



**VERESEGYHÁZ VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS
SZABÁLYOZÁSI TERVE MÓDOSÍTÁSA
IV. FÁZIS: VÉGLEGESÍTETT DOKUMENTÁCIÓ**

PESTTERV

ISO 9001:2000 MSZT 503/0818(1)-730(1)

Budapest, 2013. november hó



Projektszám: 2-09-593

Veresegyház Város helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosítását Veresegyház Város Önkormányzatának megbízásából készítette:

PESTTERV**Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.**

Müterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet

Telefon: (+36-1) 2661342, 2670508, 2677078 Telefax: (+36-1) 2667561, 2665014

E-mail: pestterv@pestterv.hu; Home page: www.pestterv.hu

A TERV ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDŐK NÉVSORA:**Településrendezés:****Pekár Zoltán**

településtervezési vezető tervező

szakképesítés: okl. városgazdasági üzemmérnök,
okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök
építész kamarai névjegyzéki szám: 01-3463
tervezői jogosultság: TT/1É

Gertheis Mátyás

szakképesítés: okl. településmérnök
Oklevélszám: 2/2009

**Zöldfelületek,
környezetrendezés:****Mándi József**vezető területrendező tervezővezető táj-
és kertépítész tervező

szakképesítés: okl. táj- és kertépítésmérnök
építész kamarai névjegyzéki szám: 01-5149/12
tervezői jogosultság: TT/T, TK és TR-1

Közlekedés:**Rhorer Ádám (KÖZLEKEDÉS Kft.)**

műszaki igazgató

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

Közműellátás:**Hanczár Zsolt (KÉSZ Kft.)**

vezetőtervező

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

Bíró Attila (KÉSZ Kft.)

vezetőtervező

szakképesítés: okl. építőmérnök
mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-2456
tervezői jogosultság: TRé-T, TRh-T, TRv-T, VZ-T
vízímérnöki tervező

Tervlap szerkesztés, grafika:**Szövegszerkesztés:****Gertheis Mátyás****Pekár Zoltán****Irányító tervező és projekt menedzser:****Pekár Zoltán**

településtervezési vezető tervező (TT/1É 013463)

Ügyvezető igazgató:**Schuchmann Péter**

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

Budapest, 2013. november hó

**TARTALOMJEGYZÉK:**

I. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	3
II. JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZ: HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT	3
III. TERVLAPOK	35

Az alátámasztó munkarészek megegyeznek a párhuzamos tervezésben készülő, a város teljes területére kiterjedő településszerkezeti tervmódosítás alátámasztó munkarészeivel!
E munkarészek dokumentálása is a város teljes területére kiterjedő településszerkezeti tervmódosítási dokumentációban történt meg.

TERVLAP JEGYZÉK:

-Jóváhagyott munkarész-

Rajzszám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
SZT	Szabályozási terv (három szelvény, 1-től 3-ig: SZ/1; SZT/2; SZT/3)	m=1:4.000

-Alátámasztó munkarészek-

Az alátámasztó munkarészek megegyeznek a párhuzamos tervezésben készülő, a város teljes területére kiterjedő településszerkezeti tervmódosítás alátámasztó munkarészeivel!
E munkarészek dokumentálása is a város teljes területére kiterjedő településszerkezeti tervmódosítási dokumentációban történt meg.

Budapest, 2013. november hó



I. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a tervezés során a most dokumentált HÉSZ és SZT módosítással párhuzamosan külön kötetben a TSZT módosítás anyaga is elkészült. Mivel a két munka tartalmilag teljes átfedésben van egymással és szorosan egymásra épül ezért az alátámasztó munkarészeket mindkét feladatra kiterjedően a TSZT módosítását tartalmazó másik kötetben dokumentáltuk, így értelemszerűen ebben a dokumentációban külön nem ismételtük meg azokat.

II. JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZ: HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

VERESEGYHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 30/2013. (XI.11.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE VERESEGYHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és a (2) bekezdése szerinti jogalkotói hatáskörében eljárva, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (3) bekezdésében említett szervek, továbbá az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, annak 3. mellékletében meghatározott, a településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat véleményezési eljárásában érdekelt közigazgatási szervek véleményének kikérésével - a következőket rendeli el:

I. FEJEZET: ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya, alkalmazása

1. § (1) A rendelet hatálya Veresegyház Város közigazgatási területére terjed ki, minden természetes és jogi személyre továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre kötelező előírásokat tartalmaz.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épüleategyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni, a jogszabályok (pl. OTÉK) betartása mellett kizárólag e rendelet (továbbiakban HÉSZ) és mellékletei, függelékei, továbbá a jóváhagyott szabályozási tervek (továbbiakban SZT) együttes alkalmazásával szabad.

(3) A HÉSZ mellékletei a HÉSZ szerves részét képezik, ezért azok módosítása csak a HÉSZ módosítására vonatkozó jogszabályoknak megfelelően lehetséges. A függelékek nem képezik a HÉSZ részét, ezért azok tartalma a HÉSZ-től függetlenül változtatható.

(4) A HÉSZ rajzi mellékletét képezi:

- Az SZT rajzszerű rajzi melléklet (a teljes közigazgatási terület három szelvényen, 1-től 3-ig)

(5) A HÉSZ függelékei:

- F-1: Intézkedési előírások.
- F-2: A HÉSZ-hez kapcsolódó egyéb hatályos önkormányzati rendeletek listája.
- F-3: A helyi védelem alatt álló művi és természeti értékek listája.
- F-4: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok listája.
- F-5: Kisajátítandó ingatlanok listája.
- F-6: Útépítési és közművesítési hozzájárulásra kötelezett ingatlanok listája.
- F-7: Településrendezési kötelezettséggel érintett ingatlanok listája.
- F-8: A legfontosabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzéke.



2. Fogalom-meghatározások

2.§ A HÉSZ alkalmazásában:

1. Bruttó szintterületi mutató: Az adott telken, építési telken meglévő, valamint tervezett összes épület összes bruttó szintterületének és a tárgyi telek, építési telek területének a hányadosa.
2. Épület bruttó szintterülete: Az épület valamennyi építményszintjének bruttó szintterülete.
3. Hézagosan zárt sorú beépítési mód: az oldalhatáron álló és a zárt sorú beépítési mód között átmenetet képező sajátos beépítési mód, amely jellemzően az utcavonallal párhuzamos gerincvonallal kialakított tetőidomú épületekből áll.
4. Mély fekvésű területek: azok a lefolyás nélküli területek, amelyekről a felszíni víz természetes módon vagy ember által átalakított terepviszonyok következtében nem juthat el a befogadóba.
5. Terepszint alatti beépítettség mértéke: A terepszint alatti építmény(ek) által műszakilag igénybevevett terület bruttó nagyságának és a telek sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya.
6. Tűzfal: az épületet függőlegesen - a tetőszerkezetet is - átmetsző, nem éghető anyagból készült térelhatároló falszerkezet, amely tűznek más építményre vagy tűzszakaszra való áttérjedését előírt időtartamig megakadályozza.
7. Védőzöld: a káros környezeti hatások mérséklését szolgáló, védelmi célú zöldfelület.
8. Önálló létesítésű építmény: más építménytől térben különállóan megvalósított, és más építmény részét nem képező építmény, mely egyúttal egyéb építménnyel legfeljebb nyomvonal jellegű közmű-, vagy közlekedési kapcsolatban állhat.
9. Antenna torony: olyan antenna elhelyezésére szolgáló építmény, mely magassága a 6 m-t meghaladja, egyúttal melynek magassága meghaladja a nagyobb alaprajzi méret ötszörösét.

3. Az SZT

3. § Kötelező szabályozási elemek: közigazgatási határ; belterületi határ; beépítésre szánt terület határa; szabályozási vonal; belterületi határt megszüntető jel; övezet, építési övezet határa; övezet, építési övezet azonosítója; építési vonal; telken belül kötelezően kialakítandó védőzöld sáv; be nem építhető telekrész; jelentősebb védőterületek (védőövezet, védősáv) határa; műemlék; műemléki környezet határa; helyi védelemre javasolt területek határa; nyilvántartott régészeti lelőhely; országos ökológiai hálózat határa (magterület, ökológiai folyosó és pufferterület); tájvédelmi körzet határa; természetvédelmi terület (ex-lege) határa; védett forrás (ex-lege); helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa; elektromos távvezeték; barátság kőolajvezeték; tereprendezéssel érintett terület határa; korábbi olajkutatás célját szolgáló kút helye, tervezett távközlési adótorony.

II. FEJEZET:

MINDEN ÖVEZETRE VONATKOZÓ TELEKALKAKÍTÁSI ÉS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁS

4. Telekalakítás

- 4. §** (1) A szabályozási vonallal érintett telkek, építési telkek esetén építési munka csak a szabályozási vonalnak megfelelően kialakított építési telken végezhető.
(2) Építési övezetekben nyúlványos telek nem alakítható ki.

5. Általános építési előírások, építmények kialakítása

5.§ (1) Építési munka végzésénél figyelembe kell venni a HÉSZ-ben meghatározott, SZT-n feltüntetett, valamint a jogszabályok által megalapozott, a szakhatóságok által megszabott védőterületet, védőtávolságot, védősávot. Ennek érdekében az érintett szakhatóságot a védőtávolsággal összefüggő kérdésekben meg kell keresni.

(2) A felszíni és a talajvizek áramlását, valamint minőségét veszélyeztető építési munka csak talajmechanikai vizsgálatok alapján és az illetékes vízügyi hatóság engedélyével végezhető. Építési munka végzése előtt talajmechanikai vizsgálatokkal kell igazolni az adott telek beépíthetőségét, ha:

- a) vízfelületek vagy mély fekvésű, vizenyős területek közelében tervezett beruházásról van szó és az a vízügyi hatóság nyilvántartása szerint indokolt;
- b) a terület építésföldtani adottságai alapján valószínűsíthető talajmechanikai probléma megjelenése;
- c) a tervezett építmény méretei, terhelése vagy az alkalmazni kívánt szerkezet különlegessége megköveteli a különleges körültekintést.

6. § (1) A telekhatárokon a csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint közötti



legnagyobb eltérés legfeljebb 1,0 méter lehet. A tereprendezéssel kialakuló új terepalakulatnak illeszkednie kell a környező területek terepadottságaihoz. Az épületek melletti feltöltés, és bevágás mértéke támfal alkalmazása nélkül, csak részüvel legfeljebb 1,0 m, támfallal legfeljebb 2,0 m lehet.

(2) Az SZT-n tereprendezéssel érintettként jelölt területen belül bármely építési munka végzése előtt egy egységesen elkészített és engedélyezett tereprendezési, előközművesítési és útépítési terv alapján először a kialakult terepet rendezni kell, a szükséges közműveket és utakat ki kell építeni. A tereprendezés, előközművesítés és útépítés ütemezetten is végrehajtható.

(3) A Gip-1/A jelű építési övezeten belül a rendezett terepszint legnagyobb magassága legfeljebb 200 mBf lehet úgy, hogy a rendezett terepnek a Kistréti utca irányába legfeljebb 2%-os eséssel kell lejténie.

(4) A Kis-réten az Ev jelű övezet Lke-8 és Gip-1/A jelű övezetek közötti részén a természetes terepszint legfeljebb 220 mBf magasságig feltölthető. Ezen a területen az Ev jelű övezetben szükséges tereprendezést (a feltöltést, és a szükséges bevágásokat) az egyéb szabályok betartásával úgy kell elvégezni, hogy az építési övezetekkel határos szakaszok mentén a rendezett terepszint magassága az övezethatárok mentén az Ev övezeten belül legalább 5 m-es szélességű sávban azonos legyen a szomszédos építési övezet rendezett terepszintjével. Ebben a sávban méretezett övarkokat kell létesíteni, amely alkalmas a csapadékvizek helyben tartására és elszikkasztására.

(5) A Kis-réten az Ev jelű övezet egyéb részein a terepszint legfeljebb 1:2 rézsúhajlással, úgy változtatható meg, hogy a rézsú állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen. Támfal a földtömeg megtámasztására nem alkalmazható. A feltöltött telekrészen a feltöltést úgy kell elvégezni, hogy a feltöltött terület véderdő létesítésére alkalmas legyen.

7. § (1) A kötelező előkertek mélységét (az utca felőli építési határvonalat) az adott építési övezetre vonatkozó előírások betartásával, az övezeti előírások hiányában az adott építési telek környezetben kialakult beépítésnek megfelelően esetileg kell meghatározni.

(2) Oldalhatáros beépítés esetén az elhelyezendő épületek oldalhomlokzatának az oldalhatártól mért 1,0 m-es távolságra kell elhelyezkednie.

(3) Az oldal és hátsókertek legkisebb méretét az általános előírások szerint kell meghatározni kivéve, ha az adott övezetre, építési övezetre vonatkozó részletes szabályok ettől eltérően rendelkeznek. E szabályon túlmenően szabadonálló beépítésnél az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb 3,0 m-nél.

(4) Hézagosan zárt sorú, vagy zárt sorú beépítés alkalmazása esetén az épületek oldalhomlokzatai - a saroktelkeken lévő, vagy szekciózáró épületek kivételével - csak tűzfalas kialakításúak lehetnek.

(5) A hagyományos homlokzatszínezés és tetőfedési anyagok, színek alkalmazására kell törekedni továbbá ennek biztosítása érdekében az új kialakítású magastetőkön szürke betoncserep, szürke pala, hullámpala nem alkalmazható.

(6) Önálló létesítésű új terepszint alatti építményként csak az övezetenként meghatározott melléképítmények, földdel borított pince és támfalgarázs építhető. Önálló létesítésű terepszint alatti létesítmény csak az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó szabályok betartásával és legfeljebb az adott övezetre meghatározott legnagyobb beépítettség mérték 50%-áig helyezhető el.

8. § (1) Antenna oszlopok csak abban az övezetben, építési övezetben helyezhetők el, ahol azt a HÉSZ lehetővé teszi. Önálló antenna torony telepítésre csak a Budapesti út mentén a belterület és az ipari terület közti részen, a Budapesti út menti Vt-2 jelű övezetben, továbbá a Pamut-tó és a vasút közötti Z-1, vagy Ev jelű övezetben kerülhet sor.

(2) A HÉSZ egyes övezeti előírásainak figyelembe vételével, a környezetébe illeszkedő arculati megoldással és az egyéb általános előírásokat is betartva legfeljebb 2,0 m magas, legfeljebb 50 cm magas lábazattal rendelkező, legalább 10%-os átláthatóságot biztosító utcai kerítést szabad létesíteni. Tömör fal, lemez, hullámlemez és előre gyártott betonelemekből összeállított kerítés nem építhető. Hátsó telekhatáron és oldalsó telekhatáron álló kerítés legfeljebb 2,0 m magas lehet, és nem készülhet lemezből és hullámlemezből.

(3) Lakókocsi, üdülőátor csak a jogszabályi előírásoknak megfelelően helyezhető el.

(4) A melléképítmények közül -, az egyéb övezeti előírások figyelembe vételével:-

a) a közműbecsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop a telken belül bárhol elhelyezhető,

b) a közműpótló műtárgy, kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, háztartási célú kemence, hűsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló pedig csak az építési helyen belül, vagy az oldalsó és hátsó



telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhető el.

9. § (1) Az egyes létesítmények megvalósítására, használatba vételére és rendeltetésének megváltoztatására csak akkor kerülhet sor, ha a létesítményben tervezett tevékenység megfelel az adott övezetre, építési övezetre vonatkozó környezetvédelmi normáknak.

(2) A településképi jelentőségű területeken a 420x597 mm felületnagyságot meghaladó méretű hirdetés, reklámhordozó az épületek közterületről látható homlokzatain vagy kerítésein, az előkertben, valamint közparkban nem helyezhetők el. Kivételt képeznek ez alól a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátok, az arra állandósított és engedélyezett hirdető berendezésen, valamint a választási kampánnyal kapcsolatos hirdetmények.

(3) Legfeljebb 1 m² felületű hirdető berendezések és, egyéb reklámhordozó felületek létesíthetők, és tarthatók fenn kivéve:

- a) az építési terület lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítésen;
- b) a közterületen elhelyezett reklámcélú építményeken, utcabútorokon, ha azok elhelyezését SZT kifejezetten tartalmazta;
- c) új épületen, valamint meglévő épületen a rendeltetés részleges vagy teljes megváltoztatása esetén az épület architektúrájához igazodó olyan homlokzati cégér vagy egyéb hirdetőtábla esetén, amely az épületben lévő rendeltetési egységre, vagy annak tevékenységére vonatkozik;
- d) a külön reklámrendeletben meghatározott helyen.

(4) Gázkészülékek égéstermék elvezetését úgy kell megoldani, hogy az csak a tetősík fölötti kivezetéssel valósítható meg.

6. A zöldfelületek kialakításának és fenntartásának általános előírásai

10. § (1) A beépítésre szánt területek építési övezeteiben, közlekedési és közműövezetekben, valamint vízgazdálkodási övezetekben új zöldfelület létesítését -a területfel-használás változás jellegétől függően- kertépítészeti kiviteli, tájrendezési vagy rekultivációs terv alapján kell elvégezni.

(2) Az egyes építési övezetekre, övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál növényzettel fedett területként csak a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal, egyéb növényzettel betelepített, beépítetlen telekrészek vízszintes síkú területe vehető számításba. A zöldfelületi fedettség számításánál az alábbiakat kell figyelembe venni:

a) Nem termett talajon (tetőkertben, térszín alatti garázs tetején, stb.) létesített zöldfelület esetén, amennyiben a tetőszerkezeten a talajfedés vastagsága

aa./ 20-50 cm vastagságú, a felület 25%-a;

ab./ 50-100 cm vastagságú, a felület 50%-a;

ac./ 1,0 m-t meghaladó talajtakarás esetén, a felület 100 %-a számítható bele a zöldfelületi fedettségbe.

b) Gyephézagos burkolat, gyeprács (pl.: parkolók, járófelületek) felületének 20%-a számítható be a zöldfelületi fedettségbe.

(3) Az egyes telken belül kötelezően létesítendő védőzöld sáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. A védőzöld sávok telepítésénél több szintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani. A telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók. A telken belül létesítendő védőzöld sávon belül legfeljebb 5%-os területi arányban helyezhető el építmény és alakítható ki egyéb burkolt felület.

(4) Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket -a lakóingatlanok kivételével- legkésőbb az épületek használatba vételéig ki kell alakítani.

(5) Belterületen fakivágás csak az Önkormányzat fakivágásról és pótlásról szóló külön rendelete alapján végezhető.

(6) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott magánterületen lévő fasor fenntartását, a hiányzó elemek pótlását -a környezeti hatások figyelembe vételével- kertépítészeti kiviteli, fenntartási terv alapján kell elvégezni.

11. § (1) Beépítésre nem szánt területen - kivéve a belterületi közlekedési és közműövezetek területét, valamint az erdőterületek övezetét, ha az erdészeti üzemterv mást ír elő - az új védelmi célú zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.

(2) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett övezetváltás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.

(3) A patak mentén tervezett zöldfelületek kialakításánál, a növénytelepítéséneknél kizárólag őshonos, természeti és táji adottságoknak megfelelő fa- és cserjefajok alkalmazhatóak.



III. FEJEZET: BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK TERÜLETHASZNÁLATI ÉS ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

7. A lakóövezetek általános előírásai

12. § (1) Az övezetek elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, azonban a HÉSZ övezeti előírásai alapján esetenként más elsődleges funkciójú építmény, épület is elhelyezhető.

(2) Ha az adott övezetre vonatkozó szabályok ettől eltérően nem rendelkeznek, akkor az övezetekben egy építési telken legfeljebb egy lakóépület építhető. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetés megváltoztatására is alkalmazni kell.

(3) Az előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult és lakóépülettel már rendelkező építési telek is beépíthető, ha a régi helyett új lakóépület épül és az összes egyéb előírás betartható.

(4) A lakó építési övezetekben az előkertek mélységét övezeti előírások hiányában elsősorban az adott építési telek környezetben kialakult beépítéshez igazodóan kell meghatározni. Az újonnan építési övezetté váló területeken, vagy ha nincs az adott építési telek környezetében kialakult beépítés, akkor az előkert mélysége 5 m. Az új épületek utca felőli homlokzati hosszának legalább 50%-a kötelezően az utca felőli építési határvonalra kell kerüljön.

(5) Ha bármely lakóövezetbe sorolt építési telkeknél az utcai telekhatártól mért 40 m-nél távolabb eső telekrészen is építési hely alakulna ki, akkor a 40 m-en túli telekrész (házi kert) nem építhető be, nem tekinthető építési helynek, azaz ez a távolság az építési telek hátsókerteri építési határvonalának felel meg. Ezt az előírást a Hegyek területén nem kell alkalmazni. Meglévő nyeles telek esetén ez a távolság a nyélnek a beépíthető telekrészhez való csatlakozásától számítandó.

13. § (1) Lakóépület esetén az épület tömegének meghatározó része magastetős fedéssel alakítható ki. A lakóépületek tetőkialakításánál a tető hajlásszögének meghatározásánál alkalmazkodni kell a környezetben kialakult állapothoz és utcaképhez. A környezetben kialakult állapot, valamint az övezetre vonatkozó eltérő szabályok hiányában a tető hajlásszöge 35-50 fok között választható meg úgy, hogy a tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:

a) 6 m-nél kisebb tényleges építménymagasság érték esetén a tényleges építménymagasság értéke + 5 m;

b) 6 m vagy ennél nagyobb tényleges építménymagasság érték esetén a tényleges építménymagasság értéke + 6 m.

(2) Ha telekhatáron engedélyköteles támfal készül, akkor a támfalra épített kerítés 1 m magasságot meghaladó része legalább 50%-os átláthatóságot biztosító kell legyen.

8. Az Lk jelű lakóövezet (a Csonkás településrészen kialakult zárt sorú beépítésű kisvárosias lakóterületek)

14. § (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Zárt sorú
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	400
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	10
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,5
Legnagyobb építménymagasság (m)	6,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

(2) A legfeljebb kétlakásos lakóépületen kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület helyezhető el. A lakó funkciótól eltérő kiegészítő funkció csak az épületek földszintjén telepíthető.

(3) Önálló garázs a terepszint alá süllyesztett garázs kivételével nem helyezhető el.

(4) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény helyezhető el.

9. Az Lke-1 jelű lakóövezet (a településközpontot övező intenzív kertvárosias lakóterületek)

15. § (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Zárt sorú
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	550
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	10



Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,8
Legnagyobb építménymagasság (m)	7,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(2) A legfeljebb négylakásos lakóépületen kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület; egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület; a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület helyezhető el.

(3) Az oldalhatáron álló beépítést is meg lehet valósítani, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 14 m szélesség), valamint a szomszédos telkeken kialakult beépítés is megengedi az oldalhatáron álló beépítés alkalmazását. Ebben az esetben az oldalkert meghatározásánál a jogszabályokban rögzített általános szabályokat kell figyelembe venni.

(4) Az épületeknek előkert nélkül, az utcai telekhatáron kell állniuk, kivéve ha az illeszkedés szabályai ettől eltérő megoldást indokolnának.

(5) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény helyezhető el.

(6) Amennyiben a telken nem zárt sorú beépítés valósul meg, hanem oldalhatáron álló, vagy hézagosan zárt sorú, akkor az alkalmazható legnagyobb építménymagasság értéke 5 m lehet. Ebben az esetben a szomszédos telekhatártól 5 m távolságot kell tartani, és ezt az oldalhomlokzatot tűzfalas kialakítással kell megvalósítani.

10. Az Lke-2 jelű lakóövezet (a település központi részét övező és az Öreghegyi kialakult kertvárosias lakóterületek)

16. § (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	800
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,8
Legnagyobb építménymagasság (m)	5,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(2) A legfeljebb négylakásos lakóépületen kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület; egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület; a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület és kivételesen a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény; sportépítmény; a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény helyezhető el.

(3) Az építési övezetben a szabadon álló beépítést is meg lehet valósítani, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 16 m szélesség), valamint a szomszédos telkeken kialakult beépítés is megengedi a szabadon álló beépítés alkalmazását.

(4) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

11. Az Lke-2/b jelű lakóövezet (a település központi részén lévő kialakult kertvárosias lakóterületek)

17. § (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	400
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,8
Legnagyobb építménymagasság (m)	5,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50



(2) A legfeljebb négylakásos lakóépületen kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület; egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület; a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület és kivételesen a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény; sportépítmény; a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény helyezhető el.

(3) Az építési övezetben a szabadon álló beépítést is meg lehet valósítani, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 16 m szélesség), valamint a szomszédos telkeken kialakult beépítés is megengedi a szabadon álló beépítés alkalmazását.

(4) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

12. Az Lke-3 jelű lakóövezet (a sűrű beépítésű, funkcionális átalakulással kialakult, és hagyományos kertvárosias lakóterületek)

18. § (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	550
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,8
Legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(2) A legfeljebb négylakásos lakóépületen kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület; egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület; a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület és kivételesen a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény; sportépítmény; a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény helyezhető el.

(3) Ha a meglévő építési telek területe 450 m²-nél kisebb, akkor a terepszint feletti és terepszint alatti legnagyobb beépítettség mértéke 20%. Ha a meglévő építési telek területe 450 m², vagy annál nagyobb, de 550 m²-nél kisebb, akkor a terepszint feletti és terepszint alatti legnagyobb beépítettség mértéke 25%.

(4) Az építési övezetben a szabadon álló beépítést is meg lehet valósítani, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 16 m szélesség), valamint a szomszédos telkeken kialakult beépítés is megengedi a szabadon álló beépítés alkalmazását.

(5) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény helyezhető el.

13. Az Lke-4 jelű lakóövezet (a többlakásos kertvárosias lakóterületek)

19. § (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadon álló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	900
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	20
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,8
Legnagyobb építménymagasság (m)	7,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(2) Csak legfeljebb hatlakásos lakóépület helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény helyezhető el.



14. Az Lke-5 jelű lakóövezet (a Hegyek, Harmatok településrész szabadonálló beépítésű lakóterülete)

20. § (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadon álló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	800
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	17
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,8
Legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	60

(2) A legfeljebb kétlakásos lakóépületen kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület; egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület; a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület és kivételesen a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény; sportépítmény; a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény helyezhető el.

(3) Önálló garázs a támfalgarázs és terepszint alá süllyesztett garázs kivételével nem helyezhető el.

(4) Ha az építési telek legkisebb szélessége meghaladja a 35 m-t és az építési telek területe meghaladja az 1.500 m²-t, akkor a telek legnagyobb beépítettsége 20 %.

(5) Ha az adott építési telek területe meghaladja az 1.500 m²-t, akkor az alkalmazható legnagyobb építménymagasság értéke 6,0 m.

(6) Az építési övezetben az építési vonalat szabályozási terv rögzíti.

21. § (1) Az építési övezetben csak az utcára merőleges tetőformájú, oromzatos, magastetős épület létesíthető. A tetőhajlásszög 35-45 fok között választható meg.

(2) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

15. Az Lke-6 jelű lakóövezet (a Hegyek, Harmatok településrész oldalhatáron álló beépítésű lakóterülete)

22. § (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	800
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	17
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,8
Legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	60

(2) A legfeljebb kétlakásos lakóépületen kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület; egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület; a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület és kivételesen a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény; sportépítmény; a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény helyezhető el.

(3) Önálló garázs a támfalgarázs és terepszint alá süllyesztett garázs kivételével nem helyezhető el.

(4) Ha az építési telek legkisebb szélessége meghaladja a 35 m-t és az építési telek területe meghaladja az 1.500 m²-t, akkor a telek legnagyobb beépítettsége 20 %.

(5) Ha az adott építési telek területe meghaladja az 1.500 m²-t, akkor az alkalmazható legnagyobb építménymagasság értéke 6,0 m.

(6) Az építési övezetben az építési vonalat szabályozási terv rögzíti.

23. § (1) Az építési övezetben csak az utcára merőleges tetőformájú, oromzatos, magastetős épület létesíthető. A tetőhajlásszög 35-45 fok között választható meg.

(2) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

**16. Az Lke-7 jelű lakóövezet (a Csonkás településrészen kialakult szabadonálló beépítésű családiházak lakóterületek)****24. § (1)** Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	700
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	16
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,8
Legnagyobb építménymagasság (m)	6,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(2) Csak legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.

(3) Önálló garázs a terepszint alá süllyesztett garázs kivételével nem helyezhető el.

(4) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti helyezhető el.

17. Az Lke-8 jelű lakóövezet (a Csonkás településrészen kialakult szabadonálló beépítésű családiházak lakóterületek)**25. § (1)** Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	700
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	16
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,8
Legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(2) Csak legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.

(3) Önálló garázs a terepszint alá süllyesztett garázs kivételével nem helyezhető el.

(4) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti helyezhető el.

18. Az Lke-9 jelű lakóövezet (a Csonkás településrészen kialakult oldalhatáron álló beépítésű családiházak lakóterületek)**26. § (1)** Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	700
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,8
Legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(2) Csak legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.

(3) Önálló garázs a terepszint alá süllyesztett garázs kivételével nem helyezhető el.

(4) Az építési övezetben a szabadon álló beépítést is meg lehet valósítani, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 30 m szélesség), valamint a szomszédos telkeken kialakult beépítés is megengedi a szabadon álló beépítés alkalmazását.

(5) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény helyezhető el.

**19. Az Lke-10 jelű lakóövezet (a Csonkás településrészen kialakult aprótelkes, zárt sorú beépítésű családiházas lakóterületek)****27. § (1)** Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Zárt sorú
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	360
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	12
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,8
Legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(2) Csak legfeljebb egy lakásos lakóépület helyezhető el.

(3) Önálló garázs a terepszint alá süllyesztett garázs kivételével nem helyezhető el.

(4) Az épületeken csak magastetős tetőkialakítást szabad alkalmazni, amelynek tetőhajlásszöge egységesen 45 fok.

(5) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény helyezhető el.

20. Az Lke-11 jelű lakóövezet (a Csonkás településrészen kialakult egyéb zárt sorú beépítésű családiházas lakóterületek)**28. § (1)** Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Zárt sorú
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	400
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	12
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,8
Legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(2) Csak legfeljebb egy lakásos lakóépület helyezhető el.

(3) Önálló garázs a terepszint alá süllyesztett garázs kivételével nem helyezhető el.

(4) Az építési övezetben az épületeken csak magastetős tetőkialakítást szabad alkalmazni, amelynek tetőhajlásszöge egységesen 45 fok.

(5) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény helyezhető el.

21. Az Lke-12 jelű lakóövezet (a Ligetek településrészen meglévő és tervezett családiházas illetve csoportos családiházas beépítésű lakóterület)**29. § (1)** Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Zárt sorú
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	270
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	9
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,8
Legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(2) Zárt sorú (csoportos) beépítés esetén kizárólag egy lakásos lakóépület helyezhető el.

(3) Önálló garázs a terepszint alá süllyesztett garázs kivételével nem helyezhető el.

(4) Az épületeken csak magastetős tetőkialakítást szabad alkalmazni, amelynek tetőhajlásszöge zárt sorú beépítés esetén 45 fok, egyéb esetben pedig 35-45 fok között választható meg.

30. § (1) Az építési övezetben szabadonálló beépítésre alkalmas építési telkek is kialakíthatóak. Ebben az esetben a telkeken szabadon álló beépítést kell megvalósítani, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított, valamint a szomszédos telkeken kialakult beépítés is megengedi a



szabadon álló beépítés alkalmazását. Ebben az esetben az építési övezet paramétereit:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	700
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	18
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	25
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	25
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,8
Legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(2) Szabadonálló beépítés esetén a legfeljebb kétlakásos lakóépületen kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület; egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület; a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület és kivételesen a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény; sportépítmény; a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény helyezhető el. Szabadonálló beépítés esetén kétlakásos lakóépület létesítése 900 m²-nél kisebb területű telken nem lehetséges.

(3) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény helyezhető el.

22. Az Lke-13 jelű lakóövezet (tervezett szabadonálló beépítésű nagytelkes családi házas lakóterület)

31. § (1) Az építési övezet paramétereit:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	2.000
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	16
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	20
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	20
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,6
Legnagyobb építménymagasság (m)	6,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(2) Csak legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.

(3) Önálló garázs a támfalgarázs és terepszint alá süllyesztett garázs kivételével nem helyezhető el.

(4) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény helyezhető el.

23. Az Lf-1 jelű lakóövezet (a Fővégen kialakult meglévő 1. falusias lakóterületek)

32. § (1) Az építési övezet paramétereit:

Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	800
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,6
Legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

(2) A legfeljebb kétlakásos lakóépületen kívül mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény; kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület; szálláshely szolgáltató épület; kézműipari építmény; sportépítmény helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény háztartási célú kemence, hűsüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

**24. Az Lf-2 jelű lakóövezet (a Fővégen kialakult meglévő 2. falusias lakóterületek)****33. § (1)** Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	800
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	12
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,6
Legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

(2) A legfeljebb kétlakásos lakóépületen kívül mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény; kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület; szálláshely szolgáltató épület; kézműipari építmény; sportépítmény helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény; háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

25. Az Lf-3 jelű lakóövezet (a Fővégen kialakult meglévő 3. falusias lakóterületek)**34. § (1)** Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	400
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,6
Legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

(2) A legfeljebb kétlakásos lakóépületen kívül mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény; kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület; szálláshely szolgáltató épület; kézműipari építmény; sportépítmény helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény; háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

26. A településközpont vegyes övezetek általános előírásai

35. § (1) Az építési övezetekben lakóépület; igazgatási épület; kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület; egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges; egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület; sportépítmény és kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény helyezhető el.

(2) A lakó funkció kizárólagossága esetén egy telken legfeljebb egy lakóépület létesítése lehetséges. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetés megváltoztatása esetén is alkalmazni kell.

(3) Az adott építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult és kizárólag lakóépülettel már rendelkező építési telek is beépíthető, ha a régi helyett új, de kizárólag lakóépület épül és az összes egyéb előírás betartható.

(4) Az előkertek mélységét az övezeti előírásokkal összhangban elsősorban az adott építési telek környezetben kialakult beépítéshez igazodóan kell meghatározni. Az újonnan építési övezetté váló területeken, vagy ha nincs az adott építési telek környezetében kialakult beépítés, akkor az előkert mélysége 5 m. Az új épületek utca felőli homlokzati hosszának legalább 50%-a kötelezően az utca felőli építési határvonalra kell kerüljön.

(5) A településközpont vegyes építési övezetek telkein a hátsókerti építési határvonal meghatározása az alábbiak szerint történik: az utcai telekhatártól mérve a telek hosszának 70%-áig; a



29. számú régészeti lelőhely Fő u-tól DNy-ra eső területrészein a Vt-2 és Vt-2/b övezeteknek pedig az 55%-áig terjedő része számít építési helynek, vagyis ennek a résznek a hátsó vonala a hátsókerti építési határvonal. Meglévő nyeles telek esetén ez a távolság a nyélnek a beépíthető telekrészhez való csatlakozásától számítandó.

(6) Az épületeken általában magastetőt kell alkalmazni. A magastető alkalmazásától csak akkor lehet eltekinteni, ha az adott épület egyedi funkciója ettől eltérő megoldást tesz szükségessé. A tető hajlásszögének meghatározásánál alkalmazkodni kell a környezetben kialakult állapothoz és utcaképhez. A környezetben kialakult állapot, valamint az övezetre vonatkozó eltérő szabályok hiányában a tető hajlásszöge általában 30-45 fok között választható meg úgy, hogy a tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:

- 6 m-nél kisebb tényleges építménymagasság érték esetén a tényleges építménymagasság értéke + 5 m;
- 6 m vagy ennél nagyobb tényleges építménymagasság érték esetén a tényleges építménymagasság értéke + 6 m.

Különleges funkcionális, vagy esztétikai esetben a tető egyes részei 45 foknál nagyobb hajlásszöggel is rendelkezhetnek.

36. § A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény, kerti építmény, szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

27. A Vt-1 jelű településközpont vegyes építési övezet (a kisvárosias közintézmények területe)

37. § (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Zárt sorú
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	2.500
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	30
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	55
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	55
Legnagyobb bruttó szinterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	2,2
Legnagyobb építménymagasság (m)	10,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

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

28. A Vt-1/a jelű településközpont vegyes építési övezet (műemlékek területe)

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

29. A Vt-2 jelű településközpont vegyes építési övezet (a kisvárosias településközpont vegyes funkciójú területe)

39. § (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Zárt sorú
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	1.000
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	55
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	55
Legnagyobb bruttó szinterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	2,2
Legnagyobb építménymagasság (m)	8,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

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

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

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



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

30. A Vt-2/a jelű településközpont vegyes építési övezet (a kisvárosias településközpont vegyes funkciójú területe)

40. § (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Zárt sorú
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	900
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	55
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	55
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	2,2
Legnagyobb építménymagasság (m)	8,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

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

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

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

31. A Vt-2/b jelű településközpont vegyes építési övezet (a kisvárosias településközpont vegyes funkciójú területe az rk. templom közelében)

41. § (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Zárt sorú
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	1.000
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	55
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	55
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	2,2
Legnagyobb építménymagasság (m)	20,0 (5,0)
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

(2) A legnagyobb építménymagasság értéke csak templom esetén 20,0 m, minden más funkciójú épület esetén 5,0 m.

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

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

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

32. A Vt-2/c jelű településközpont vegyes építési övezet (a kisvárosias településközpont vegyes funkciójú területe)

42. § (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Zárt sorú
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	400
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	14
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	25
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	55
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	55
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	2,2
Legnagyobb építménymagasság (m)	8,5



Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20
(2) Különleges beépítési helyzetekben valamint egyedi funkciók esetén a legnagyobb beépítettség értéke terepszint felett és alatt együttesen 80%.	
(3) Zárt sorú beépítésnél a környezetben újonnan kialakult és a városközpont fejlesztési szempontjainak is megfelelő megoldás alkalmazható.	
(4) Jellemzően csak zárt sorú beépítés alkalmazható. Kivételes esetben azonban szabadon álló beépítés alkalmazása is lehetséges, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 25 m telekszélesség), a szomszédos telkeken kialakult beépítés megengedi, valamint a tervezett létesítményben tervezett funkció is kifejezetten igényli a szabadon álló beépítést.	

33. A Vt-3 jelű településközpont vegyes építési övezet (egyéb alközponti részek meglévő és tervezett vegyes funkciójú területe)

43. § (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Zárt sorú
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	900
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	20
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,5
Legnagyobb építménymagasság (m)	6,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

(2) A lakást is tartalmazó épületek esetén a szükséges mennyiségű gépjármű várakozó helyek számának meghatározásánál a következők szerint kell eljárni. A jogszabályban a lakásokra vonatkozóan meghatározott gépjármű várakozó helyek mennyiségét 1,3-del kell megszorozni, majd ennek az értéknek az egész számra történő kerekítési szabályok szerint kiadódó értékét kell gépjármű várakozó helyként megvalósítani.

34. A Vt-4 jelű településközpont vegyes építési övezet (a Csonkás és a Ligetek településrészen kialakult alközponti részek meglévő és tervezett vegyes funkciójú területei)

44. § (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Zárt sorú
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	400
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	15
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	25
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,8
Legnagyobb építménymagasság (m)	6,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

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

(3) A lakást is tartalmazó épületek esetén a szükséges mennyiségű gépjármű várakozó helyek számának meghatározásánál a következők szerint kell eljárni. A jogszabályban a lakásokra vonatkozóan meghatározott gépjármű várakozó helyek mennyiségét 1,3-del kell megszorozni, majd ennek az értéknek az egész számra történő kerekítési szabályok szerint kiadódó értékét kell gépjármű várakozó helyként megvalósítani.

35. A Vt-5 jelű településközpont vegyes építési övezet (a Csonkás-fürdőn tervezett vegyes funkciójú területek)

45. § (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	10.000
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	50
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	100
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,8



Legnagyobb építménymagasság (m)	15
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

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

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

(4) Az övezetben a HÉSZ-ben meghatározott funkciókon túlmenően legfeljebb 10 lakásos lakóépület és üzemanyagtöltő is elhelyezhető.

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

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

46. § (1) Haszonállattartó épület építése tilos.

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

(3) A zöldfelületek kialakítását kertészeti kiviteli tervek alapján kell megvalósítani.

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

36. A Vt-6 jelű településközpont vegyes építési övezet (az új termálkút mellett)

47. § (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Zárt sorú
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	750
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	25
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	55
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	55
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	2,2
Legnagyobb építménymagasság (m)	8,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

(2) Az övezetben lakóépület, vagy lakó funkció nem létesíthető.

(3) Szabadon álló beépítés alkalmazása is lehetséges, ha a szomszédos telkeken kialakult beépítés megengedi a szabadon álló beépítést.

(4) Az előkert legkisebb mérete 5,0 m.

(5) Haszonállattartó épület építése tilos.

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

37. A Vt-7 jelű településközpont vegyes építési övezet (a Viczián-tanyánál)

48. § (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	1500
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	40
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	40
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,8
Legnagyobb építménymagasság (m)	6,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

(2) Az övezetben lakóépület, vagy lakó funkció nem létesíthető.

(3) Amennyiben az adott épületen torony is épül, akkor az adott épület esetén az övezetre megszabott legnagyobb építménymagasság értékét legfeljebb 30 %-kal megnövelten kell figyelembe venni.

(4) Az előkert legkisebb mérete 5,0 m.



- (5) Haszonállattartó épület építése tilos.
- (6) Az épületek használatba vételére csak teljes közművesítettség megléte és a hálózatokra való rákötés esetén kerülhet sor.

38. A Vt-8 jelű településközpont vegyes építési övezet (az Öreg-tó környezetében)

49. § (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	2.500
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	55
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	55
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	2,0
Legnagyobb építménymagasság (m)	10,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

(2) Az övezet elsősorban szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület; egyéb közösségi szórakoztató épület, sportépítmény elhelyezésére, ezen belül különösen szálloda, panzió, étterem, egyéb pihenő és rekreációs funkciójú létesítmények megvalósítására szolgál.

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

(4) Haszonállattartó épület építése tilos.

39. A Vt-9 jelű településközpont vegyes építési övezet (üzemanyagtöltő a Csonkás-fürdőn)

50. § (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	1.500
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,0
Legnagyobb építménymagasság (m)	10,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

(2) Az övezetben a HÉSZ-ben meghatározott funkciókon túlmenően üzemanyagtöltő is elhelyezhető.

(3) Az előkert és a hátsókert legkisebb mérete 3,0 m. Az oldalkert legkisebb mérete 3,0 m, de legalább a telepítési távolság fele.

(4) Haszonállattartó épület építése tilos.

(5) A melléképítmények közül a településközpont vegyes övezetre meghatározottakon túlmenően folyadék és gáztároló is elhelyezhető.

40. Gazdasági építési övezetek általános előírásai

51. § (1) Az építési övezetekben meghatározott legnagyobb építménymagasság értékét kémény, vagy toronyszerű építmények létesítése esetén legfeljebb kétszeres értékkel kell figyelembe venni.

(2) Az építési telkek be nem épített részén (lehetőleg a telekhatárok mentén) összefüggő, többszintes védőzöld sávot kell kialakítani.

41. A Gksz-1 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet (a szadai határ mentén kialakult és új kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek)

52. § (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	500
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	15
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	60
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	60
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	2,5
Legnagyobb építménymagasság (m)	10,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

(2) Mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület; a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások; igazgatási, egyéb irodaépület; parkolóház, üzemanyagtöltő; sportépítmény és kivételesen egyházi,



oktatási, egészségügyi, szociális épület; egyéb közösségi szórakoztató épület elhelyezhető.

(3) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

42. A Gip-1 jelű ipari gazdasági építési övezet (a Kis-réti 1. iparterület)

53. § (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	5.000
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	40
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	80
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,8
Legnagyobb építménymagasság (m)	30,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25

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

(3) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

43. A Gip-1/A jelű ipari-gazdasági építési övezet (a Kis-réti 2. iparterület)

54. § (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	2.500
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	30
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,8
Legnagyobb építménymagasság (m)	25
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25

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

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

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

(5) Az övezetben elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási építmények helyezhetők el. Az egyéb előírások betartása esetén kivételesen elhelyezhetők a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások; továbbá egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek is, amennyiben az adott ipari tevékenység azt ténylegesen indokolja.

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

55. § (1) Haszonállattartó épület építése tilos.

(2) Az épületek használatba vételének előfeltétele a teljes közművesítettség megléte és a hálózatokra való rákötés.

(3) A zöldfelületek kialakítását kertészeti kiviteli tervek alapján kell megvalósítani.

(4) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(5) Előnyben részesülnek a környezetbarát technológiát alkalmazó beruházások.



(6) Ajogyszabályokban a vonatkozó környezetterhelési határértékeket be kell tartani. Az ezekben foglalt határértékektől való indokolt eltérés esetén a HÉSZ-ben egyedi paraméterek megállapítása szükséges."

44. A Gip-2 jelű ipari gazdasági építési övezet (a Revetek alatt kialakult iparterület)

56. § (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	2.500
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	30
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,8
Legnagyobb építménymagasság (m)	15,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25

(2) Elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási építmények és kivételesen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások; egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek helyezhetők el.

(3) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

45. A Gip-3 jelű ipari gazdasági építési övezet (Veresegyház szennyvíztisztítójának területe)

57. § (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	10.000
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	60
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	100
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,8
Legnagyobb építménymagasság (m)	9,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25

(2) Kizárólag a jelentős területigénnyel bíró közműtelephely (szennyvíztisztító) és a hírközlés építményei berendezései helyezhetők el.

(3) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

46. A Gip-4 jelű ipari gazdasági építési övezet (az új termálkút területe)

58. § (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	500
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	-
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	-
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,8
Legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25

(2) Az övezetben kizárólag közműtelephely és a hírközlés építményei berendezései helyezhetők el.

(3) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.



47. Különleges területek építési övezeteinek általános előírásai

59. § Azok az építési telkek nem oszthatók meg, amelyeknél az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területére (m^2) vonatkozó paraméternél a „Kialakult (K)” érték szerepel.

48. A Keü jelű különleges építési övezet (a Misszió Egészségügyi Központ és környezete területe)

60. § (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	Kialakult (K)
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	Kialakult (K)
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	Kialakult (K)
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	1,5
Legnagyobb építménymagasság (m)	13,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

(2) Egészségügyi létesítmény (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő stb.) létesíthető, és az azt kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

49. A Ksp jelű különleges építési övezet (a sportpálya területe.)

61. § (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	Kialakult (K)
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	Kialakult (K)
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	Kialakult (K)
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	20
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	20
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	1,0
Legnagyobb építménymagasság (m)	10,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	60

(2) Nagyterjedésű sportolási célú területek létesíthetők és az azt kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

50. A Ksr-1 jelű nagyterjedésű sport rekreációs terület építési övezete (a strand területe.)

62. § (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m^2)	Kialakult (K)
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	Kialakult (K)
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	Kialakult (K)
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	20
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	20
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m^2 / telek m^2)	0,7
Legnagyobb építménymagasság (m)	7,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	60

(2) Nagyterjedésű sportolási célú területek létesíthetők és az azt kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

**51. A Ksr-2 jelű nagyterjedésű sport rekreációs terület építési övezete (a Laposokon tervezett sportpályák területe.)****63. §** (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	10.000
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	20
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	20
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,0
Legnagyobb építménymagasság (m)	10,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	60

(2) Nagyterjedésű sportolási és rekreációs célú területek, kereskedelmi, szolgáltatási célú épületek létesíthetők és az azt kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.

(3) Az SZT-n jelölt, telken belül kötelezően létesítendő védőzöld sáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. a védőzöld sáv telepítésénél többszintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani.

(4) A kötelezően létesítendő védőzöld sávokon belül legfeljebb 5%-os területi arányban helyezhető el építmény és alakítható ki egyéb burkolt felület. Ez a beépítési lehetőség, csak a védő zöldsáv utca menti 10 m-es sávján kívüli részeken használható fel. A védőzöldsáv az ingatlanok megközelítéséhez szükséges közlekedési kapcsolatoknak a biztosítása érdekében teljes szélességben bárhol áttörhető, megszakítható. Az ezeknek a közlekedési kapcsolatoknak a biztosítása érdekében szükséges áttörésekhez tartozó burkolt felületek nagysága nem számít bele a telken belüli védő zöld sávban egyébként felhasználható 5%-os beépíthetőségi értékbe.

(5) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

52. A Kt jelű különleges építési övezet (a temetők területe)**64. §** (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	Kialakult (K)
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	Kialakult (K)
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	Kialakult (K)
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,25
Legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

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

(3) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(4) A temető védőtávolságának a temető telkébe eső részén hagyományos temetkezés nem folytatható.

53. A Kám jelű különleges építési övezet (az állatmenhelyek területe)**65. §** (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	Kialakult (K)
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	Kialakult (K)
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	Kialakult (K)
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,25
Legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	60



- (2) Állatkert (állatmenhely) létesíthető és az azt kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.
- (3) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény; háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

54. A Kjz-1 jelű különleges építési övezet (a meglévő és tervezett jelentős zöldfelületet igénylő intézményi területek)

66. § (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	1.000
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	20
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	30
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,25
Legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	60

(2) Nagyterjedésű sportolási és rekreációs célú területek, kereskedelmi, szolgáltatási célú épületek létesíthetők és az azt kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

55. A Kjz-2 jelű különleges építési övezet (a Csonkás-fürdőn tervezett jelentős zöldfelületet igénylő intézmények területe)

67. § (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	15.000
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	100
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	100
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	25
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	25
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,5
Legnagyobb építménymagasság (m)	15
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

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

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

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

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

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

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

(2) Haszonállattartó épület építése tilos.

(3) Az épületek használatba vételére csak teljes közművesítettség megléte és a hálózatokra való



rákötés esetén kerülhet sor.

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

(5) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

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

56. A Kokr-1 jelű különleges építési övezet (a volt tyúkfarm területén tervezett különleges oktatási és rekreációs létesítmények területe)

69. § (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	10.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	15
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	15
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,45
Legnagyobb építménymagasság (m)	7,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

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

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

(4) Oktatási, nevelési létesítmények (pl. erdei iskola, KRESZ park, játszótér); nagykiterjedésű sportolási célú létesítmények; vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek; termálfürdő és parkoló; létesíthető és az azokat kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.

(5) Amennyiben az adott épületen torony is épül, akkor az adott épület esetén az övezetre megszabott legnagyobb építménymagasság értékét legfeljebb 20 %-kal megnövelten kell figyelembe venni.

(6) Az előkert legkisebb mérete 10,0 m, a hátsóker legkisebb mérete a hátsókerre néző tényleges építménymagasság értéke, de legalább 7,5 m. Az oldalkert legkisebb mérete a telekhatár mindkét irányában a telepítési távolság fele.

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

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

(3) melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

57. A Kgyáf-1 jelű különleges építési övezet (a volt tyúkfarmmal szemközti területen tervezett különleges gyógyászati célú állatfarmok területe)

71. § (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	5.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	15
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	15
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,6
Legnagyobb építménymagasság (m)	7,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

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

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

(4) Elsősorban a gyógyászati (humán és állati) célú agrárturizmus építményei, az azt kiegészítő funkciójú építmények helyezhetők el és lakóépület létesíthető. A kialakítható lakóépületben a



tulajdonos számára legfeljebb egy lakás, ezen felül legfeljebb további két szolgálati lakás létesítése lehetséges. Szálláshely szolgáltató, továbbá a mezőgazdasági termelés és feldolgozást szolgáló létesítmény csak akkor helyezhető el, ha az elsődleges funkció létesítése az adott telken már megtörtént, továbbá a telepítés jellege a környező telkek elsődleges használatát nem korlátozhatja.

(5) A legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

(6) Az előkert legkisebb mérete 10,0 m, a hátsókert legkisebb mérete a hátsókertre néző tényleges építménymagasság értéke, de legalább 7,5 m. Az oldalkert legkisebb mérete a telekhatár mindkét irányában a telepítési távolság fele.

72. § (1) Az épületek használatba vételére csak teljes közművesítetttség megléte és a hálózatokra való rákötés esetén kerülhet sor.

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

(3) melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény; háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állat ól, állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(4) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények létesítéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a közegészségügyi, állategészségügyi és a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.

IV. FEJEZET:

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK TERÜLETHASZNÁLATI ÉS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

58. A KÖu-1 jelű közlekedési és közműövezet (közúti közlekedési területek)

73. § Az övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	5
Legnagyobb építménymagasság (m)	7,5

59. A KÖu-2 jelű közlekedési és közműövezet (a Csonkás-fürdőn tervezett közúti közlekedési- és közműterületek)

74. § (1) Az övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	1.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	5
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	5
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,05
Legnagyobb építménymagasság (m)	7,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(2) Az övezetben a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények; kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület; igazgatási épület, továbbá a közművek és a hírközlés építményei helyezhetők el.

(3) Az előkert és a hátsókert legkisebb mérete egységesen 7,5 m, az oldalkert legkisebb mérete 3,75 m.

(4) Az épületeken általában magastetőt kell alkalmazni. A magastető alkalmazásától csak akkor lehet eltekinteni, ha az adott épület egyedi funkciója ettől eltérő megoldást tesz szükségessé. A tető hajlásszöge 30-45 fok között választható meg

(5) Haszonállattartó épület építése tilos.

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

75. § (1) A zöldfelületek kialakítását kertészeti kiviteli tervek és engedélyezési tervek alapján kell megvalósítani.

(2) Az övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el: közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

(3) Az övezet területén belül, ahol a szabályozási szélesség és a közmű elhelyezések lehetővé teszik, kétoldali fasor telepítést kell kialakítani.

**60. A KÖk jelű közlekedési és közműövezet (vasúti közlekedési területek)****76. § (1) Az övezet paraméterei:**

Beépítési mód:	Szabadonálló
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	5
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	5
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,175
Legnagyobb építménymagasság (m)	10

(2) Elsősorban a közlekedési létesítmények (pl. vasúti pálya, megállók, állomások, utasvárók épületei, vasútüzemi épületek, a vasúti közlekedéshez, szállításhoz tartozó technológiai, utasforgalmi és raktározási építmények), az utasforgalmat kiszolgáló kereskedelmi, vendéglátó létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, továbbá az ezeket az elsődleges célokat szolgáló építmények egyéb kiegészítő funkcióit befogadó építmények alakíthatók ki.

(3) Az épületek az ingatlan teljes területén, az egyéb szabályok betartásával bárhol elhelyezhetők. Az előkert, oldalkert és hátsókert legkisebb mérete egységesen 0 m.

(4) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény; antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

61. A Z-1 jelű zöldterületi övezet (a közparkok területe)**77. § (1) Az övezet paraméterei:**

Beépítési mód:	Szabadonálló
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	2
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,02
Legnagyobb építménymagasság (m)	5,0

(2) Az övezetben a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, közösségi sport rekreációs építmények, gyermekjátszótér, közlekedési park, állatbemutató hely stb.), vendéglátó épület, valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.

(3) Az övezetben létesíthető épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg.

(4) Az övezet telkeit legalább 50%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.

(5) Közparkot kertészeti kiviteli tervek és engedélyezési tervek alapján kell kialakítani.

(6) 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.

(7) Az övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el: közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény; komposztáló; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

(8) A patak mentén tervezett zöldfelületek kialakításánál, a HÉSZ 11.§ (3) bekezdésében foglaltak érvényesülésére különös figyelmet kell fordítani.

62. A Z-2 jelű zöldterületi övezet (a Csonkás-fürdőn tervezett közpark területe)**78. § (1) Az övezet paraméterei:**

Beépítési mód:	Szabadonálló
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	2
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,02
Legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	50

(2) Az övezetben a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.), valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el, valamint tó és záportározó létesíthető.

(3) Az övezetben létesíthető épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg.

(4) Közparkot kertészeti kiviteli tervek és engedélyezési tervek alapján kell kialakítani.

(5) 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.

(6) Az övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el: közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

(7) Az övezetben húzódó nagyközépnomású gázvezeték nyomvonalán és védőtávolságán belül csak a közmű üzemeltetője által megengedett növényzet telepíthető és építési tevékenység végezhető.

63. Az erdő övezetek általános előírásai

79. § (1) Az erdő övezetek telkei elsősorban a rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek.

(2) Az erdő övezetekben erdészeti létesítmények csak az erdőterület nyilvántartásban lévő területeken létesíthetők. A kialakítható erdészeti létesítmények: erdészeti magánút, erdei vasút, valamint az erdőgazdálkodási tevékenységet, így különösen az erdő védelmét, és az erdei haszonvételek gyakorlását, az erdő rendeltetését szolgáló műtárgy, kerítés.

64. Az Ev jelű erdő övezet (védelmi erdőterületek)

80. § Az övezetben sem lakó, sem gazdasági célú épület nem helyezhető el.

65. A mezőgazdasági övezetek általános előírásai

81. § (1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban egyes esetekben az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén kivételesen lakóépület is építhető.

(2) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeperdő (rét, legelő) vagy nádas művelési águ alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.

(3) Az övezetben a teleknek csak a kivett művelési águ része keríthető le, természetes hatású anyag használatával. A beépítetlen telek, vagy telekrész nem keríthető le.

(4) 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.

(5) Az építményeken kívülről látható burkolatként csak természetes hatású anyag alkalmazható. Az épületek földszinti padlószintje legfeljebb az eredeti terepszinthez képest 50 cm-rel nagyobb magasságban alakítható ki.

(6) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.

66. Az Má-á jelű általános mezőgazdasági övezet (beépítést meg nem engedő általános mezőgazdasági területek)

82. § Az övezet telkei nem építhetők be.

67. Az Má-f jelű általános mezőgazdasági övezet (mezőgazdasági termelést szolgáló építmények elhelyezését megengedő, farmgazdasági területek)

83. § (1) Az övezetben beépíthető legkisebb birtoktest és lehetséges beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák.

Beépítési mód	Szabadon álló
A legkisebb kialakítható birtoktest összterülete (m ²)	100.000
A birtoktest telkeinek összterülete alapján alkalmazható beépíthetőség (%)	1,0
A legkisebb kialakítható és beépíthető birtokközpont területe (m ²)	10.000
A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	15,0
A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség	15,0



terepszint alatt (%)	
A legkisebb beépíthető (birtoktest részét nem képező) önálló telek területe (m ²)	30.000
Birtoktest részét nem képező, önálló telek beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	3,0
Birtoktest részét nem képező, önálló telek beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	7,5

(2) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.

(3) Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközpontoz tartozó birtoktest legalább 80%-a a település közigazgatási területén található.

(4) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 500 m-re kell lennie a meglévő, vagy a szerkezeti terven ábrázolt tervezett belterület határtól.

(5) A birtokközpont kialakításához előzetesen elvi építési engedélyt kell kérni.

(6) A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell a hozzá tartozó birtoktest összes telkének ingatlan-nyilvántartási adatait. A birtoktest birtokközponton kívül eső telkeire építési tilalmat, vagy korlátozást kell bejegyezni. A birtokközpont, és a birtoktest területén történő építési tevékenység során vizsgálni kell, hogy a birtoktest telkei a birtokközponttól 20 km-nél távolabb nem lehetnek, valamint azonos családi mezőgazdasági vállalkozás tulajdonában állnak.

84. § (1) A birtokközpont telkén a beépítettség nem haladhatja meg a 15%-ot.

(2) Birtoktest (és birtokközpont) részét nem képező telken, ha területe legalább 30.000 m², a lehetséges beépítés 3%.

(3) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

(4) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés és az agrárturizmus építményei helyezhetők el, azonban az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb három lakás, ezen felül legfeljebb további egy szolgálati lakás létesítése lehetséges.

(5) Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:

a) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,

b) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépület önállóan nem vehető használatba.

(6) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 35-45 fok között választható meg.

85. § (1) Az övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el: közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény; háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem; állatól, állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

(2) Az 100.000 m²-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein, vagy a 30.000 m²-nél kisebb területű önálló telken, a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés) nem lehetséges.

(3) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények létesítéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a közegészségügyi, állategészségügyi és a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.

68. A V jelű vízgazdálkodási övezet

86. § (1) Az övezetbe a kisvízfolyások, tavak medre és partja, valamint a zöldségverem területei tartoznak. Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.

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

(3) A vízgazdálkodási övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖU jelű közlekedési övezetek előírásai vonatkoznak.

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

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



**69. A Kbn-sr-1 jelű különleges -beépítésre nem szánt- övezet
(a Viczián tanya környezetében tervezett sport, rekreációs területek)**

87. § (1) Az építési övezet paraméterei:

Beépítési mód:	Szabadonálló
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	10.000
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	50
Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	2
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	2
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	0,05
Legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	70

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

(3) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény; kerti építmény; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

**V. FEJEZET:
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

88. § (1) A HÉSZ és a hozzátartozó SZT 2013. december 12-én lép hatályba. Ezzel egyidejűleg az 1/2008. (I.30) ÖK. rendelet a város helyi építési szabályzatáról, és ennek módosítására szolgáló 20/2008.(IX.17.), 11/2009. (IV. 22.), 3/2010.(II.17.) és 10/2010. (IV.28.) ÖK. rendeletek hatályukat veszítik.

(2) A HÉSZ előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(3) A rendelet kihirdetéséről - az SzMSz-ben meghatározott módon - a jegyző gondoskodik.

Kelt: Veresegyház, 2013. október 31.

**Garai Tamás sk.
jegyző**

**Pásztor Béla sk.
polgármester**

Záradék:

A rendelet 2013. november 9-én került kihirdetésre.

**Garai Tamás
jegyző**



F-1 FÜGGELÉK: INTÉZKEDÉSI ELŐÍRÁSOK

1. A fejlesztési területeken a tervezett igénybevétel időpontjához igazodóan, a szükséges átsorolások biztosítására további SZT-eket kell készíttetni.
2. A HÉSZ-ben és az SZT-n megadott paramétereknek megfelelően történő közterület szabályozások végrehajtását a földhivatali nyilvántartáson át kell vezetetni.
3. A településrendezési feladatok megvalósítását elősegítő sajátos jogintézmények érvényesítése érdekében:
 - a tilalmakkal érintett ingatlanok helyrajzi számait a tilalmak megállapítása után az F-3 számú függelékben;
 - az elővásárlási joggal érintett ingatlanok helyrajzi számait az elővásárlási jog megállapítása után az F-4 számú függelékben;
 - a kisajátítással érintett ingatlanok helyrajzi számait a kisajátítás megállapítása után az F-5 számú függelékben;
 - az utépítési és közművesítési hozzájárulással érintett ingatlanok helyrajzi számait az utépítési és közművesítési hozzájárulás megállapítása után az F-6 számú függelékben;
 - a településrendezési kötelezéssel érintett ingatlanok helyrajzi számait a kötelezés megállapítása után az F-7 számú függelékben kell szerepeltetni.
4. A településrendezési feladatok megvalósítását elősegítő sajátos jogintézmények előírt nyilvántartásokba való bejegyeztetéséről a HÉSZ kihirdetését követően haladéktalanul gondoskodni kell.
5. A HÉSZ megalkotása előtt elrendelt és a továbbiakban fenn nem tartott tilalmak feloldásáról haladéktalanul gondoskodni kell.

F-2 FÜGGELÉK: A HÉSZ-HEZ KAPCSOLÓDÓ EGYÉB HATÁLYOS ÖNKORMÁNYZATI RENDELETEK LISTÁJA

Rendeletszám:	Témakör:
	Állattartás
	Avar és kerti hulladék égetése
	Építészeti és természeti értékek védelme
	Környezet, közterületek, ingatlanok védelme, rendje, település tisztasága
	Közterület használat
	Reklámhordozók
	Hulladékszállítás
	Helyi értékvédelem
	Fakivágás és pótlás

F-3 FÜGGELÉK: A HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ MŰVI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK LISTÁJA

Helyi művi értékvédelem alá vont értékek

Telek, építési telek hrsz-a	Védelem fajtája

Helyi természeti értékvédelem alá vont értékek

Telek, építési telek hrsz-a	Védelem fajtája



F-4 FÜGGELÉK:
ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT INGATLANOK LISTÁJA

Elővásárlási joggal érintettek a 20; a 23/3; a 24/1,2,3; a 25-től 34-ig; a 40-től 62-ig; a 242-től 246/1-ig; a 247; a 483 és 484; a 635; a 639; a 643-tól 650-ig; a 2324; a 3530; a 3537; a 3539; a 0103/11-től 0103/27-ig; a 0103/29; és a 0103/31-től 0103/45-ig hrsz-ú ingatlanok.

F-5 FÜGGELÉK:
KISAJÁTÍTANDÓ INGATLANOK LISTÁJA

Kisajátítással érintettek a 248/2; a 249/1; az 1456; az 1465 és a 3540 hrsz-ú ingatlanok.

F-6 FÜGGELÉK:
ÚTÉPÍTÉSI ÉS KÖZMŰVESÍTÉSI HOZZÁJÁRULÁSRA KÖTELEZETT INGATLANOK LISTÁJA

-

F-7 FÜGGELÉK:
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖTELEZÉssel ÉRINTETT INGATLANOK LISTÁJA

-

F-8 FÜGGELÉK:
A LEGFONTOSABB MAGYARORSZÁGI ŐSHONOS FA ÉS CSERJEFAJOK JEGYZÉKE

A következő felsorolás összefoglalóan tartalmazza a legfontosabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzékét, melyet az adott tájra jellemző társulásoknak, valamint a termőhelyi adottságoknak megfelelően kell alkalmazni.

tudományos (latin) elnevezés	magyar elnevezés
lombos fák	
Acer campestre	mezei juhar
Acer platanoides	korai juhar
Acer pseudoplatanus	hegyi juhar
Acer tataricum	tatár juhar, feketegyűrű juhar
Alnus glutinosa	enyves éger, mézgás éger
Alnus incana	hamvas éger
Betula pendula	közönséges nyír, bibircses nyír
Betula pubescens	szőrös nyír, pelyhes nyír
Carpinus betulus	közönséges gyertyán
Carpinus orientalis	keleti gyertyán
Castanea sativa	szelídgesztenye
Cerasus avium (Prunus avium)	vadcseresznye, madárcseresznye
Cerasus mahaleb (Prunus mahaleb)	sajmeggy
Fagus sylvatica	közönséges bükk
Fraxinus angustifolia ssp. pannonica	magyar kőris
Fraxinus excelsior	magas kőris
Fraxinus ornus	virágos kőris, mannakőris
Juglans regia	közönséges dió
Malus sylvestris	vadalma
Padus avium	zelnicemeggy, májusfa
Populus alba	fehér nyár
Populus canescens	szürke nyár
Populus nigra	fekete nyár
Populus tremula	rezgő nyár
Pyrus pyraeaster	vadkörte, vackor
Quercus cerris	csertölgy, cserfa
Quercus farnetto (Q. frainetto, Q. conferta)	magyar tölgy
Quercus petraea (Q. sessiliflora)	kocsánytalan tölgy
Quercus pubescens	molyhos tölgy
Quercus robur (Q. pedunculata)	kocsányos tölgy



<i>Salix alba</i>	fehér fűz
<i>Sorbus aria</i>	lisztes berkenye
<i>Sorbus aucuparia</i>	madárberkenye
<i>Sorbus dégenii</i>	-
<i>Sorbus domestica</i>	házi berkenye
<i>Sorbus pseudolatifolia</i>	-
<i>Sorbus rédlia</i>	-
<i>Sorbus semiincisa</i>	budai berkenye
<i>Sorbus torminalis</i>	barkóca berkenye
<i>Tilia cordata</i> (T. parviflora)	kislevelű hárs
<i>Tilia platyphyllos</i> (T. grandifolia)	nagylevelű hárs
<i>Tilia tomentosa</i> (T. argentea)	ezüst hárs
<i>Ulmus glabra</i> (Ulmus montana, Ulmus scabra)	hegyi szil
<i>Ulmus laevis</i>	vénic szil
<i>Ulmus minor</i> (Ulmus campestris)	mezei szil
tűlevelű fajok (fenyők)	
<i>Abies alba</i>	jegenyefenyő
<i>Juniperus communis</i>	közönséges boróka, gyalogfenyő
<i>Larix decidua</i>	vörösfenyő
<i>Picea abies</i> (Picea excelsa)	lucfenyő
<i>Pinus sylvestris</i>	erdei fenyő
<i>Taxus baccata</i>	közönséges tiszafa
lombos cserjék	
<i>Alnus viridis</i>	havasi éger, zöld éger
<i>Amelanchier ovalis</i>	közönséges fanyarka
<i>Amygdalus nana</i> (Prunus tenella)	törpe mandula
<i>Artemisia alba</i>	sziklai üröm
<i>Berberis vulgaris</i>	közönséges borbolya, sóska
<i>Calluna vulgaris</i> (Erica vulgaris)	csarab
<i>Cerasus fruticosa</i> (Prunus fruticosa)	csepleszmeggy
<i>Clematis vitalba</i>	erdei iszalag
<i>Colutea arborescens</i>	pukkanó dudafűt
<i>Cornus mas</i>	húsos som
<i>Cornus sanguinea</i>	veresgyűrű som
<i>Coronilla emerus</i>	-
<i>Corylus avellana</i>	közönséges mogyoró
<i>Cotinus coggygria</i>	cserszőmörce
<i>Cotoneaster integerrimus</i> (C. vulgaris)	szirti madárbirs
<i>Cotoneaster nigrum</i> (C. melanocarpa)	fekete madárbirs
<i>Cotoneaster nebrodensis</i> (C. tomentosa, C. orientalis)	nagylevelű madárbirs, gyapjas madárbirs
<i>Crataegus laevigata</i> (C. oxyacantha)	kétfibés galagonya
<i>Crataegus monogyna</i>	egyfibés galagonya
<i>Crataegus nigra</i>	fekete galagonya
<i>Crataegus pentagyna</i>	ötfibés galagonya
<i>Cytisus aurtiacus</i>	buglyos zanót
<i>Cytisus hirsutus</i>	borzas zanót
<i>Cytisus nigricans</i>	fűtös zanót
<i>Cytisus decumbens</i> (C. procumbens)	-
<i>Cytisus supinus</i> (C. capitalus)	gombos zanót
<i>Daphne cneorum</i>	henyeboroszlán
<i>Daphne laureola</i>	babérboroszlán
<i>Daphne mezereum</i>	farkasboroszlán
<i>Erica carnea</i>	alpesi erika
<i>Euonymus europaeus</i>	csíkos kecskerágó
<i>Euonymus verrucosus</i>	bibircses kecskerágó
<i>Frangula alnus</i> (Rhamnus frangula)	kutyabenge
<i>Genista tinctoria</i>	festő rekettye
<i>Hedera helix</i>	közönséges borostyán
<i>Helianthemum nummularium</i>	napvirág



Hippophae rhamnoides	homoktővis
Laburnum anagyroides	közönséges sárgaakác, aranyeső
Ligustrum vulgare	közönséges fagyal
Lonicera caprifolium	jerikói lonc
Lonicera xylosteum	ükörke lonc, ükörke
Prunus spinosa	kökény
Rhamnus catharticus	varjútővis (benge)
Ribes alpinum	havasi ribiszke
Ribes uva-crispa	-
Rosa canina	gyepűrózsa
Salix caprea	kecskefűz
Salix cinerea	rekettyefűz, hamvas fűz
Salix eleagnos	ciglefűz, parti fűz
Salix fragilis	törékeny fűz csőrege fűz
Salix pentandra	babérfűz
Salix purpurea	csigolyafűz
Salix rosmarinifolia	serevénfűz
Salix triandra	mandulalevelű fűz
Salix viminalis	kosárkötő fűz
Sambucus nigra	fekete bodza
Sambucus racemosa	fürtös bodza
Sarothamnus scoparius (Cytisus scoparius)	seprőzanót
Spiraea media	szirti gyöngyvessző
Spiraea salicifolia	fűzlevelű gyöngyvessző
Staphylea pinnata	mogyorós hólyagfa
Viburnum lantana	ostorménfa
Viburnum opulus	kányabangita
Vitis sylvestris	ligeti szőlő

megjegyzés:

A fenti, valamennyi magyarországi tájtypusra vonatkozó listából „az adott tájegységre jellemző” fajok kiválasztását a településen készítendő erdészeti, tájrendezési és kertépítészeti tervezés során kell meghatározni!



III. TERVLAPOK