzöld fa), magas cserje, alacsony cserje).

- (3) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott magánterületen lévő fasor fenntartását, a hiányzó elemek pótlását -a környezeti hatások figyelembe vételével- kertépítészeti terv alapján kell elvégezni.
- (4) A közutak fásítása során csak előnevelt, kétszer iskolázott, útsorfa minőségű várostűrő fajok, külterületen csak honos fajok alkalmazhatók.
- (5) Fakivágás csak az Önkormányzat fakivágásról és pótlásról szóló rendelete alapján végezhető.
- (6) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett területfelhasználás-változás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.

### **III. FEJEZET**

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

### **6. Művi értékek védelmének általános előírásai**

#### **6. §**

- (1) A helyi védelemre javasolt területeket az SZT/A jelű szabályozási tervlap jelöli.
- (2) A helyi egyedi védelemre javasolt objektumokat az SZT/A jelű szabályozási tervlap jelöli.
- (3) A helyi védettséggel érintett telkek, építmények esetén a külön vonatkozó önkormányzati rendelet állapít meg rendelkezéseket és követelményeket.

### **7. Régészeti lelőhelyek védelme**

#### **7. §**

- (1) A település közigazgatási területén lévő régészeti lelőhelyek lehatárolását az SZT-1/A és SZT-1/B jelű szabályozási tervlap tartalmazza.
- (2) Régészeti lelőhelyekre vonatkozó - a kulturális örökség védelméről szóló- törvény és a hozzájuk kapcsolódó rendeletek előírásai kötelezően betartandók.

### **IV. FEJEZET**

## **A TÁJ ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

### **8. A természeti értékvédelem általános előírásai**

#### **8. §**

- (1) Természeti értékvédelem alatt álló területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját, (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) az engedélyezési eljárás során egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez is igazodjon.

## V. FEJEZET

### KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

#### 9. A föld védelmének általános előírásai

##### 9. §

- (1) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:
  - a.) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,
  - b.) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),
  - c.) Az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talajt elsősorban helyben kell hasznosítani, vagy a humuszos talaj hasznosítása arra alkalmas mezőgazdasági területen, vagy roncsolt területek rekultivációjánál.
  - d.) építkezéseknél a feltöltést csak hulladéknak nem minősülő inert anyaggal lehet végezni.

#### 10. A vizek védelmének előírásai

##### 10. §

- (1) A csatornázatlan ingatlanokat a szennyvízelvezető hálózat kiépítését követő legkésőbb egy éven belül rá kell kötni a szennyvízelvezető hálózatra.
- (2) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.
- (3) Felszíni víztől, vagy ivóvíznyerő helytől számított 100m-en belül állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető.
- (4) Az önkormányzati engedélyezésű sekélymélységű (talajvizet termelő), 500m<sup>3</sup>/év kitermelt vízmennyiséget meg nem haladó, kizárólag házi vízigényt kielégítő kutaknál a megengedhető legnagyobb kútmélység (talpmélység) 15 m. A kutak létesítésénél a különböző építményektől és létesítményektől való minimális védőtávolságok: lakó épülettől 15m; melléképülettől 5 m; istállótól 10m; szigeteletlen trágyatárolótól 15m; ürgödrös árnyékszéktől 15m, szikkasztó aknától 15m; azonos réteget beszűrődő szomszédos kúttól 25m.

## VI. FEJEZET

### EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

#### 11. Telekalakítás

##### 11. §

- (1) A település területén nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki, kivéve a beépítésre szánt területen és kertes mezőgazdasági területen, ha a kialakult állapotú tömb valamely, meglévő telkének a közvetlen közterületi kapcsolata másként nem biztosítható.
- (2) A rendeletnek megfelelő telekalakításokat úgy kell végrehajtani, hogy azok az övezeti előírásoknak megfeleljenek. Kivéve a közműtelkek és egyéb közcélra kialakítandó telkek esetén, ahol az övezeti előírásnál kisebb telek is kialakítható, és az egyéb övezeti előírások betartásával építhető be, amennyiben a szomszédos telkek beépíthetőségét nem

korlátozza. A meglévő beépítéssel rendelkező ingatlan szabályszerű beépítési paramétereit a telekalakítás után is biztosíthatók legyenek.

- (3) Belterületen a telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút, közhasználat céljára átadott területként és a közterületre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra.

## **VII. FEJEZET**

### **KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI**

#### **12. Közművekre vonatkozó általános előírások**

##### **12. §**

- (1) A város beépítésre szánt területein az alapközműveket - vízellátás, szennyvízcsatornázás, csapadékvíz-elvezetés és villamosenergia-ellátás – továbbá egyéb közműveket -gázellátás és hírközlés - az egyes övezetekben előírt közművesítettség mértékéig biztosítani kell.
- (2) A beépítésre szánt területen a közművesítettség mértéke a részletes övezeti előírásoknál megadott mértékű, annak megvalósulásáig azonban a szennyvízkezelés vonatkozásában a hatóságilag engedélyezett, korszerűen kivitelezett zárt szennyvíztároló alkalmazható a szennyvíz (tisztított és tisztítatlan) ártalmatlanítására.

#### **13. Vízellátás**

##### **13. §**

- (1) A vízvezetékek védőtávolság igénye a vonatkozó magasabbrendű jogszabályban rögzített előírás szerint biztosítandó.
- (2) Kistarcsa kistérségi vízmű vízbázisának hidrogeológiai védőterületén a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló létesítmények védelméről szóló vonatkozó magasabbrendű jogszabály előírásai szerint kell eljárni.

#### **14. Csatornázás**

##### **14. §**

- (1) A város közigazgatási területén a szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem megengedett. A beépítésre nem szánt területeken hatóságilag engedélyezett korszerűen kivitelezett, zárt szennyvíztároló alkalmazható a szennyvíz ártalmatlanítására.
- (2) Ipari, gazdasági, vállalkozási területről közcsatornába vezetett szennyvizek, használt vizek minőségének meg kell felelnie a vonatkozó, hatályos jogszabályi előírásoknak. Amennyiben az egyes tevékenységek folytatása során keletkező használt- és szennyvizek minősége a közcsatornába vezetés előtt nem felel meg a vonatkozó jogszabályok előírásainak, megfelelő előtisztításnak kell alávetni.

#### **15. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés**

##### **15. §**

- (1) A terület hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:
  - a.) Zárt illetve nyílt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve a beépítésre szánt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen burkolt út csak vízelvezetéssel együtt építhető.
  - b.) A kialakult nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer fenntartható.

- (2) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (3) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, és az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadóba.
- (4) Szikkasztani csak tiszta csapadékvizet lehet, egyéb esetben (pl. térburkolati, olajjal szennyezett csapadékvíz szikkasztása), elővizsgálat köteles, melynek vizsgálati dokumentációját az engedélyeztetésre benyújtott tervdokumentációval együtt kell benyújtani az illetékes hatósághoz.
- (5) Szikkasztóárok létesítése talajmechanikai szakvélemény alapján lehet.
- (6) Az árvíz, belvíz, és csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését vagy részbeni összegyűjtését és helyben tartását az Építési törvény és a megfelelő ágazati szabályok szerint biztosítani kell.

## **16. Földgázellátás**

### **16. §**

- (1) Középnymású földgázzal ellátott területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáz nyomásszabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el.
- (2) A város közigazgatási területein, közterületein húzódó és üzemelő földgázhálózatok védőövezeteit az érvényes szabványnak megfelelően kell figyelembe venni.

## **17. Villamosenergia-ellátás**

### **17. §**

- (1) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, illetve meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek helyezhetők el.

## **18. Hírközlés**

### **18. §**

- (1) Kistarcsa város közigazgatási területén új távközlési hálózatot létesíteni ill. meglévő hálózat rekonstrukcióját vagy föld alatti (földkábel, alépítmény), vagy más lévkábeles - kisfeszültségű és közvilágítási, kábel TV - hálózatokkal egy tartószerkezeten történő elhelyezéssel kell.
- (2) A hírközlési létesítmények elhelyezési lehetőségét a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell kialakítani, melyet az új beépítéseknél figyelembe kell venni.
- (3) A mikrohullámú összeköttetés biztosítása érdekében elrendelt magassági korlátozásokat be kell tartani.

## **VIII. FEJEZET**

### **ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI**

#### **19. Általános építési előírások**

##### **19. §**

- (1) Feltöltött területen - részletes geotechnikai jelentés és környezetföldtani viszonyokat bemutató talajszennyezettség és talajgáz mérését igazoló dokumentáció készítése szükséges. Feltöltött területek esetén vizsgálandó szakkérdés az egészségre ártalmas talajösszetétel előfordulásának lehetősége.
- (2) Új terepszint alatti építmény különálló építményként nem létesíthető. Az általános tiltó szabály alól kivételt képeznek az övezetenként meghatározott melléképítmények, a földdel borított pince, jégverem, zöldségverem, amelynek maximális alapterülete nettó 4m<sup>2</sup>. Ezen építmények elhelyezése építési helyen belül, és az oldalsó telekhatártól mérve min. 5 m.
- (3) Lakó, vegyes és különleges övezetben sarok és közbenső telken a közterület felé eső telekhatáron tömör kerítés nem alakítható ki. A kerítés magassága sarok és közbenső telken maximum 1,6 m lehet és a kerítésmező áttörése legalább 40% kell, hogy legyen. A saroktelkeken a növényzetet úgy kell telepíteni, hogy a közlekedés biztonságát ne veszélyeztesse, az útkereszteződések beláthatók legyenek.
- (4) A település vegyes és különleges övezeteiben
  - a.) asztalos műhely,
  - b.) épületasztalos műhely,
  - c.) szerkezeti lakatos műhely,
  - d.) mezőgazdasági funkciójú építmény,önmagában nem építhető, csak a fő rendeltetést kiegészítve.
- (5) Fő funkciójú épületeken bitumenes és műanyag hullámlemez, valamint hullámpala tetőhéjazatként nem alkalmazható. Fémlemezfedés esetén a hagyományos korcolt fedés és cserepes lemezfedés alkalmazható.
- (6) Antenna és egyéb gépészeti berendezés elhelyezése az utcai homlokzaton tilos.
- (7) Az építési övezetekben az övezetenként meghatározott épületmagasság betartása mellett a szintkülönbséggel érintett területeken, a lejtő irányú homlokzatfelületeknek a lejtő irányába csökkenni kell.

## **IX. FEJEZET**

### **KATASZTRÓFAVÉDELMI OSZTÁLYBA SOROLÁS ALAPJÁN MEGHATÁROZOTT ELÉGSÉGES VÉDELMI SZINT KÖVETELMÉNYEI**

##### **20. §**

- (1) A település külön előírásban meghatározott katasztrófa védelmi besorolásának megfelelő tartalommal elkészített katasztrófa elhárítási - védelmi terv előírásait együttesen kell alkalmazni az országos szabályzatok, valamint a helyi ár- és belvízvédelmi, tűz- és robbanásvédelmi, környezetbiztonsági előírásokkal.

## MÁSODIK RÉSZ

### X. FEJEZET

#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

##### 20. A kisvárosias lakóterületek övezeteinek (Lk) általános előírásai

###### 21. §

- (1) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
  - a.) a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:
    - a.) közmű-becsatlakozási műtárgy,
    - b.) hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
    - c.) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
    - d.) kerti építmény
  - b.) csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:
    - a.) közműpótló műtárgy,
    - b.) füstölő, jégverem, zöldségverem,
    - c.) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
    - d.) lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel.
- (2) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) Az épületeken műanyag, eternit és bitumenes hullámlemez nem használhatók.

##### 21. A kisvárosias lakóterületek övezeteinek (Lk) részletes előírásai

###### 22. §

- (1) Az **Lk-1** jelű építési övezet előírásai:

a.) Beépítési mód:	szabadon álló
b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> ):	2000
c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%):	30
d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	30
e.) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m):	12,5
g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%):	40
h.) Szintterületi mutató:	1,5
i.) A Közműellátás mértéke:	teljes
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül
  - a.) kereskedelmi, szolgáltató,
  - b.) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - c.) kulturális, közösségi szórakoztató
  - d.) szállás jellegű
  - e.) igazgatási, iroda
  - f.) sport



## 22. A kertvárosias lakóterületek övezeteinek (Lke) általános előírásai

### 23. §

- (1) Az építési övezetben elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül
  - a.) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
  - b.) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - c.) kulturális,
  - d.) sport
  - e.) szállás jellegűrendeltetést is tartalmazhat.
- (2) Két vagy többlakásos lakóépületek építése esetén a lakásokat elválasztó épületszerkezetek hangszigetelési követelményeit biztosítani kell.
- (3) Az övezet telkein  $500 \text{ m}^2$  - nél kisebb kialakult telkeken legfeljebb két önálló rendeltetési egység helyezhető el egy épülettömegben belül. Kivéve, ha az övezeti előírás ettől eltérően rendelkezik.
- (4) Az építési övezetben lakásonként 1 db gépkocsi tárolónak építési helyen belül helyet kell biztosítani.
- (5) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:
  - a.) közműpótló műtárgy,
  - b.) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - c.) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- (6) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények a telken bárhol - építési helyen kívül is elhelyezhetők:
  - a.) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b.) hulladék-tartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
  - c.) kirakatszekrény,
- (7) Kerti építmény az előkertben nem helyezhető el.
- (8) Az övezetben a meglévő kertiszerszám-, termény- és gépkocsitárolók megtarthatók, felújíthatók, új építésű tároló építmény a beépítési módnak megfelelően helyezhetők el.
- (9) Az építési telkeket az alábbi előírások szerint kell kialakítani:
  - a.) A kialakítható új építési telkek minimális szélessége oldalhatáron álló beépítési mód esetén 16 m. Ahol a beépült környezet nem teszi ezt lehetővé ott a minimális telekszélesség 14 m.
  - b.) A kialakítható új építési telkek minimális szélessége szabadon álló beépítési mód esetén 20 m. Ahol a beépült környezet nem teszi ezt lehetővé ott a minimális telekszélesség 16 m.
- (10) Az előkert nagyságának meghatározásakor az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:
  - a.) Kialakult, egységes, előkert nélküli beépítés esetén az utcakép megőrzése érdekében az építési vonalat utcavonalon kell tartani.
  - b.) Az előkert nagyságának megállapításánál az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók.
- (11) Az oldalkert és hátsókert nagyságának megállapításánál az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók.
- (12) Az építési övezet telkein az építési hely mélysége az utcai telekhatártól számítva legfeljebb 40 méter lehet.
- (13) Oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazása esetén az elhelyezendő épületek oldalhomlokzatát elsősorban a környezetben kialakult állapothoz igazodva, ennek hiányában az oldalsó telekhatártól mért minimum 0,6 m maximum 1,2 m távolságra kell elhelyezni.
- (14) Az övezetben eternit és bitumenes hullámlemezek nem használhatók. Szerelt kémény az épület-tetőgerinctől a közterület felőli oldalon takartan helyezhető el.

## 23. A kertvárosias lakóterületek övezeteinek (Lke) részletes előírásai

### 24. §

- (1) Az **Lke-1** jelű építési övezet előírásai:
- |  |                         |
|--|-------------------------|
| a.) Beépítési mód:   | oldalhatáron álló       |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> ):                  | 550                     |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): | 30                      |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):  | 30                      |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye                                     | építési helyen belül    |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m):                  | 5,0                     |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%):               | 50                      |
| h.) Szintterületi mutató:  | 0,6                     |
| i.) A Közműellátás mértéke:  | hiányosan közművesített |
- (2) Az övezet területén legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető.

### 25. §

- (1) Az **Lke-2, Lke-2\*** jelű építési övezet előírásai:
- |  |                         |
|--|-------------------------|
| a.) Beépítési mód:   | szabadon álló           |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> ):                  | 700                     |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): | 30                      |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):  | 30                      |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye                                     | építési helyen belül    |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m):                  | 6,0                     |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%):               | 50                      |
| h.) Szintterületi mutató:  | 0,6                     |
| i.) A Közműellátás mértéke:  | hiányosan közművesített |
- (2) Az övezet területén legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető, ha egy épülethez minimum 700m<sup>2</sup> telekhányad tartozik.
- (3) Az **Lke-2\*** építési övezetben részletes geotechnikai jelentést kell készíteni.
- (4) Az építési övezet területén nyeles telek nem alakítható ki.
- (5) Az építési övezet területén lakásonként 1 db max. 4 m széles behajtó létesíthető.

### 26. §

- (1) Az **Lke-3** jelű építési övezet előírásai:
- |  |                         |
|--|-------------------------|
| a.) Beépítési mód:   | zárt sorú               |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> ):                  | 350                     |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): | 30                      |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):  | 30                      |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye                                     | építési helyen belül    |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m):                  | 4,5                     |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%):               | 50                      |
| h.) Szintterületi mutató:  | 0,6                     |
| i.) A Közműellátás mértéke:  | hiányosan közművesített |
- (2) Az építési övezetekben a kialakítható építési telkek minimális szélessége 10 méter.
- (3) Az övezet területén legfeljebb egy lakásos lakóépület építhető.

## 27. §

- (1) Az **Lke-4** jelű építési övezet előírásai:
- |  |                         |
|--|-------------------------|
| a.) Beépítési mód:   | ikres                   |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> ):                  | 500                     |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): | 30                      |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):  | 30                      |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye                                     | építési helyen belül    |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m):                  | 6,0                     |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%):               | 50                      |
| h.) Szintterületi mutató:  | 0,6                     |
| i.) A Közműellátás mértéke:  | hiányosan közművesített |
- (2) Az építési övezetekben a kialakítható építési telkek minimális szélessége 12 méter.
- (3) Az építési övezet területén telkenként egylakásos lakóépület építhető.

## 28. §

- (1) Az **Lke-5** jelű építési övezet előírásai:
- |   |                         |
|---|-------------------------|
| a.) Beépítési mód:  | szabadon álló           |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> ):                 | 700                     |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%):                   | 30                      |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 30                      |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül    |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m):                 | 4,5                     |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%):              | 50                      |
| h.) Szintterületi mutató:   | 0,6                     |
| i.) A Közműellátás mértéke:   | hiányosan közművesített |
- (2) Az építési övezet területén legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető.

## 29. §

- (1) Az **Lke-6** jelű építési övezet előírásai:
- |  |                         |
|--|-------------------------|
| a.) Beépítési mód:   | oldalhatáron álló       |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> ):                  | 700                     |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): | 30                      |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):  | 30                      |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye                                     | építési helyen belül    |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m):                  | 5,0                     |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%):               | 50                      |
| h.) Szintterületi mutató:  | 0,6                     |
| i.) A Közműellátás mértéke:  | hiányosan közművesített |
- (2) Az építési övezet területén legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető.

## 24. A településközpont területek (Vt) építési övezeteinek általános előírásai

### 30. §

- (1) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:  
A következő létesítmények a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
  - kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
  - kerti építmény.

- (2) Az alábbi létesítmények csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el.
- közműpótló műtárgy,
  - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- (3) Az alábbi létesítmények csak az építési helyen belül helyezhetők el:
- garázs.
- (4) Az övezetben a meglévő kerti szerszám-, termény- és gépkocsi tárolók megtarthatók, felújíthatók, összeomlás esetén és új építésű hasonló célú építmény csak az utcai épülettömeg mögött, az által takartan, a beépítési módnak megfelelően helyezhetők el.
- (5) Az övezetben kívülről láthatóan csak alkalmazható (tégla, kő, fa, stb.) építőanyag alkalmazható, az épületeken műanyag, eternit és bitumenes hullámlemez nem használható. Szerelt kémény az épület-gerinctől a közterület felőli oldalon csak takarással-helyezhető el.
- (6) Az előkert, oldalkert és hátsókert nagyságának meghatározásakor az alábbi, valamint az egyes övezetekben foglalt előírásokat kell figyelembe venni:
- Az oldalkert és hátsókert nagysága az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók.
  - Kialakult, egységes, előkert nélküli beépítés esetén utcakép megőrzése érdekében az építési vonalat utcavonalon kell tartani.

## **25. A településközpont vegyes területek (Vt) építési övezeteinek részletes előírásai**

### **31. §**

- (1) A **Vt-1** jelű építési övezet előírásai:
- |  |                      |
|--|----------------------|
| a.) Beépítési mód:   | szabadon álló        |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> ):                  | 550                  |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): | 45                   |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):  | 45                   |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye                                     | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m):                  | 9,0                  |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%):               | 20                   |
| h.) Szintterületi mutató:  | 1,4                  |
| i.) A Közműellátás mértéke:  | teljes               |
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület a - lakó rendeltetésen kívül-:
- igazgatási, iroda
  - kereskedelmi, szolgáltató, szállás
  - a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális, közösségi szórakoztató
  - sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

### **32. §**

- (1) A **Vt-2** jelű építési övezet előírásai:
- |  |                      |
|--|----------------------|
| a.) Beépítési mód:   | oldalhatáron álló    |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> ):                  | 550                  |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): | 40                   |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):  | 40                   |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye                                     | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m):                  | 5,0                  |

- g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 30  
 h.) Szintterületi mutató: 0,6  
 i.) A Közműellátás mértéke: teljes
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület a - lakó rendeltetésen kívül-:
- igazgatási, iroda
  - kereskedelmi, szolgáltató, szállás
  - a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális, közösségi szórakoztató
  - sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

### 33. §

- (1) A **Vt-3** jelű építési övezet előírásai:
- Beépítési mód: zárt sorú
  - A kialakítható legkisebb telek terület (m<sup>2</sup>): 550
  - A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): 45
  - A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 45
  - A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
  - A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): 7,5
  - A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 20
  - Szintterületi mutató: 1,2
  - A Közműellátás mértéke: teljes
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület a - lakó rendeltetésen kívül-:
- igazgatási, iroda
  - kereskedelmi, szolgáltató, szállás
  - a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális, közösségi szórakoztató
  - sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

### 34. §

- (1) A **Vt-4** jelű építési övezet előírásai:
- Beépítési mód: oldalhatáron álló
  - A kialakítható legkisebb telek terület (m<sup>2</sup>): 550
  - A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): 40
  - A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 40
  - A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
  - A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): 6,0
  - A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 20
  - Szintterületi mutató: 1,0
  - A Közműellátás mértéke: teljes
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül:
- igazgatási, iroda
  - kereskedelmi, szolgáltató, szállás
  - a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató

- d.) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - e.) kulturális, közösségi szórakoztató
  - f.) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

### 35. §

(1) A **Vt-5** jelű építési övezet előírásai:

- |  |                      |
|--|----------------------|
| a.) Beépítési mód:   | kialakult            |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> ):                  | 550                  |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): | 45                   |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):  | 45                   |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye                                     | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m):                  | 10,0                 |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%):               | 30                   |
| h.) Szintterületi mutató:  | 1,8                  |
| i.) A Közműellátás mértéke:  | teljes               |

(2) Az építési övezetekben az alaprajzilag pontszerűnek minősülő (torony) építményt illetően a építménymagassági túllépés mértéke nem haladhatja meg a 30 %-ot.

(3) Az építési övezetben elhelyezhető épület:

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

### 36. §

(1) A **Vt-6** jelű építési övezet előírásai:

- |  |                      |
|--|----------------------|
| a.) Beépítési mód:   | zárt sorú            |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> ):                  | kialakult            |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): | 80                   |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):  | 80                   |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye                                     | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m):                  | 5,5                  |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%):               | 10                   |
| h.) Szintterületi mutató:  | 2,4                  |
| i.) A Közműellátás mértéke:  | teljes               |

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület a - lakó rendeltetésen kívül:-

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

### 37. §

- (1) A **Vt-7** jelű építési övezet előírásai:
- |  |                      |
|--|----------------------|
| a.) Beépítési mód:   | zárt sorú            |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> ):                  | 350                  |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): | 40                   |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):  | 40                   |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye                                     | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m):                  | 6,5                  |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%):               | 30                   |
| h.) Szintterületi mutató:  | 1,5                  |
| i.) A Közműellátás mértéke:  | teljes               |
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület a - lakó rendeltetésen kívül-:
- igazgatási, iroda
  - kereskedelmi, szolgáltató, szállás
  - a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális, közösségi szórakoztató
  - sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

### 38. §

- (1) A **Vt-8** jelű építési övezet előírásai:
- |  |                      |
|--|----------------------|
| a.) Beépítési mód:   | szabadon álló        |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> ):                  | 2500                 |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): | 37                   |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):  | 37                   |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye                                     | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m):                  | 10,0                 |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%):               | 30                   |
| h.) Szintterületi mutató:  | 1,5                  |
| i.) A Közműellátás mértéke:  | teljes               |
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület a - lakó rendeltetésen kívül-:
- igazgatási, iroda
  - kereskedelmi, szolgáltató, szállás
  - a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális, közösségi szórakoztató
  - sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

### 39. §

- (1) A **Vt-9** jelű építési övezet előírásai:
- |  |                      |
|--|----------------------|
| a.) Beépítési mód:   | szabadon álló        |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> ):                  | 10000                |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): | 45                   |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):  | 45                   |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye                                     | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m):                  | 8,0                  |

- |  |        |
|--|--------|
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): | 30     |
| h.) Szintterületi mutató:  | 1,4    |
| i.) A Közműellátás mértéke:                                      | teljes |
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- igazgatási, iroda
  - kereskedelmi, szolgáltató, szállás
  - a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális, közösségi szórakoztató
  - sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

#### 40. §

- (1) A **Vt-10** jelű építési övezet előírásai:
- |   |                      |
|---|----------------------|
| a.) Beépítési mód:  | szabadon álló        |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> ):                 | 2000                 |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%):                   | 30                   |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 30                   |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m):                 | 7,5                  |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%):              | 30                   |
| h.) Szintterületi mutató:   | 1,2                  |
| i.) A Közműellátás mértéke:   | teljes               |
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület a - lakó rendeltetésen kívül-:
- igazgatási, iroda
  - kereskedelmi, szolgáltató, szállás
  - a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális, közösségi szórakoztató
  - sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

#### 41. §

- (1) A **Vt-11** jelű építési övezet előírásai:
- |   |                      |
|---|----------------------|
| a.) Beépítési mód:  | zárt sorú            |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> ):                 | 200                  |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%):                   | 80                   |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | --                   |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m):                 | 3,0                  |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%):              | 10                   |
| h.) Szintterületi mutató:   | 0,8                  |
| i.) A Közműellátás mértéke:   | teljes               |
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- igazgatási, iroda
  - kereskedelmi, szolgáltató, szállás
  - a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató



- d.) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e.) kulturális, közösségi szórakoztató
- f.) sport  
rendeltetést is tartalmazhat.

#### 42. §

(1) **A Vt-12** jelű építési övezet előírásai:

- |   |                      |
|---|----------------------|
| a.) Beépítési mód:  | szabadon álló        |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> ):                 | 700                  |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%):                   | 35                   |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 35                   |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m):                 | 6,0                  |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%):              | 30                   |
| h.) Szintterületi mutató:   | 0,7                  |
| i.) A Közműellátás mértéke:   | teljes               |

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület a - lakó rendeltetésen kívül-:

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

#### 43. §

(1) **A Vt-13** jelű építési övezet előírásai:

- |   |                      |
|---|----------------------|
| a.) Beépítési mód:  | szabadon álló        |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> ):                 | 700                  |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%):                   | 80                   |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 80                   |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m):                 | 15,0                 |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%):              | 10                   |
| h.) Szintterületi mutató:   | 1,2                  |
| i.) A Közműellátás mértéke:   | teljes               |

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület a - lakó rendeltetésen kívül-:

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

#### 44. §

- (1) **A Vt-14** jelű építési övezet előírásai:
- |  |                         |
|--|-------------------------|
| a.) Beépítési mód:   | oldalhatáron álló       |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> ):                  | 550                     |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): | 40                      |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):  | 40                      |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye                                     | építési helyen belül    |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m):                | 6,0                     |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%):               | 20                      |
| h.) Szintterületi mutató:  | 1,0                     |
| i.) A Közműellátás mértéke:  | hiányosan közművesített |
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület a - lakó rendeltetésen kívül:-
- igazgatási, iroda
  - a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális, közösségi szórakoztató
  - sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

#### 45. §

- (1) **A Vt-15** jelű építési övezet előírásai:
- |  |                      |
|--|----------------------|
| a.) Beépítési mód:   | zárt sorú            |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> ):                  | 550                  |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): | 45                   |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):  | 45                   |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye                                     | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m):                  | 7,5                  |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%):               | 20                   |
| h.) Szintterületi mutató:  | 1,2                  |
| i.) A Közműellátás mértéke:  | teljes               |
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- igazgatási, iroda
  - kereskedelmi, szolgáltató, szállás
  - a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális, közösségi szórakoztató
  - sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

### 26. A gazdasági területek (Gksz, Gip) építési övezeteinek általános előírásai

#### 46. §

- (1) A gazdasági területek az OTÉK-nak megfelelő kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz), illetve egyéb ipari (Gip) építési övezetekbe tartoznak.
- (2) A Gksz építési övezetekben az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető:
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - állatkifutó, állatól,

- c.) trágyatároló, komposztáló, valamint
  - d.) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- (3) A Gip-km építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
- a.) elsősorban közmű építmények, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei.
- (4) A Gip-1 építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
- a.) gazdasági célú ipari építmények, amelyek jelentős mértékű zavaró hatást nem fejtenek ki,
- (5) Gip-1 építési övezetekben az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető:
- a.) az állattartás céljára szolgáló építmény,
  - b.) trágyatároló, komposztáló.
- (6) A gazdasági építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el az építési helyen kívül is:
- a.) közmű becsatlakozási műtárgy,
  - b.) közműpótló műtárgy;
  - c.) hulladékártály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
  - d.) kirakatszekrény, (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
  - e.) kerti építmény,
  - f.) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- (7) A kialakításra kerülő telkek legkisebb szélessége 35 m lehet, kivéve ahol az övezeti előírás ezt másképp határozza meg.
- (8) gazdasági övezet terület építési övezeteiben az elő, oldal és hátsókerter legkisebb mélységét az OTÉK vonatkozó előírásai szerint kell kialakítani.
- (9) A Gksz övezet környezetre jelentős zavaró hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál
- (10) Az építési övezetben az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el:
- a.) raktározás
  - b.) kereskedelmi szolgáltató
  - c.) nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú
  - d.) igazgatási, egyéb iroda,
  - e.) parkolóház, üzemanyag-töltő (csak részletes szabályozási terv alapján),
  - f.) sport, egyéb közösségi szórakoztató épület (lakóterülettől min. 200 m távolságra),
  - g.) gazdasági tevékenységi célú épületen belül, a tulajdonos, a használó illetve a személyzet számára szolgáló lakás (legfeljebb egy lakás),
  - h.) közműépítmény
- (11) Az övezetben technológiai okokból szükséges építmények építése céljára, az övezetben megadott épületmagasságtól el lehet térni az alábbiak szerint:
- a.) antenna, víztorony, esetén: 40,0 m.
  - b.) kémény, világító berendezés, anyagtároló siló, hirdetőoszlop: 20,0 m.

## 27. Gazdasági területek építési övezeteinek részletes előírásai

### 47. §

- (1) A **Gksz-1** jelű építési övezet előírásai:
- |   |                      |
|---|----------------------|
| a.) Beépítési mód   | Szabadon álló        |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )                  | 2000                 |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%) | 40                   |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 40                   |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |

- |   |        |
|---|--------|
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)    | 10,0   |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 30     |
| h.) Szintterületi mutató  | 1,0    |
| i.) A Közműellátás mértéke:                                     | teljes |
- (2) A kialakítandó telek szélessége minimum 30 m.
- (3) Az építési telken belül a telekhatárok mentén összefüggő többszintes növényállományú ültetési kötelezettség, legalább két sorban egységes fasort kell telepíteni.
- (4) Burkolt terület a telek területének legfeljebb 30%-án létesíthető. A parkolást a telken belül kell megoldani. A parkolók fásítva alakítandók ki, 4 parkolóhelyenként legalább 1 fa ültetendő.

#### 48. §

- (1) A **Gksz-2** jelű építési övezet előírásai:
- |   |                      |
|---|----------------------|
| a.) Beépítési mód   | Szabadon álló        |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )                  | 2000                 |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%) | 40                   |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 40                   |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható épületmagasság (m)                             | 14,0                 |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 20                   |
| h.) Szintterületi mutató  | 2,0                  |
| i.) A Közműellátás mértéke:   | teljes               |
- (2) A parkolás telken belül, térszíni feletti parkolóokban, illetve térszín alatti parkolóokban lehetséges. Az épületek homlokzati síkján nem nyúlhatnak túl a térszín alatt elhelyezett parkolók.

#### 49. §

- (1) A **Gksz-3** jelű építési övezet előírásai:
- |   |                      |
|---|----------------------|
| a.) Beépítési mód   | Szabadon álló        |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )                  | 2000                 |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%) | 40                   |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 40                   |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 10,0                 |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 20                   |
| h.) Szintterületi mutató  | 1,0                  |
| i.) A Közműellátás mértéke:   | teljes               |

#### 50. §

- (1) A **Gksz-4** jelű építési övezet előírásai:
- |   |                      |
|---|----------------------|
| a.) Beépítési mód   | Szabadon álló        |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )                  | 1000                 |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%) | 35                   |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 35                   |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 7,5                  |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 25                   |
| h.) Szintterületi mutató  | 1,0                  |
| i.) A Közműellátás mértéke:   | teljes               |

- (2) A Gksz-4 építési övezeten belül, a telkek nagytarcsai közigazgatási határ felé eső oldalán, a telekhatárok mentén minimum 10 m széles belső védősávot kell kialakítani.

### 51. §

- (1) A **Gksz-5** jelű építési övezet előírásai:

a.) Beépítési mód	Szabadon álló
b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	2000
c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%)	45
d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	55
e.) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	10
g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20
h.) Szintterületi mutató	1,8
i.) A Közműellátás mértéke:	teljes

### 52. §

- (1) A **Gip-km** jelű építési övezet előírásai:

a.) Beépítési mód	Szabadon álló
b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	kialakult
c.) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%)	40
d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	40
e.) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	5,0
g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20
h.) Szintterületi mutató	1,0
i.) A Közműellátás mértéke:	teljes

### 53. §

- (1) A **Gip-1** jelű építési övezet előírásai:

a.) Beépítési mód	Szabadon álló
b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	2000
c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%)	50
d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	50
e.) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	6,0
g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	25
h.) Szintterületi mutató	1,0
i.) A Közműellátás mértéke:	teljes

- (2) A Szilas-patak part élétől 30 m széles sávban a terület nem építhető be, fás, ligetes gyepfelületként tartandó fenn.

- (3) Szilas-patak 100 m-es környezetében az épületek padlószintjét a környező átlagos terepszint fölé 1,0 méterre ki kell emelni.

## 28. Különleges területek (K) építési övezeteinek általános előírásai

### 54. §

Az építési övezet területén az előkert nagysága 5 méter.

## 29. Különleges területek építési övezeteinek részletes előírásai

### 55. §

(1) A **T** jelű építési övezet előírásai:

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| a.) Beépítési mód   | Szabadon álló           |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )                  | kialakult (K)           |
| c.) Az építési telek legkisebb szélessége (m)                                 | kialakult (K)           |
| d.) Az építési telek legkisebb mélysége (m)                                   | kialakult (K)           |
| e.) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 10                      |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 4,5*                    |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 40                      |
| h.) A Közműellátás mértéke:   | hiányosan közművesített |

\*(3) bekezdés szerint

- (2) Az építési övezetben temető és az azt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.
- (3) A legnagyobb épületmagasság értéke kriptá esetén 3m, temetőkápolna esetén 10 m, ravatalozó esetén 4,5 m.
- (4) Az építési övezetben az alábbiak melléképítmények helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy,
  - hulladékartály-tároló,
  - önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény,
  - kerti építmény a tűzrakóhely kivételével,
  - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (5) A temető övezetének más beépítésre szánt területtel közös határától számított 15 m-es területsávon belül hagyományos (koporsós) temetés nem folytatható.

### 56. §

(1) A **Ksp** jelű építési övezet előírásai:

- |   |               |
|---|---------------|
| a.) Beépítési mód   | Szabadon álló |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )                  | kialakult (K) |
| c.) Az építési telek legkisebb szélessége (m)                                 | kialakult (K) |
| d.) Az építési telek legkisebb mélysége (m)                                   | kialakult (K) |
| e.) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) | 10            |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                  | 6,0           |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)               | 40            |
| h.) A Közműellátás mértéke:   | részleges     |

- (2) Az övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl. E telkek nem oszthatók meg, de azonos építési övezetbe tartozó építési telekkel egyesíthetők.
- (3) Az építési övezetben sportolási célú építmények helyezhetők el.
- (4) Az építési övezetben az alábbiak melléképítmények helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy,
  - hulladékartály-tároló,
  - önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény,
  - kerti építmény a tűzrakóhely kivételével,
  - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

## 57. §

- (1) A **KB** jelű különleges építési övezet előírásai:
- |   |               |
|---|---------------|
| a.) Beépítési mód   | Szabadon álló |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )    | kialakult (K) |
| c.) Az építési telek legkisebb szélessége (m)                   | kialakult (K) |
| d.) Az építési telek legkisebb mélysége (m)                     | kialakult (K) |
| e.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)      | 10            |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)    | 4,5           |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 40            |
| h.) A Közműellátás mértéke:                                     | részleges     |
- (2) Az övezeti előírásokban a legkisebb kialakítható telekméretre vonatkozó K betűjel kialakult állapot szerinti telekméretet jelöl. E telkek nem oszthatók meg.
- (3) Az övezete tartozó nyersanyaglelőhelyek (bányák) telkein, a bányászati tevékenység építményei és az azt kiegészítő funkciójú épületek, építmények helyezhetők el.
- (4) Az övezetben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
- közmű becsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy,
  - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - kerti építmény,
  - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

## 58. §

- (1) A **Keü** jelű építési övezet előírásai:
- |  |                      |
|--|----------------------|
| a.) Beépítési mód  | Szabadon álló        |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )                 | kialakult            |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)  | 30                   |
| d.) A terepszint alatti beépítettség helye                                   | építési helyen belül |
| e.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 30                   |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                 | 20                   |
| g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)              | 30                   |
| h.) Szintterületi mutató   | 2,0                  |
| i.) A Közműellátás mértéke:  | teljes               |
- (2) Az övezetben egészségügyi intézmény, kórház és kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- közmű becsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy;
  - hulladéktartály-tároló,
  - kirakatszekrény,
  - kerti építmény,
  - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

## 59. §

- (1) A **Ktu** jelű építési övezet előírásai:
- |   |                      |
|---|----------------------|
| a.) Beépítési mód   | Szabadon álló        |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )                  | 2000                 |
| c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)  | 18                   |
| d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): | 18                   |
| e.) A terepszint alatti beépítettség helye                                    | építési helyen belül |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)                | 6,0                  |

- g.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50
- h.) A Közműellátás mértéke: hiányosan közművesített
- (2) Az övezetben a turizmussal kapcsolatos építmények (ifjúsági szálló, vendéglő, lovas turizmus építményei és lótenyésztéssel kapcsolatos építmények, valamint 1 db lakóépület helyezhető el.
- (3) Az épületek természetes anyagból (tégla, kő, cserép, fa) építhetők.
- (4) Az építési övezetekben az alábbi melléképítmények csak az építési helyen belül helyezhetők el:
- húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - állatkifutó,
  - trágyatároló, komposztáló, valamint
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- (5) A építési övezetekben az alábbi melléképítmények elhelyezhetők az építési helyen kívül is:
- közmű becsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgy,
  - hulladéktartály-tároló
  - kirakatszekrény
  - kerti építmény
  - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

## **XI. FEJEZET**

### **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI**

#### **30. A (KÖu) jelű közlekedési övezetekre vonatkozó előírások**

##### **60. §**

- (1) **KÖu** övezet előírásai:
- Beépítési mód Szabadon álló
  - A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 5,0
  - A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m) 7,5
- (2) A közutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el.

##### **61. §**

**KÖk** övezet előírásai (kötőtpályás közlekedés):

- Beépítési mód szabadonálló
- A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 5,0
- A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m) 10

#### **31. Általános zöldterületi előírások**

##### **62. §**

- (1) Közparkot kertépítészeti terv alapján kell kialakítani.
- (2) Az övezetben, különösen a gyermek játszószerkezet esetén csak a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- (3) A zöldterületi övezetekben állattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.



### 32. A zöldterületek részletes előírásai

#### 63. §

- (1) A **Zkp** jelű zöldterületi övezet előírásai:
- |  |               |
|--|---------------|
| a.) Beépítési mód  | Szabadon álló |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )                 | 3000          |
| c.) A beépíthető telek legkisebb szélessége (m)                              | Kialakult     |
| d.) A beépíthető telek legkisebb mélysége (m)                                | Kialakult     |
| e.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 2,0           |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                 | 2,5           |
- (2) Az övezet telkeit legalább 70%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.
- (3) Az övezetben az alábbi létesítmények helyezhetők el:
- a.) A pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér),
- b.) A terület fenntartásához szükséges épület.
- (4) Az övezetben a melléképítmények közül az alábbi létesítmények helyezhetők el:
- a.) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b.) közműpótló műtárgy,
- c.) hulladéktartály-tároló,
- d.) kerti építmények
- e.) építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop

#### 64. §

- (1) A **Zkk** jelű zöldterületi övezet előírásai:
- |  |               |
|--|---------------|
| a.) Beépítési mód  | Szabadon álló |
| b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )                 | 3000          |
| c.) A beépíthető telek legkisebb szélessége (m)                              | Kialakult     |
| d.) A beépíthető telek legkisebb mélysége (m)                                | Kialakult     |
| e.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 2,0           |
| f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)                 | 2,5           |
- (2) Az övezet telkeit legalább 60%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.
- (3) Az övezetben az alábbi létesítmények helyezhetők el:
- a.) A pihenést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely),
- b.) A terület fenntartásához szükséges épület.
- (4) Az övezetben a melléképítmények közül az alábbi létesítmények helyezhetők el:
- a.) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b.) közműpótló műtárgy,
- c.) hulladéktartály-tároló,
- d.) kerti építmények,
- e.) építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop

### 33. Az erdőterületek (E) övezeteinek általános előírásai

#### 65. §

- (1) Az erdő övezetek telkei elsősorban a rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek.
- (2) Az erdő övezetekben erdészeti létesítmények csak az erdőterület nyilvántartásban lévő területeken létesíthetők. A kialakítható erdészeti létesítmények: erdészeti magánút, erdei vasút, valamint az erdőgazdálkodási tevékenységet, így különösen az erdő védelmét, illetve az erdei haszonvételek gyakorlását, az erdő rendeltetését szolgáló műtárgy, kerítés. Lakó és gazdasági épületek csak az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén létesíthetők.

### 34. Az erdőterületek Ev jelű övezeteinek részletes előírásai

#### 66. §

- (1) Az **Ev** jelű védelmi erdőterület övezeti előírásai:
- (2) Az övezet telkei nem építhetők be.

#### 67. §

- (1) **Az Eg** jelű övezet előírásai:

a.) Beépítési mód	Szabadon álló
b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	100.000
c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%)	1
d.) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%):	1
e.) A terepszint alatti beépítettség helye	építési helyen belül
f.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
- (2) Az övezetben elsősorban az erdőgazdálkodással összeegyeztethető gazdasági építmények helyezhetők el. A jogszabályokban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén, az erdőgazdálkodási funkciók ellátásához szükséges szolgálati lakás is létesíthető. A lakóépületben legfeljebb egy lakás létesíthető.
- (3) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 35-45° között választható meg.
- (4) Az övezetben a teleknek csak a kivett művelési ágú része keríthető le, természetes anyag használatával. Az övezet beépítetlen telkein kerítés csak vadvédelmi céllal létesíthető.
- (5) Az övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
  - a.) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b.) közműpótló műtárgy,
  - c.) hulladéktartály-tároló,
  - d.) kerti építmény,
  - e.) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - f.) állatkifutó,
  - g.) trágyatároló, komposztáló,
  - h.) siló, ömlesztett anyag -, folyadék-és gáztároló,
  - i.) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

### 35. A mezőgazdasági területek (M) övezeteinek általános előírásai

#### 68. §

- (1) A mezőgazdasági területen elsősorban a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el. Egyes esetekben az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén kivételesen lakóépület is építhető.
- (2) Az övezetek területén épület, építmény (kivétel a kerítés) csak szabadon állóan helyezhető el. Az épületek elhelyezésénél legalább 10 m mélységű előkertet és a szomszédos telekhatártól minimum 4 méter széles oldalkertet és 10 m mélységű hátsókeretet kell biztosítani.
- (3) Az épületek földszinti padlószintje legfeljebb az eredeti terepszinthez képest 50 cm-rel nagyobb magasságban alakítható ki.
- (4) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítható vagy sem.

### 36. A mezőgazdasági területek (Má-k, Má-f, Mk) övezeteinek részletes előírásai

#### 69. §

- (1) **Má-k** jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezet előírásai:
- (2) Az övezet telkei nem építhetők be.

#### 70. §

- (1) Az **Má-f** jelű farmgazdasági általános mezőgazdasági övezetben az építmények elhelyezéséhez szükséges telek, illetve terület kialakítások módjai:
  - a.) birtoktest, birtokközpont
  - b.) birtoktest (és birtokközpont) részét nem képező, önálló telek.
- (2) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el, azonban az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános építési) feltételek teljesülése esetén kivételesen lakóépület és a növénytermesztéshez, vagy állattartáshoz közvetlenül kapcsolódó agrárturizmus kiszolgáló építményei is létesíthetők. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további két vendéglakás létesíthető.
- (3) Az övezetben az építmények elhelyezésének feltételei:
  - a.) Beépítési mód Szabadon álló
  - b.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,5
  - c.) Az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- (4) Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
  - a.) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült
  - b.) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg,
- (5) Az övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
  - a.) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b.) közműpótló műtárgy,
  - c.) hulladéktartály-tároló,
  - d.) kerti építmény,
  - e.) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - f.) állatkifutó,
  - g.) trágyatároló, komposztáló,
  - h.) siló, ömlesztett anyag -, folyadék-és gáztároló,
  - i.) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

#### 71. §

- (1) Az **Má-f** jelű farmgazdasági általános mezőgazdasági övezetben a birtoktest, birtokközpont építési feltételeire vonatkozó kiegészítő előírások:
  - a.) A legkisebb kialakítható birtoktest összterülete (m<sup>2</sup>) 100.000
  - b.) A birtoktest telkeinek összterülete alapján alkalmazható beépítettség (%) 1,0
  - c.) A legkisebb kialakítható és beépíthető birtokközpont területe (m<sup>2</sup>) 10.000
  - d.) A birtokközpont telkén a beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 15,0
  - e.) A birtokközpont telkén a beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) 15,0

- (2) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m<sup>2</sup> nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.
- (3) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 300 m-re kell lennie a meglévő, illetve a tervezett belterület határtól és természeti terület határától.
- (4) A 100.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein a már meglévő beépítés fenntartható, felújítható de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem megengedhető.

### 72. §

- (1) Az **Má-f jelű** farmgazdasági általános mezőgazdasági övezetben a birtoktest (és birtokközpont) részét nem képező, önálló telek építési feltételeire vonatkozó kiegészítő előírások:
  - a.) A legkisebb beépíthető (birtoktest részét nem képező)önálló telek területe (m<sup>2</sup>)30.000
  - b.) Birtoktest (és birtokközpont) részét nem képező, önálló telken alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 3,0
  - c.) Birtoktest (és birtokközpont) részét nem képező, önálló telken alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) 3,0
- (2) A 30.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű önálló telken, a már meglévő beépítés fenntartható, felújítható, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem megengedhető.

### 73. §

- (1) Az **Mk** jelű kertes mezőgazdasági övezet előírásai:
 

a.) Beépítési mód	Szabadon álló
b.) A legkisebb beépíthető telek területe (m <sup>2</sup> )	3000
c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
d.) A beépítésnél alkalmazható maximális beépítettség (%)	3,0
- (2) Az övezetben csak a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el.
- (3) Az övezetben új építmények elhelyezése a következő feltételek szerint létesíthető:
  - a.) A 720m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad,
  - b.) A 720-3.000 m<sup>2</sup> közötti területnagyságú telken – a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével- elsősorban a tárolás célját szolgáló terepszint alatti építmény (pince, verem) és föliasátor helyezhető el, egy meglévő épület szintterület és épületmagasság növelést nem eredményező módon felújítható,
  - c.) A 3000 m<sup>2</sup> fölötti területnagyságú telken egy, elsősorban tárolást szolgáló gazdasági épület építhető, művelési ágtól függetlenül, max 3%-os beépítettséggel.
- (4) Telekmérettől függetlenül a már meglévő beépítés fenntartható, illetve az elbontás után a korábbi beépítési mértéket meg nem haladóan újjáépíthető, de további alapterület- és épületmagasság növekedést eredményező bővítés, (hozzáépítés, emeletráépítés) nem létesíthető.
- (5) Az övezet telkeinek úttal határos 10 m szélességű része nem építhető be. Amennyiben a közlekedési előírások ennél nagyobb távolság betartását írják elő, úgy a nagyobb érték betartása a kötelező. Ha az övezet telkén épület létesül, akkor a telek úttal határos részén védőfasort kell telepíteni, az úttengelytől legalább 6,5 m távolságot elhagyva.
- (6) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül az alábbi létesítmények helyezhetők el:
  - a.) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b.) közműpótló műtárgy,
  - c.) hulladéktartály-tároló,
  - d.) kerti építmény,
  - e.) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

- f.) állatkifutó,
- g.) trágyatároló, komposztáló,
- h.) siló, ömlesztett anyag -, folyadék-és gáztároló,
- j.) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

### **37. A vízgazdálkodási övezet (V) előírásai**

#### **74. §**

- (1) A **V** jelű övezetbe a kisvízfolyások meder és part területei tartoznak. Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.
- (2) A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen jellemzően gyepterületként alakítható ki.

### **38. A különleges beépítésre nem szánt területek általános előírásai**

#### **75. §**

- (1) Az azonos övezeti besorolású kialakult nagyságú telkek egyesíthetők, de megosztásuk csak az övezeti szabályok betartásával lehetséges.
- (2) A beépítésre nem szánt különleges területek övezeteiben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; komposztáló; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

#### **76. §**

- (1) **A Kb-Hv** jelű honvédelmet szolgáló területek övezet előírásai:
  - a.) Beépítési mód Szabadon álló
  - b.) A kialakítható legkisebb telek terület (m<sup>2</sup>) Kialakult
- (2) Az övezetben honvédelmi terület létesíthető és az azt kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el a vonatkozó magasabbrendű egyéb jogszabályok előírásaival összhangban.
- (3) Az övezetbe tartozó telkeken és azok külön jogszabályban meghatározott környezetében történő építési munka végzése előtt az illetékes honvédelmi szervezetet meg kell keresni.


## HARMADIK RÉSZ

### XII. FEJEZET


#### Záró rendelkezések

##### 77. §

- (1) Ez a rendelet 2015. október 3. napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a 26/2011. (VI.15.) számú önkormányzati rendelet, a 35/2012. (VIII.30.) számú önkormányzati rendelet és a 39/2012. (IX.20.) számú önkormányzati rendelet hatályukat veszítik.
- (3) E rendelet mellékletei:
  - a.) 1. számú: SZT/A: Szabályozási tervlap (M=1:4.000)
  - b.) 2. számú: SZT/B: Szabályozási tervlap (M=1:4.000)
  - c.) 3. számú: Elővásárlási joggal érintett területek
  - d.) 4. számú: Állattartásra vonatkozó rendelkezések
- (4) E rendelet függelékékként kell kezelni:
  - a.) 1. számú: A nyilvántartott régészeti lelőhelyek listáját
  - b.) 2. számú: A Natura 2000 hálózat által érintett területek listáját,
  - c.) 3. számú: A helyi egyedi védelemre javasolt objektumok listáját
  - d.) 4. számú: A helyi területi védelemre javasolt területek listáját.

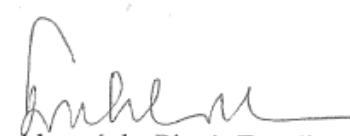
  
Solymosi Sándor  
Polgármester



  
Czukkerné dr. Pintér Erzsébet  
Jegyző

**Záradék!**

Kihirdetés napja: 2015. szeptember 3.

  
Czukkerné dr. Pintér Erzsébet  
Jegyző



**1. számú MELLÉKLET**

**SZT/A Szabályozási tervlap  
(M=1:4 000)**

**2. számú MELLÉKLET**

**SZT/B Szabályozási tervlap  
(M=1:4 000)**

**3. számú MELLÉKLET**

**Elővásárlási joggal érintett területek**

- (1) Elővásárlási joggal érintett területek határát a HÉSZ 1. számú mellékletét képező szabályozási tervlap rögzíti.
- (2) Elővásárlási joggal érintett telkek helyrajzi számai az alábbiak:
  - a.) Ifjúság tér: 1644, 360/1, 360/2, 361/2, 440/7, 440/2, 440/5, 440/4, 440/3 hrsz. telkek
  - b.) Vt-9-es övezet: 3144/19 hrsz telke

**4. számú MELLÉKLET**

**Állattartásra vonatkozó rendelkezések**

**Haszonállatok tartása és elhelyezése:**

- (1) Az állattartók kötelesek az építésügyi és közegészségügyi jogszabályokban meghatározott védőtávolságokat betartani. A védőtávolságokat minden építmény esetében érvényesíteni kell.
- (2) Az állattartásra szolgáló építmények (ól, istálló, kifutó, trágyatároló) elhelyezésére megállapított minimális védőtávolságok:

közepes- és nagytestű haszonállat esetén:

- szomszédos lakó- vagy üdülőépülettől:	15 méter
- ásott kúttól:	15 méter
- fúrt kúttól:	10 méter

kistestű haszonállat esetén:

- szomszédos lakó- vagy üdülőépülettől:	10 méter
- ásott kúttól:	10 méter
- fúrt kúttól:	10 méter

trágya- és trágyalé tároló esetén:

- szomszédos lakó- vagy üdülőépülettől:	10 méter
- ásott kúttól:	15 méter
- fúrt kúttól:	10 méter

- (3) A védőtávolságok mérésénél a lakóépület legközelebbi lévő nyílását (ajtó/ablak) légvonalban kell figyelembe venni.
- (4) Azon településrészekben, ahol az állattartás során az építésügyi, közegészségügyi, állategészségügyi és környezetvédelmi feltételek nem biztosítottak, az állattartás korlátozható, vagy megtiltható.

**A nyilvántartott régészeti lelőhelyek listája**

<b>Nr.</b>	<b>KÖH</b>	<b>Lelőhely neve</b>	<b>Helyrajzi szám</b>
<b>1.</b>	26161	Kistarcsa 1. lelőhely, Déryné u. 2.	956, 971-974
<b>2.</b>	26162	Kistarcsa 2. lelőhely	352/55,61-71,73,75,78,81-87,91,92,95-98,100,102-104,108,0249/3,15
<b>3.</b>	26163	Kistarcsa 3. lelőhely	0253/9, 0255, 6816-6822, 6824, 6825, 6826/2, 6827, 6828/1-2, 6829-6835
<b>4.</b>	26164	Kistarcsa 4. lelőhely	0259/1,3-8,10, 0260/4-7,16,20,25-28,30,32,38,39, 6501-6524, 6668-6680/2, 6681-6685, 6687, 6689-6691, 6694-6700, 6703, 6704, 6706-6714
<b>5.</b>	26165	Kistarcsa 5. lelőhely	0245/2,0248/5-32, 2219,2225,2228,2231,2233,2234, 2236,2237,2238, 3146/2,4,6,9,10, 5957,6023-6025,6027-6030, 6074,6077-6083,
<b>6.</b>	26166	Kistarcsa 6. lelőhely, Rózsa u. 20.	106,107,176,208,209/1;210
<b>7.</b>	26157	Kistarcsa 7. lelőhely, Kerepes - Móra F. u.	480, 481/1, 482, 485, 529
<b>8.</b>	26146	Kerepes – 2. lelőhely	0252, 0253/9, 6825, 6826/1, 6827, 6828/3, 6829-6834, 6861
<b>9.</b>	26208	Nagytarcsa – 11. lelőhely, Kossuth Lajos utca	0261/2,6,8,9,10, 0262, 0263

\*kitöltendő a kulturális örökségvédelmi hatástanulmány régészeti tanulmánya alapján

**2. számú FÜGGELÉK:****A Natura2000 hálózat által érintett területek:**

A Natura2000 hálózathoz tartozó kistarcsai területek jegyzéke:

Kistarcsa:

0296, 0297, 0298/1, 0299/3, 0299/4, 0299/6, 0299/7, 0299/8, 0300/7, 0300/8, 0300/9, 0300/10, 0300/11, 0300/12, 0300/13, 0300/14, 0300/15, 0300/16, 0300/17, 0300/19, 0300/20, 0300/21, 0300/22, 0300/23, 0300/24, 0300/25, 0300/26, 0300/27, 0300/28, 0300/29, 0300/30, 0300/31, 0300/32, 0300/33, 0300/34, 0300/35, 0300/36, 0300/37, 0300/38, 0300/39, 0300/40, 0300/41, 0300/42, 0300/43, 0300/44, 0300/45, 0300/46, 0300/47, 0300/48, 0300/49, 0300/50, 0300/51, 0300/52, 0300/53, 0300/54, 0300/55, 0300/56, 0300/57, 0300/58, 0300/59, 0300/61, 0300/65,



0300/66, 0300/67, 0300/68, 0300/69, 0300/70, 0300/71, 0300/72, 0300/73, 0300/74, 0300/75, 0300/76, 0300/77, 0300/78, 0300/79, 0300/80, 0300/81, 0300/82, 0300/83, 0300/84, 0300/85, 0300/86, 0300/87, 0300/88, 0300/89, 0300/90, 0300/91, 0300/92, 0300/93, 0300/94, 0300/95, 0300/117, 0300/118, 0300/119, 0300/120, 0300/121, 0300/122, 0300/123, 0300/124, 0300/125, 0300/126, 0300/127, 0300/128, 0300/129, 0300/130, 0300/131, 0300/132, 0300/133, 0300/134, 0300/135, 0300/136, 0300/137, 0300/138, 0300/139, 0300/140, 0300/141, 0300/142, 0301, 0302/6, 0302/7, 0302/8, 0303, 0304, 0305, 0307, 0308, 0309 hrsz.

3. számú FÜGGELÉK:

**A helyi egyedi védelemre javasolt objektumok listája:**

<b>Használat (funkció)</b>	<b>cím</b>	<b>hrsz</b>
Szent Imre szobor	Thököly utca	1287/3 (volt 1290/2)
Volt internáló tábor épületegyüttese	Deák F. u.	1237/1. /5 /7
Katolikus Templom	Széchenyi utca	66/1
Református templom	Hunyadi u. 10	1568

4. számú FÜGGELÉK:

**A helyi területi védelemre javasolt területek listája:**

Aulich Lajos.-.Széchenyi - Aradi és Rózsa utca által határolt terület (Széchenyi utca és környezete)

*minősített szótöbbséget igényel*