



ÉRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÖZGYŰLÉSE

9/2016. (III.31.) önkormányzati rendelete

Érd Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról

(egységes szerkezetben a módosításáról szóló 21/2017. (V.31.), a 6/2018. (II.21.), a 25/2018. (IX.28.) és a 30/2018. (XI.30.) önkormányzati rendelettel)

Érd Megyei Jogú Város Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi osztály, a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala Kormány megbízott, a Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, a Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala, és Légügyi Hivatala, Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége, a Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ, a Pest Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi irodája a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, a Pest Megyei Kormányhivatal Növény és Talajvédelmi Igazgatóság, a Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal, a Pest Megyei Rendőr-főkapitányság, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Budapesti Bányakapitányság, Országos Tisztifőorvosi Hivatal, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Pest Megye Főépítésze, Budapest Főváros Önkormányzata, Budafok-Tétény Bp. XXII. kerület Önkormányzata, Törökbálint Város Önkormányzata, Diósd Város Önkormányzata, Halásztelek Város Önkormányzata, Százhalombatta Város Önkormányzata, Martonvásár Város Önkormányzata, Ráckeresztúr Község Önkormányzata, Tárnok Nagyközség Önkormányzata, Tököl Város Önkormányzata, Sósút Község Önkormányzata, Biatorbágy Város Önkormányzata, valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 80/2013. (III.28.) önkormányzati határozata szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ

Általános rendelkezések

I. Fejezet

A rendelet hatálya és alkalmazása

1. § (1) A Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: rendelet) hatálya Érd Megyei Jogú Város közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területeken az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásait, és a vonatkozó hatályos jogszabályokat az e rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.

(3) A rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: SZT-1 jelű M=1:4000 méretarányú Szabályozási terv (a továbbiakban: SZT) és jelmagyarázata;
- b) 2. melléklet: Közutak besorolása a Szerkezeti Terven szereplő úthálózati hierarchiának megfelelően: felsorolás és térképmelléklet;
- c) ²Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.
- d) 4. melléklet: Az ökológiai hálózat övezetei tervlap;
- e) 5. melléklet: A Vt jelű építési övezetek lakásszám korlátozás alá nem eső területei tervlap;
- f) ²Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.
- g) 7. melléklet: A közérdek és a jogos magánérdek összehangolása szempontjából érzékeny területek tervlap.

(4) A rendelet függelékei:

- a) 1. függelék: Országos és helyi természeti védelem alatt álló értékek listája és tervlapja;
- b) ²Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.
- c) 3. függelék: Országos védelem alatt álló épített örökség listája;
- d) 4. függelék: Országos régészeti védelem alatt álló értékek;
- e) 5. függelék: Jelen rendelettel hatályon kívül helyezett szabályozási tervek azonosítószáma és a rendeletek;
- f) 6. függelék: Helyi egyedi védelem alatt álló építmények;
- g) ²Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.
- h) 8. függelék: Nagy létszámú állattartó telep leírása;
- i) ²Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.
- j) 10. függelék: Fokozottan védett zajvédelmi területek tervlapja;
- k) 11. függelék: Mintakeresztelvények.

II. Fejezet

Értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában:

1. Alapellátás, alapellátást szolgáló épület: A lakosság mindennapi kereskedelmi-szolgáltatási- vendéglátási, intézményi, egészségügyi és egyéb ellátását biztosító tevékenység vagy épület.

2. Átmenő telek: Olyan építési telek, amely legalább két utcafronttal rendelkezik, de nem minősül sarokteleknek.

3. ²Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

4. Beültetési kötelezettségű terület: A telek azon része, ahol városképi és környezetvédelmi okból az építtető vagy a telekkel rendelkezni jogosult, a vonatkozó jogszabályban előírt hatósági határozat alapján, köteles többszintes növényállományt (fa- és cserjeszint) telepíteni, illetve azt folyamatosan fenntartani.

5. Fakivágási és favédelmi terv: *Okleveles tájépítésszámológ, vagy okleveles táj- és kertépítésszámológ által készített terv, mely tartalmazza a tervezési területen található fafajokat, megjelölve azokat, amelyeknek megtartása és védelme javasolt, valamint amelyekre fakivágási engedélyt kell kérni. Részei a*

5.1 Fafelvételi és fakivágási dokumentáció: A fafelvételi-fakivágási jegyzék és tervlap tartalmazza a tervezési terület fáit és nagyobb cserjéit fajuk, 1 méter magasan mért törzsátmérőjük, koronaátmérőjük és állapotuk, valamint tervezett sorsuk (megtartandó, kivágandó/átültetendő) megjelölésével és indoklásával együtt.

5.2 Fapótlási dokumentáció: *(a vonatkozó helyi rendelet előírásainak megfelelő számításal). A jegyzék tartalmazza az ültetésre kerülő fák fafaját, méretét, iskolázottságát. A tervlap a tervezett fák helyének megjelölésével készül.*

6. Főépület: Az övezeti előírások szerint épített, a fő rendeltetési egységeket tartalmazó épület;

7. Homlokzatmagasság átlaga: Az OTÉK 1. mellékletében meghatározott homlokzatmagasság átlaga, melynek számításánál több épület esetén épületenként az összes épület homlokzatmagasság átlagát kell figyelembe venni.

8. Kialakult állapot: Az övezeti előírások paramétereire vonatkozó fogalom. Olyan övezet, építési övezet és annak paramétere, amely kialakulása korábban, a jelenleg megadható paraméterektől eltérő módon történt meg. Ezek további alakítása során az illeszkedés elvét kell érvényesíteni a meglévő karakterjegyek alapján.

9. Kézműipari rendeltetés: Olyan egyszemélyes gyártó tevékenység végzése, amely során a termék előállítása kézi munkával vagy kizárólag olyan gépi berendezés alkalmazásával történik, amelynek a környezetre gyakorolt hatása nem haladja meg a magánszemélyek háztartási igényeit kielégítő tevékenységek környezetre gyakorolt hatását.

10. Különidejűség: Napszakok tekintetében eltérő parkolási területhasználati fogalmat jelöl. A különidejűség igazolásával a már kialakított közterületi parkoló vagy közhasználatú építmény parkolója figyelembe vehető az 500 méteren belül megvalósuló önkormányzati tulajdonú, vagy közhasználatú építmények parkolási igényeinek biztosítására. A különidejűség igazolására legalább egy héten keresztül, naponta a reggeli, napközbeni és az esti mértékadó időszakokban parkolás-felvételt kell készíteni, és azt megfelelő módon dokumentálni.

11. Környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenység: Mindazon tevékenység, amely:

- a) jogszabály szerint környezeti hatástanulmány köteles;
- b) környezetvédelmi hatóság által környezeti hatástanulmány készítéséhez kötött;
- c) fémhulladék anyag kereskedelmével, értékesítésével, felvásárlásával, gyűjtésével, tárolásával, raktározásával, kezelésével jár.

12. Közterület-alakítási terv: A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet melléklete alapján készítendő terv, amelynek célja a közterület használat, kiépítés-berendezés összhangjának biztosítása.

13. Megtartandó zöldfelület és faállomány: A szabályozási terven lehatárolt terület, mely

Érdliget és Parkváros városrész sajátos dombvidéki kertvárosi karakterét meghatározó-Tárnoki út – Ürmös utca – Gesztenyefa utca – közigazgatási határ közötti - tömbök belsejében lévő, a meredek domboldalakon található őshonos-erdővel fedett területek.

14. Melléképület: Az alábbi, a telek és a telken álló főépítmény(ek) rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmények, melyek nem tartoznak a melléképítmények körébe:

- a) járműtároló (önálló garázs, támfalgarázs)
- b) nyári konyha, mosókonyha, szárító,
- c) tárolóépület (tüzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szín, fészker, magtár, góré, csűr és más tároló)
- d) kazánház,
- e) műterem,
- f) kézműipari építmény: olyan kisipari vagy kisüzemi rendeltetésű építmény, amelyben a főhelyiségek alapterülete nem haladja meg a 100 m²-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.

15. 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.

16. Szintterületi mutató: A telken elhelyezhető épület(ek) összes bruttó beépíthető szintterületének és az építési telek területének viszonyszáma. Az épületen belül, illetve terepszint alatt kialakított parkolóhelyet gépkocsiként bruttó 30 m² szintterület mértékben nem kell beszámítani az egyes övezetek részletes előírásaiban meghatározott építhető összes szintterületbe.

17. Támfalgarázs: Támfalban létesített személygépjármű tároló (a lejtős terep hegyfelőli oldalában létesített – a bevágást megtámasztó – támfalban kialakított létesítmény). A létesítmény akkor minősül támfallétesítménynek, ha a bejárati, és a lejtőhöz csatlakozó oldalhomlokzat szakasza kivételével az eredeti terepfelszín alatt helyezkedik el, vagy legfeljebb 1 métert tér el az eredeti terepfelszíntől.

18. Terepszint alatti beépítettség mértéke: A terepszint alatti építmény(ek) által műszakilag igénybevett terület bruttó nagyságának és a telek sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya.

19. Többszintes növényállomány: Az OTÉK 1. melléklet 130. pontja szerinti fogalom;

20. Telek be nem építhető része: A szabályozási terven lehatárolt telekrész, melyen valamilyen védelmi szempontból a beépítés nem lehetséges, a terület azonban a telek zöldfelületeként beszámítható, a rajta található értékes növényzet, faállomány vagy vízfelület megtartandó.

21. Telepítendő, kiegészítendő fásítás: Az SZT-n ezzel a jelöléssel ellátott telken vagy közterületen fásor telepítendő, ahol a közepes vagy nagy lombkoronát nevelő lombhullató fák tőtávolsága legalább 5 méter, legfeljebb 10 méter lehet. A közterületi fásításhoz közterület-alakítási tervet kell készíteni.

22. ²Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

23. Zavaró hatású tevékenység: A falusias és kertvárosias lakóterület építési övezeteiben olyan gazdasági célú tevékenység, mely jellemzően nem csak a helyi lakosság ellátását szolgáló, nagy forgalmat vonzó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, raktározási, kézműipari, iroda, mező- és erdőgazdasági, rendeltetés, és működése során nem elégíti ki a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.

III. Fejezet

A Szabályozási Terv elemei és előírásainak alkalmazása

3. § (1) Az SZT kötelező szabályozási elemei az alábbiak:

1. Szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár),
2. szabályozási szélesség, szabályozási elemekre vonatkozó méretek,
3. építési övezet, övezet határa,
4. építési övezet, övezet jele,
5. kötelező megszüntető jel,
6. építési vonal,
7. építési hely és határa,
8. terepszint alatti építési hely és határa,
9. előkert határa,
10. megtartandó zöldfelület és faállomány,
11. telepítendő, kiegészítendő fásítás,
12. telken belül megtartandó erdő,
13. telek be nem építhető területe,
14. kialakítandó zöldfelület,
15. vegyeshasználatú út,
16. tervezett gyalogút, sétány,
17. átközlekedés (aluljáró, felüljáró) területe biztosítandó,
18. épület alatti gépkocsi átközlekedés biztosítandó,
19. épület alatti gyalogos átközlekedés biztosítandó,
20. telekcsoport újraosztási kötelezettséggel (továbbiakban: „Tak”) érintett terület,
- ²21-25. Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

(2) Javasolt szabályozási elemek:

1. Magánút kialakítási javaslat,
2. javasolt (irányadó) telekhatár,
3. telekhatár javasolt megszüntetése,
4. közhasználat céljára gyalogos átközlekedési javaslat,
5. közhasználat céljára átadandó terület,
6. jelentősebb közhasználatú parkoló (ideértve a P+R parkolókat is) és minimális kapacitása,
7. mélygarázs minimális kapacitása,
8. új épület létesítési feltételeként bontandó épület,
9. bontás esetén vissza nem építhető építmény,
10. megtartandó fa,
11. megtartandó fasor
12. ¹Beültetési kötelezettségű terület határa.

(3) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

1. világörökségi várományos helyszín határa,
2. műemlék,
3. javasolt műemlék,
4. műemlék telke,
5. műemléki környezet határa,
6. régészeti lelőhely határa,
7. kiemelt régészeti védelem alatt álló lelőhely határa,
8. Natura 2000 terület határa,

9. országos jelentőségű természetvédelmi terület határa,
10. földvár és kunhalom,
11. országos ökológiai hálózat – magterület,
12. országos ökológiai hálózat – ökológiai folyosó,
13. országos ökológiai hálózat – pufferterület,
14. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa,
15. hidrogeológiai belső és külső védőidom,
16. hidrogeológiai védőidom „A” és „B”,
17. 50 éves elérési idejű hidrogeológiai védőidom – diósdí vízbazis,
18. fakadóvíz veszélyes terület,
19. magaspart,
20. árvízvédelmi karbantartási sáv,
21. potenciális felszínmozgás veszélyes terület határa,
22. védőterület, védősáv,
23. csereerdősítést követően beépíthető telekterület,
24. ²helyi egyedi védelem alatt álló építmény,
25. ²helyi értékvédelmi terület határa,
26. ²helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa,
27. ²helyi jelentőségű védett természeti emlék (kaptárkö),
28. ²helyi védett fa.

(4) A kötelező szabályozási elemeket be kell tartani, azoktól eltérni csak akkor szabad, ha a rendelet arra külön feltételhez kötött rendelkezést tartalmaz, módosításuk kizárólag a rendelet módosításával lehetséges.

(5) A javasolt szabályozási elemek figyelembevétele nem kötelező, azok irányadó jellegűek, a magasabb rendű jogszabályok és jelen rendelet előírásainak betartása mellett rendeletmódosítás nélkül módosíthatók.

(6) A más jogszabály által elrendelt szabályozási elemeket az adott jogszabály előírásainak megfelelően kell betartani.

(7) A Szabályozási Terveken feltüntetett védőtávolságot érintő építési tevékenység esetén a védőtávolság kezdő- és végpontját a vízfolyásokra és vízfelületekre vonatkozóan a meder élek, az utak tengelye, valamint a vezetékek és egyéb közművek pontos helyének megállapítása érdekében geodéziai méréssel kell pontosítani.

IV. Fejezet

A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények

1. Helyrehozatali kötelezettség

4. § ²(1) A polgármester jelen rendeletben meghatározott esetekben és módon a helyi védett területeken és helyi egyedi védett építmények területén kívül a 2. mellékletben rögzített utak mentén, valamint az 5. számú mellékletben lehatárolt városközponti és parkvárosi alközponti területeken elhelyezkedő ingatlanokra a településképp javítása érdekében az azt rontó állapotú építmények meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettségét írhatja elő önkormányzati hatósági döntésében.

(2) Helyrehozatali kötelezettség arra az építményre írható elő, amely a városképet rontja, vagy a szomszédos területek használatát zavarja, veszélyezteti, illetve a közérdeket sérti.

(3) A (2) bekezdés szerinti feltételek fennállásáról a főépítész ad ki állásfoglalást.

(4) A helyrehozatali kötelezettség keretében az alábbiak elvégzését lehet előírni:

- a) építmények felújítása,
- b) az építmények egységes és környezetbe illeszkedő megjelenését zavaró épületrészek, oda nem illő elemek eltávolítása, bontása, átalakítása,
- c) kerítés, falkerítés létesítése, javítása, egyes elemek szükség szerinti cseréje,
- ²d) Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

²(5) Az előírt kötelezettséget a hatósági döntésben foglaltak szerint legkésőbb egy éven belül meg kell kezdeni, és legkésőbb két éven belül végre kell hajtani. Az előírt kötelezettség önkéntes teljesítésének elmaradása esetén a végrehajtás elrendelését és foganatosítását a döntést hozó hatóság végzi.

(6) A helyrehozatali kötelezettség építési engedély-köteles munka esetében a felújított épület használatbavételi engedélyének kiadásával, használatbavételének tudomásulvételével, egyéb esetben az elrendelt munkának a főépítész által kiadott igazoló jelentésének kibocsátásával teljesül.

(7) A helyrehozatali kötelezettség teljesítéséhez az önkormányzat rendeletében szabályozott módon és feltételek szerint támogatást nyújthat.

(8) A helyrehozatali kötelezettség ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének, illetve törlésének kezdeményezésével kapcsolatosan a polgármester jár el.

2. Beültetési kötelezettség

5. § Beültetési kötelezettség terheli az SZT-n jelölt ingatlanokat, melyeken a 13. § (4) bekezdés szerinti zöldfelület kialakításáról, valamint a megvalósítás idejéről a polgármester önkormányzati hatósági határozatban rendelkezik.

3. Településrendezési szerződés

6. § A 7. mellékletben meghatározott területek esetében amennyiben az ott megvalósítani kívánt fejlesztésekkel kapcsolatban kötelező önkormányzati feladat keletkezik, akkor az önkormányzat és a fejlesztő/ingatlantulajdonos - cél megvalósítója - településrendezési szerződésben tisztázhatja az építés különös - közérdek és a jogos magánérdek összehangolásával és egyensúlyba hozásával - összefüggő feltételeit.

²**4.** Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

²**7. §** Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

5. Telekalakításra vonatkozó előírások

8. § (1) Az építési övezetekben, illetve övezetekben közműlétesítmény telke, illetve az SZT-n meghatározott közterület szabályozás végrehajtása érdekében, telek az övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.

(2) Telekosztás során az övezeti minimumnál kisebb telek az (1) bekezdés esetében, továbbá csak akkor alakítható ki, ha az eltérést előzetes geodéziai felméréssel bizonyíthatóan a földhivatali mérési hibahatár okozza.

(3) A beépítésre nem szánt területeken 3000 m²-nél kisebb telket - közlekedési, közmű-elhelyezési és hírközlési terület, valamint közhasználatú zöldterület, védőerdő, kertes mezőgazdasági, illetve a közlekedési, közmű-elhelyezési és hírközlési területek kialakítása után visszamaradó mezőgazdasági és erdőterület kivételével - kialakítani nem szabad.

(4) Telekosztás, telekhatár-rendezés során az érintett telektömb struktúráját megbontó, például hegyesszöget, tompaszöget bezáró telekhatár nem alakítható ki.

(5) A település építési övezeteiben nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható.

(6) Amennyiben az építési övezeti előírások másképpen nem szabályozzák, az új építési telkek minimális telekszélessége

- | | |
|---------------------------------------|-------|
| a) oldalhatáron álló beépítés esetén: | 16 m |
| b) szabadon álló beépítés esetén: | 18 m. |

(7) A „Tak” jellel megjelölt telektömbökben telekegyesítés és telekhatár-rendezés végezhető, de új beépítés, meglévő épület bővítésének feltételeként a közterülettel vagy magánúttal határos tömbre végre kell hajtani a telekcsoport újraosztást, az építési övezetre meghatározott paraméterek szerint.

²(8) Az SZT-n feltüntetett helyi védett területen lakóterületen telekhatár korrekció csak ott lehetséges, ahol az a tömb kialakult telekszerkezetét jelentősen nem befolyásolja, a telek és a szomszédos telkek kontúrját javítja és legfeljebb a telek területének 15%-át érinti.

V. Fejezet

Az építésre és létesítésre vonatkozó előírások

6. Az építés és létesítés általános feltételei

9. § (1) A település beépítésre nem szánt területén kialakított övezetekben új épület elhelyezése, meglévő épület bővítése, illetve rendeltetésváltoztatás csak akkor lehetséges, ha közegészségügyi szempontból egészséges ivóvízellátás biztosítható és a villamos energia ellátás, valamint a 21. § szennyvízelvezetésre, és a 22. § felszíni vízrendezésre vonatkozó előírásai teljesíthetők.

(2) Építeni csak olyan telken vagy építési telken lehet, melynek gépjárművel történő megközelítése a szabályozási szélességnek, illetve a javasolt szélességnek megfelelően kialakított olyan útról, vagy magánútról biztosítható mely kapcsolódik a település úthálózatához.

(3) ²Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

(4) Tereprendezés csak úgy végezhető, hogy a szomszédos telekhatártól számított 1 méteres területsávban az eredeti terepszint nem változtatható, kivéve, ha a szomszédos telek már eltért az eredeti terepszinttől, mely esetben a tereprendezést ahhoz igazodóan kell kialakítani.

VI. Fejezet

Az épített környezet és a településkép alakítása

7. Beépítésre, építmény-elhelyezésre vonatkozó előírások

10. § (1) Az övezeti előírásokban szereplő legkisebb kialakítható teleknél kisebb méretű - a „Tak” jellel nem érintett telektömbben lévő - meglévő építési telek is beépíthető, ha az összes telepítési távolságra vonatkozó előírás betartható és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

(2) A város teljes területén lakókocsi, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként nem helyezhető el, és ilyen jelleggel elárúsítóhelyként sem működtethető. E rendelkezést nem kell figyelembe venni a mozgó járműből történő árusításnál, valamint az év bármely napján a város teljes területén az alkalmi rendezvények esetén, továbbá a Széles utcai piac területén.

(3) Konténer építmény és mobilház állandó jelleggel csak gazdasági területen helyezhető el. Egyéb területeken mobilház, konténer, felvonulási építmény csak ideiglenes jelleggel, legfeljebb két év időtartamra helyezhető el kizárólag felvonulási létesítmények céljára.

¹(4) Az előkert mérete:

- a) a Balatoni út, Bajcsy-Zsilinszky, Riminyáki, Iparos és Diósdai utak mentén 8,5 méter,
- b) az a) ponton kívüli egyéb, már beépült területeken az adott utcában, az érintett ingatlan környezetében lévő, legalább kettő – a mindenkori hatályos szabályoknak megfelelően épült és a földhivatali ingatlan nyilvántartásban feltüntetett – főépülethez igazodó (kialakult állapot) méretű előkertet kell tartani.
- c) ahol nem lehet egyértelműen megállapítani a b) pontban leírtak szerint az előkert illeszkedő méretét, ott a 6,0 méter előkerttel kialakított építési helyen belül bárhol el lehet helyezni az épületet;
- d) a még beépítetlen területeken 6,0 méter, ha az egyes övezeti előírások, vagy a SZT ettől eltérően nem rendelkeznek,
- e) az előkert 6 m-es méretét nem kell tartani azoknál a 20 m-nél keskenyebb saroktelkeknél, ahol a telek hosszanti oldala a kedvezőtlenebb égtájú – pl. északi, keleti - tájolású és a beépítési mód oldalhatáron álló;
- f) amennyiben az előkertben értékes fa, kút illetve egyéb megőrzésre érdemes építmény áll, az előkert méretétől el lehet térni.

(5) Az előkert és oldalkert méretén belül fedett gépjárműtároló nem létesíthető. Ha a terepadottságok miatt másképp nem lehetséges, kerítéssel egybeépített támfalgarázs az előkertben legfeljebb 6,0 méteres szélességgel, és legfeljebb 3,0 méteres homlokzatmagassággal kialakítható. A magasságot az út kiemelt szegélyéhez (rendezett terepszint) kell viszonyítani. Kiemelt szegély nélküli útnál +15 cm magasság, azaz 3,15 méter építhető. Támfalgarázs létesítésekor a szomszédos telekhatártól számított 1 méteres sávra

vonatkozóan a 9. § (4) bekezdése az irányadó.

¹(6) Az építési vonal - ha az egyes építési övezetek másként nem szabályozzák - az építési hely közterület felé eső határvonala. Új főépületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 40%-a kötelezően az építési vonalra kell, hogy kerüljön. Amennyiben a meglévő épület átalakítása nem jár együtt területi bővítéssel, a szabályozási terven jelölt kötelező építési vonalat nem kell figyelembe venni.

¹(7) Saroktelkek esetében legalább az egyik utcafronti telekhatárral párhuzamos homlokzattal az építési helyen belül helyezhető el épület.

(8) Az építési helyen belül több épület is elhelyezhető, azonban legalább egy, fő rendeltetésű épületnek az utca felőli építési vonalon kell állnia. Átmenő telek esetén, ha több fő rendeltetésű épület létesül, mindkét utca építési vonala kötelezően tartandó.

(9) Melléképület elhelyezésére vonatkozó szabályok:

- a) ²Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.
- b) Már beépített telken melléképületet az adott építési övezetre vonatkozó elő- oldal- illetve hátsókert előírásainak megfelelően lehet elhelyezni.
- c) Ahol a hátsókertben meglévő, ingatlan-nyilvántartási térképen feltüntetett melléképület áll, a közvetlenül határos telken a hátsókertben is építhető melléképület a meglévővel azonos szélességben, annak takarásával.

(10) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén 18 méter telekszélességig az épületet a telekhatártól 1 méterre kell elhelyezni. 18 métert meghaladó telekszélesség esetén az épületet a telekhatártól legalább 1 méterre kell elhelyezni. Oldalhatáros építési övezetekben a meglévő oldalhatáron álló épület esetében az építési hely határa az épület külső oldalfala.

(11) A hátsókert minimális mérete – az övezeti előírások eltérő rendelkezése hiányában – a tényleges homlokzatmagasság, de minimum 6 méter, kivéve, ha a hátsó telekszomszédnak a hátsó telekhatáron meglévő épülete van, vagy a hátsó telekszomszédok együtt tervezett és megvalósuló épületeiről van szó. Ebben az esetben a meglévő, vagy megvalósuló épület hátsó falához illeszkedve (a hátsókert mérete: 0 m) megengedhető melléképület építése.

(12) Azoknál az építési telkeknél, melyeknek hátsó telekhatára a vasutak területével (Kök), illetve a gyorsforgalmi utak (M6, M7 autópályák) területével határos, teljes telekszélességében a hátsó telekhatárra illesztett (oldalkert és hátsókert mérete 0 m) fő rendeltetést kiszolgáló melléképület elhelyezhető.

(13) Ha egy oldalhatáron álló beépítési módba sorolt telektömböt határoló utcaszakaszon belül egyetlen olyan közbenső telek van, amely mellett mindkét oldalon ugyanabba az építési övezetbe sorolt olyan saroktelkek találhatók, amelyeken a közbenső telek hátsókerti telekhatára vonalában lévő oldalsó telekhatártól 3,0 méternél kisebb távolsággal elhelyezett (oldalhatáron álló) épületek vannak, akkor a közbenső telek hátsókertjének legkisebb mérete 3,0 méter lehet.

(14) Az építési hely mélysége a hátsókert vonaláig tart, átmenő telek esetében pedig a másik előkert vonaláig. Amennyiben új út szabályozása nyomán jön létre átmenő telek, az építési hely mélysége a kialakított úttól számított előkert vonaláig tart (tervezett út kapcsán kialakuló tervezett telekhatár 6,0 m előkert figyelembevételével). Zárt sorú beépítési mód esetén az

építési hely mélysége az építési hely határától számított 15 m, ha a szomszédos zárt sorú épület ennél mélyebben épült be, akkor legfeljebb abban a mélységben takarhatja le a beépítés a meglévő épületet.

²(15) Ha az építési övezetekben meghatározott beépítési mód nem felel meg a meglévő állapotnak, akkor a meglévő, földhivatali nyilvántartásban feltüntetett, illetve engedéllyel készült beépítés megtartható, átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, homlokzata megváltoztatható; azonban beépítettséget növelő bővítése - a 10.§ (4) bekezdés a) pontjában jelölt utak mentén egyszer, legfeljebb 50m² mértékben, egyéb területeken mérethatár nélkül -, valamint új épület elhelyezése csak az előírt beépítési módnak megfelelően történhet.

(16) A zárt sorú beépítési mód előírása esetén:

- a) ha a szomszédos telkek nem beépítettek, a tervezett épület az előkert, építési vonal és egyéb előírások figyelembevételével az építési helyen bárhol elhelyezhető,
- b) ha a szomszédos épületek zárt sorúan, tűzfalal épültek be, a tervezett épületet is így kell elhelyezni.

(17) Önálló terepszint alatti építményként csak közműaknáknak, mélygarázsok, támfalgarázs, és a földdel borított pincék létesíthetők.

²(18) Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

²(19) Kertvárosias lakóterület telkein megvalósuló lakó rendeltetés esetén előkertben gépkocsi beállót nem, csak az épületkörüli járdát, a bejáráshoz és a gépjárműtárolóhoz vezető felületet szabad leburkolni. Amennyiben a lakásokhoz tartozó gépkocsi beálló a domborzati adottság (a lejtés>15%) miatt nem kerülhet az épület mellé vagy mögé, a burkolt beállót előkertben is ki lehet alakítani, de fedett gépkocsitároló előkertben ez esetben sem alakítható ki.

²(20) A közterületek kialakítása során az egyenlő hozzáférés megteremtésével kapcsolatos elvárások a burkolatok, felületek és biztonsági berendezések a településképi követelményekkel összhangban valósítandók meg.

²(21) Az új épületek megvalósításakor az akadálymentesítés és az egyenlő hozzáférés megteremtését a projekttel arányos mértékben biztosítani kell.

8. A gépjármű-elhelyezésre, és az építési telken belüli parkoló kialakítására vonatkozó előírások

11. § (1) Lakás céljára szolgáló rendeltetési egységek esetén az építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához az OTÉK szerint előírt mennyiségű gépjármű elhelyezési lehetőség másfélszeresét, egyéb esetekben az OTÉK szerinti darabszámot kell biztosítani a létesítmény építési telkén belül, melyeket a (7) bekezdés szerint kell kialakítani. Amennyiben a biztosítandó parkolószám nem egész szám, a kerekítés szabályait kell alkalmazni.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott parkolóhelyek telken belül történő biztosításától kizárólag az alábbi esetekben lehet eltekinteni:

- a) A telken a 3. és 6. függelékben szereplő magasabb szintű jogszabályban, illetve helyi rendeletben rögzített országos, vagy helyi egyedi védelem alatt álló épület van, és az a parkolók teljes körű kialakítását nem teszi lehetővé, vagy
- b) a telek az 1. függelékben szereplő helyi természeti védelem által érintett, ezért a meglévő értékes növényzet (pl.: védett fa) miatt a telken belül az épületen kívüli parkoló, vagy mélygarázs építése jelentős növénykárrel járna, vagy
- c) a telek geometriai méretei, vagy domborzati adottságai (keskeny telekszélesség, vagy kis telekmélység) a telken belüli parkolást műszakilag nem teszik lehetővé, vagy
- d) a szükséges parkolószám kialakítása az építetőre aránytalan többletköltséget róna, vagy
- e) az építető az 5. mellékletben jelzett, városközpont területén elhelyezkedő építési telek tömbjében, vagy azzal határos tömbben, de legfeljebb 500 m távolságban, kizárólagosan gépjármű parkolás céljára épült létesítményben (parkolóház, parkoló lemez, mélygarázs) gépjármű elhelyezési lehetőséget biztosító tulajdonjoggal rendelkezik. Ez a lehetőség azonban csak az OTÉK 42. §-ban, illetőleg 4. mellékletében előírt gépjármű elhelyezési lehetőség felett, az (1) bekezdés szerint biztosítandó parkolószám (+50%) mértékében vehető igénybe. A parkolási létesítményben történő gépjármű elhelyezés igénybevétele esetén, a fennmaradó parkolókat az építési telken belül az (1) bekezdés alapján számított összes parkolószám figyelembevételével a (7) bekezdésben meghatározott módon kell kialakítani.

(3) A (2) bekezdés a)-d) pontjai esetében a parkolóhelyek telken kívüli megépítéséről, és a megváltás szabályairól szóló külön önkormányzati rendelet előírásai az irányadóak.

(4) Önkormányzati tulajdonú, illetve közhasználatú építmények esetén az épület főbejáratától gyalogúton számított 500 méteren belül a parkolóhely közterületen kiépíthető, illetve meglévő közterületi parkolóban, közhasználatú építmény parkolójában, parkolóházban, vagy parkoló lemezen is elhelyezhető.

(5) A (4) bekezdés szerinti építmények esetében a már kialakított közterületi parkoló, vagy közhasználatú építmények parkolója csak akkor vehető figyelembe a tervezett építmény parkolóhely számának biztosításánál, ha az érintett közterületi parkolónál, vagy közhasználatú építmény parkolójánál a 2. § 10. pontja szerinti különidejűség igazolható.

(6) A (4) bekezdés szerinti építmények esetében a különidejűség csak akkor vehető figyelembe, ha a már kialakított parkolóban a tervezett építmény használatának időszakában (napközbeni vagy esti) a kihasználatlan parkolóhelyek száma eléri a tervezett építmény parkolási igényeinek biztosításához szükséges mértéket.

(7) A Gksz, Gisz és Gip területeket kivéve, amennyiben a lakásokhoz vagy rendeltetési egységekhez előírt gépjárműtárolók száma meghaladja a 20-at, vagy kereskedelmi rendeltetési egységnél a nettó 500 m² szintterületet, 150 darabszámig az előírt gépjárműtárolók 50%-át az épület földszintjén, terepszint alatt, vagy önálló parkolóházban kell elhelyezni. Amennyiben az elhelyezendő gépjárműtárolók száma meghaladja a 150 db-ot, az előzőkön túl a 150 db-ot meghaladó darabszám 20 %-át kell az épület földszintjén, terepszint alatt, vagy önálló parkolóházban elhelyezni. A városközponti területen az elhelyezésre az 59. § (9) bekezdés szabálya vonatkozik.

(8) A vegyes és lakóterület építési övezeteiben az (1) bekezdésnek, illetve az OTÉK által kötelezően kialakítandó darabszámnak megfelelő parkolóhelyek épületen belüli, illetve terepszint alatti kialakítása esetében a szintterületi mutató számítását a 2. § 16. pontja alapján

kell elvégezni.

(9) A 10 gépjárműnél nagyobb kialakítású felszíni parkolóhelyet fásítani kell. A fásítást a fa életben maradásához szükséges, de legalább 1 m² termőhely biztosításával, minden megkezdett 4 db parkolóhely után 1 db, lehetőség szerint nagy lombkoronát növelő, az élőhely adottságainak megfelelő igényű, legalább kétszer iskolázott fa telepítésével kell megvalósítani. A fásítás 1m² alatti területei a telek zöldterületébe nem számíthatók be.

(10) Amennyiben új létesítmény létrehozása, vagy bővítése, illetve rendeltetésmód váltás következtében a meglévő parkolóhely, illetve rakodóhely megszűnik, úgy annak azonos számú és típusú pótlásáról vagy megváltásáról az építtető köteles gondoskodni.

9. Általános építészeti előírások

12. § ²(1) Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

(2) A meglévő főépületek felújításánál, tetőtér-beépítésnél, illetve olyan bővítésnél, melynél az utcai homlokzat magassága nem változik, az övezeti előírásokban meghatározott minimális homlokzatmagasságot nem kell figyelembe venni.

(3) Az építési övezeteknél meghatározott legnagyobb homlokzatmagasság átlagánál a hitéleti rendeltetésű épületek (templom, kápolna) tornya figyelmen kívül hagyható.

²(4)-(8) Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

(9) Lakóterületen többszintes tetőterű épület nem alakítható ki.

(10) A lakó- és vegyes építési övezetekben az építési telken, a telek beépített területébe be nem számítóan elhelyezhető melléképítmények

- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 méteres belmagassággal),
- c) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 méteres mélységgel),
- d) kerti építmény.

(11) Beépítésre szánt területen melléképület csak a főépülettel egyidejűleg, vagy annak megépülését követően helyezhető el.

(12) Zártsorú és oldalhatáron álló beépítésnél az oldalhatárra kerülő épületrészek homlokzatmagassága nem haladhatja meg az övezetre előírt homlokzatmagasság átlagos értékét.

10. Zöldfelületek kialakítása

13. § (1) A telekre előírt zöldfelületnek – ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – legalább kétszintűnek kell lennie.

(2) Lakóterületen a gyep vagy talajtakaró növényzetet konyhakerti haszonnövények termesztése is pótolhatja.

(3) Telepítendő fasor szabályozással érintett telkeken az épületek használatbavételi engedélyezési, vagy a használatbavétel tudomásulvételi eljárás megindításáig a fasort el kell telepíteni.

(4) A beültetési kötelezettség 10 m szélességig két sor 6×6 méteres kötésben telepített előnevelt fákból álló fasort és egy cserjesort jelent. Minden további 10 m szélesség esetén további egy fasort és cserjesort kell ültetni.

²(5)-(7) Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

(8) Új közutak, utcák kialakításánál

- a) 12-16 m szabályozási szélesség esetén legalább egyoldali fasor,
 - b) legalább 16 m szabályozási szélességtől kétoldali fasor
- telepítéséhez kell területet biztosítani.

²(9)-(13) Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

11. Közterületen elhelyezhető építmények előírásai

²**14. §** Közterületen pavilon csak ideiglenes jelleggel, az adott rendezvény időtartamára, illetőleg a 22081/2 helyrajzi számú Európa sétányon a közlekedésbiztonsági előírások figyelembevételével, valamint a közterület kezelhetőségének, tisztán tarthatóságának, és a pavilonban dolgozók számára megfelelő illemhely használati lehetőség biztosításával létesíthető.

VII. Fejezet

Művi és természeti értékek védelme

²**12.** Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

²**15. §** Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

13. Táj- és természeti értékek védelme

16. § ²(1)-(2) Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

(3) Külterületen levő, a tájkaraktert meghatározó fasorok, mezsgyék, és védőerdősávok megőrzendőek.

²(4) Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

²(5) Külterületi fásítás, erdősítés esetén törekedni kell a helyi településképi rendelet 10. melléklete szerinti honos fafajok telepítésére, és a honos erdőállományok kialakítására.

(6) A Duna árterén az árvédelmi, az ökológiai és természetvédelmi, továbbá a tájképvédelmi érdekekkel összhangban gondoskodni kell a természet szerű erdőállományok megőrzéséről, a tájidegen erdőállományoknak honos erdőtársulásokra való fokozatos cseréjéről.

14. Környezetvédelmi követelmények

17. § (1) A levegő védelme szempontjából védelmi övezetet igénylő építmények (légszennyező források) csak úgy alakíthatók ki, hogy a szomszédos telkek, övezetek, építési övezetek beépítési lehetőségét, terület felhasználását ne korlátozzák.

(2) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó létesítmény csak akkor működtethető, vagy építhető, illetve ilyen tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke a környezetében a vonatkozó zajterhelési határértékeket nem haladja meg. A zaj és rezgésvédelmi határértékeket külön jogszabályok tartalmazzák.

(3) Zajvédelmi szempontból érzékeny területek

- a) a különleges területek közül a rekreációs terület,
- b) a védett természeti területek,
- c) a közjóléti rendeltetésű erdők területe,
- d) az egészségügyi, szociális intézmény, óvoda területe, valamint
- e) az üdülőépületek.

(4) Zajvédelmi szempontból fokozottan védett területek a 10. függelékben lehatárolt területek.

(5) A zajvédelmi szempontból fokozottan védett területen az üzemi vagy szabadidős zajforrástól vagy közlekedési létesítménytől származó zaj zajterhelési határértékeit külön önkormányzati rendelet szabályozza.

(6) A település teljes területén állattartás céljára szolgáló épületek építése a jelen rendelet előírásai szerint lehetséges.

(7) Technológiai eredetű szennyvíz, illetve az üzemek területén összegyűjtött csapadékvíz közcsonnába a 21. § és 22. § (4) bekezdés előírásainak betartásával, és csak akkor vezethető, ha előtisztítása a vonatkozó jogszabályokban és hatósági előírásokban meghatározott mértékben az üzem területén megtörtént.

(8) A szabályozási tervlapokon vízgazdálkodási területként szabályozott vízfolyások medrének felső rézsű életől számított 50-50 méteres védőtávolságon belül mezőgazdasági területen új épület nem létesíthető.

(9) A város területén tisztítatlan, vagy házi kisberendezéssel tisztított szennyvíz nem szikkasztható el.

(10) A közcsonnával ellátatlan külterületen a keletkező szennyvizet

- a) a naponta keletkező legfeljebb 5 m³ szennyvíz-mennyiségig lehet szivárgásmentes, zárt tárolóban összegyűjteni, ha az érintett telek megfelelő útkapcsolattal rendelkezik, vagy
- b) amennyiben a naponta keletkező szennyvízmennyiség meghaladja az 5 m³-t, egyedi szennyvíztisztítóban lehet megtisztítani, ha a tisztított víz számára a vízjogi hatóságok által elfogadott felszíni vízbefogadó rendelkezésre áll.

(11) Külterületen egyedi szennyvíztisztító létesítése a 21. § figyelembe vételével csak akkor lehetséges, ha az övezeti előírások megengedik, és az illetékes hatóságok a tisztított szennyvíz vízfolyásba vezetéséhez, megfelelő vízfelületen vagy növénytelepítéssel való

elpárologtatásához, illetve mezőgazdasági, vagy erdőterületre történő kiöntözéséhez hozzájárulnak, és a szennyvíztisztító előírt védőtávolsága a szomszédos telkekre nem fed rá.

(12) Talajmozgatással járó tevékenység során, továbbá a beépítendő területeken a termőréteg védelmét, elkülönített tárolását és újrahasznosítását biztosítani kell. A talajmozgatással járó tevékenység során biztosítani kell a kitermelt talaj ártalommentes elhelyezését, kiporzás elleni védelmét. Az építési övezetekben az építési telkeken kitermelt, vagy odahordott föld csak átmeneti jelleggel tárolható, legfeljebb az engedélyhez kötött felhasználásra vonatkozó hatósági engedélyben meghatározott ideig. Az engedélyhez nem kötött célú felhasználás esetén a föld-deponálást hat hónapon belül meg kell szüntetni, és gondoskodni kell az újrahasznosításáról vagy elhelyezéséről.

(13) Veszélyes hulladékok állandó tárolására szolgáló telephely, kommunális hulladéklerakó telep, továbbá hígtrágyás állattartó telep a város területén nem létesíthető.

(14) Mezőgazdasági területen

- a) autópálya tengelyvonalától számított 100 méteren belül gazdasági épületet, 250 méteren belül lakóépületet,
- b) a 6-os és 7-es főút tengelyvonalától számított 50 méteren belül gazdasági épületet, 100 méteren belül lakóépületet, valamint
- c) egyéb országos közút tengelyétől számított 25 méteren belül gazdasági épületet, 50 méteren belül lakóépületet

nem lehet létesíteni.

(15) A rendelet 8. függeléke szerinti nagy létszámú állattartó telep a belterületről, illetve a belterülethez kapcsolódó beépítésre szánt területről 500 méter védőtávolságon belül nem létesíthető.

15. Védelmek és korlátozások

18. § (1) Az SZT-1 Szabályozási tervlapon jelölt potenciálisan felszínmozgás-veszélyes területen építési tevékenység csak geotechnikai jelentés alapján végezhető.

(2) A Szabályozási Tervlapon jelölt ágazati jogszabályok, műszaki szabványok által megállapított

- a) védőterületek, védőövezetek,
- b) biztonsági sávok, valamint
- c) folyóvizek, és árvízvédelmi karbantartási sávok

figyelembe vétele kötelező, azok kiterjedése és határa, valamint az azok területén folytatható építési tevékenység szabályai a mindenkor hatályos jogszabályok, illetve az egyes hatósági eljárásokban elrendeltek szerint alkalmazandók a 3. § (7) bekezdésének figyelembe vételével.

VIII. Fejezet

Közműellátás és elektronikus hírközlés előírásai

16. Közművekre vonatkozó általános rendelkezések

19. § (1) A meglévő és a tervezett közüzemű

- a) vízellátás,
- b) vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz),
- c) energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgáz- és távhőellátás), és
- d) elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei)

számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.

²(3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag), valamint a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.

(4) Új út építése, út rekonstrukciója esetén gondoskodni kell

- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
- b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
- c) a csapadékvizek elvezetéséről, valamint
- d) belterületen a közvilágítás, külterületi beépítésre szánt területen és magánúttal feltárt területen a térvilágítás megépítéséről.

(5) Magánút alatti közműépítést a közutakra vonatkozó előírások szerint kell megvalósítani.

(6) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani, új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén pedig a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.

(7) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor az ésszerű területgazdálkodás érdekében

- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
- b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - ba) 12-16 m szabályozási szélesség esetén legalább egyoldali,
 - bb) legalább 16 m szabályozási szélességtől pedig kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

(8) Vízgazdálkodási területet (árok, vízfolyás, vízmosás, víztároló, vízállásos terület, vízelöntéses terület, stb.) egyéb célra hasznosítani csak az illetékes Vízügyi Igazgatóság által kiadott vízjogi létesítési engedély alapján szabad.

17. Vízellátás

20. § (1) Beépítésre szánt területen új vízhálózat csak a szennyvíz közcsontra hálózattal együtt építhető. A fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsontra hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően.

(2) Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál

- a) Dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezetéket építeni nem szabad,
- b) a hálózatot körvezetékes rendszerként kell építeni,
- c) azbesztcement anyagú csővezeték nem építhető.

(3) Ha a közhálózatról a tűzivíz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzivíz tározó létesítése, vagy a tűzivíz igény csökkentése szükséges.

18. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés

21. § (1) Új szennyvízelvezető hálózatot a csapadékvíz hálózattól elválasztott rendszerrel kell építeni.

(2) A település talajmechanikai adottsága miatt, valamint a talaj, talajvíz és a felszíni vizek védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése a település teljes területén tilos.

(3) Beépítésre szánt területen építeni csak a meglévő közcsontra hálózatra való rácsatlakozással lehet. Ettől eltérni csak a már beépített, még csatornázatlan területen, illetve a telkek jelenlegi beépítésének bővítésénél, átépítési igényénél lehet, ahol átmenetileg a közcsontra hálózat kiépítéséig közműpótló is alkalmazható. Közműpótlóként kizárólag átmenetileg, és legfeljebb napi keletkező 5 m^3 szennyvízmennyiségig, vízzáró szennyvízgyűjtő medence létesíthető. 5 m^3 szennyvízmennyiség felett a közhálózatra való csatlakozás kiépítése kötelező.

(4) Beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:

- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m^3 -t és a rendelkezésre álló közcsontra hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül
 - aa) a szennyvizeket egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni,
 - 1. az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni,
 - 2. a közműpótló medence használata csak akkor alkalmazható, ha a telkek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
 - ab) a külterületen keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható
 - 1. ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható,
 - 2. ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - 3. ha a kisberendezés védőterület igénye a tárgyi telken belül biztosítható,
 - 4. ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, és a közcsonna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül:

ba) a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:

1. ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll,
2. ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
3. ha a kisberendezés védőterület igénye a tárgyi telken belül biztosítható,
4. ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
5. ha kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható építeni csak közcsonna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

³(5) Szennyvíztisztító telep védőtávolság igénye az SZT-1 jelű terven jelölt védőtávolság. A szennyvíztisztító telep védőtávolságán belül lakás, szállás jellegű, élelmiszer kereskedelmi és vendéglátó rendeltetés nem létesíthető, az épületben több rendeltetési egység elhelyezése esetén a védőtávolságon kívül eső épületrészben azonban elhelyezhetők. A védőtávolságon belül huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyitható nyílása, szellőzője, légtechnikai berendezés friss levegő beszívó nyílása nem helyezhető el.

19. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

22. § (1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni.

(2) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell

a) minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás,

b) új telekosztású terület beépítése esetén,

melyek csak akkor valósíthatók meg, ha a (4) bekezdés előírásait is figyelembe véve a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

(3) Amennyiben a felszíni vizek (folyó, patakok, árkok) mederkarbantartó parti sávját, közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani.

(4) Az ingatlanon összegyűlt csapadékvíz idegen ingatlanra nem vezethető át, annak tárolásában, kezelésében új beépítés, valamint a tetőfelület, vagy burkolt felület növekedésével járó egyéb építési tevékenység esetén az (5)-(8) bekezdésekben foglaltak szerint kell eljárni.

(5) A csapadékvizet a tetőfelület vízszintes vetületének és a vízzáró burkolatok összes felületének minden megkezdett 25 m²-re után legalább 1 m³ ürtartalmú, zárt, földfelszín alatti tárolóban – ciszternában – kell összegyűjteni, és azt szürkevízként, illetve kertészeti célra felhasználni. Ahol a talajszerkezet szikkasztási képessége megengedi, túlfolyóként szikkasztóakna is létesíthető az épületektől és a telekhatártól minimum 2 méter távolságban. A csapadékvíz tárolására a használaton kívüli, megfelelő módon tisztított, fertőtlenített egykori szennyvíztároló akna is használható.

(6) Amennyiben a csapadékvíz helyben való gyűjtése, szikkasztása, az (5) bekezdés szerint nem lehetséges, az a közterületen lévő, illetőleg közcélú csapadékvíz csatornába, nyílt

vízvezető, vagy szikkasztó árokba, csak befogadói nyilatkozat, és az út kezelőjének hozzájárulása birtokában vezethető ki. Ez esetben legkésőbb a használatbavételig a telken keletkező csapadékvíz visszatartása érdekében, műszaki előírásokon alapuló, méretezéssel igazolt mennyiség befogadására alkalmas telken belüli átmeneti tároló kialakítása szükséges. A közterületi vízgyűjtőbe való kivezetés csak a járda burkolata alatt valósítható meg.

(7) Közterületen szikkasztó árok közterület alakítási terv, illetőleg meglévő vízvezető vagy szikkasztó árok hiányában – kizárólag a közműnyilatkozatok és a közútkezelő meghatározása és hozzájárulása alapján – az ingatlan közút felé eső határvonalával párhuzamosan, a 11. függelékben található mintakeresztszelvények figyelembevételével, az ingatlanhatártól 1-2 méter távolságra építendő. A szikkasztó árok elsősorban az ingatlan (9) bekezdés szerint kialakított burkolt közútkapcsolatának vízvezetését szolgálja. A rézsús, füvesített árok legkisebb mélységének mérete 40 cm, talpszélessége pedig 30 cm.

(8) Csapadékvíz a szennyvíz-elvezető csatornába belevezetni tilos.

(9) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti gépkocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az áteresz méretét a helyi közútkezelővel egyeztetve úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, és a vízszállítás akadálymentes legyen.

¹(10) A város csapadékvíz elvezetésének fejlesztése érdekében a Gisz-1 és az Má-2 övezetek területén a Benta patak mentén, a vasút és az M6 autópálya között árvízcsúcs csökkentő tározó tó kialakítható (085/34, 083/6, 083/10, 082/3, 081/33, 081/40, 081/43, 081/46, 081/49, 081/50, 081/53 hrsz-ú földrészletek teljes vagy részterületeinek igénybevételével).

²**20.** Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

²**23. §** Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

21. Földgáz és távhőellátás

24. § Földgázvezetéket és távhőhálózatot közterületen és telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

22. Megújuló energiatermelő és egyéb technológiai létesítmények

25. § (1) Klímaberendezés, szellőző, szerelt kémény, égéstermék elvezetés (kivéve a parapet konvektor) az épület utcai homlokzatán látható helyre csak kivételesen, műszakilag indokolható esetben helyezhető el, és az csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető. Parapet konvektor utcai homlokfalra akkor telepíthető, ha az épület előtt előkert van.

(2) Háztartási méretű napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem) magastetős épületnél a tetősíkba, vagy attól legfeljebb 20°-kal eltérően telepíthető, lapostetős épületnél a tetősíktól legfeljebb 45°-kal eltérően telepíthető.

(3) Külterületen háztartási méretű kiserőmű (szélkerék, szélerőmű) telepítésének feltétele hogy a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített építménymagasságot legfeljebb 3 méteren túl nem haladhatja meg, és a dőléstávolsága minden irányban saját telken belülre essen.

(4) A (3) bekezdés teljesítésével sem telepíthető háztartási méretű kiserőmű (szélkerék, szélerőmű)

- a) műemléki környezetben,
- b) helyi védelemre kijelölt területen belül,
- c) egyéb védelem alatt álló területeken,
- d) tájképvédelmi területen, vagy
- e) ahol azt magasabb rendű területrendezési terv tiltja.

(5) Szélerőmű, szélkerék belterületen nem telepíthető.

MÁSODIK RÉSZ

Az egyes területekre vonatkozó részletes előírások

IX. Fejezet

A beépítésre szánt területek

23. Beépítésre szánt területekre vonatkozó általános előírások

26. § A beépítésre szánt területek használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő terület-felhasználási egységekbe sorolandók:

Terület-felhasználási egységek		
Általános használat szerint	Sajátos használat szerint	
	Megnevezés	Jel
Lakóterületek	Nagyvárosias lakóterületek	(Ln)
	Kisvárosias lakóterület	(Lk)
	Kertvárosias lakóterület	(Lke)
	Falusias lakóterület	(Lf)
Vegyes területek	Településközpont terület	(Vt)
	Intézmény terület	(Vi)
Gazdasági területek	Kereskedelmi, szolgáltató terület	(Gksz)
	Ipari, szolgáltató terület	(Gisz)
	Ipari terület	(Gip)
Üdülőterület	Üdülőházas terület	(Üü)
Különleges területek	Temető terület	(Kt)
	Szabadtéri sportpályák, sportterület	(KSp)
	Rendezvény és sportközpont	(K-Rsk)
	Rekreációs terület	(Kr)
	Honvédségi terület	(Khv)
	Mezőgazdasági üzemi terület	(Km)
	Hulladékkezelő, városüzemeltetési terület	(Kh)
	Meglévő pincesorok területe	(Kp)
	Közműterület	(Kk)

X. Fejezet Lakóterületek

24. Nagyvárosias lakóterület (Ln)

27. § (1) Nagyvárosias lakóterület az SZT-n Ln jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely sűrű beépítettségű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A nagyvárosias lakóterület övezetében elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül

- a) kereskedelmi, szolgáltató – kivéve ipari szolgáltató,
- b) szállás jellegű, vendéglátó,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális
- e) igazgatási, iroda,
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A nagyvárosias lakóterület övezetében a lakó rendeltetésű épületen belül kézműipari rendeltetés is elhelyezhető.

(4) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	Legnagyobb homlokzatmagasság átlaga (m)
Ln-1	SZ	480	80	0*	-	18,0

*OTÉK-tól való eltérés

(5) Nagyvárosias lakóterületen a melléképítmények közül kizárólag

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) szabadon álló és legfeljebb 6 méter magas zászlórúd,
- d) kerti építmény

helyezhető el.

(6) Az építési övezetben állattartó építmény nem helyezhető el.

(7) A lakótelepen a meglévő lakóépületek földszintjén (fogadósintjén) lévő közös használatra szánt, illetve már egyéb célra hasznosított helyiségek használati módjának (rendeltetésének) megváltoztatása – gépkocsi tároló és hulladéktároló kivételével – csak akkor lehetséges, ha a hulladéktárolók és egyéb közös kiszolgáló helyiségek (kerékpártároló, babakocsi tároló, közműhelyiség, stb.) alkalmasak a rendeltetésszerű használat biztosítására.

²(8) Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

25. Kisvárosias lakóterület (Lk)

28. § (1) Kisvárosias lakóterület az SZT-n Lk jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely sűrű beépítettségű, egy vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kisvárosias lakóterület övezetében elhelyezhető épület- a lakó rendeltetésen kívül

- a) kereskedelmi, szolgáltató – kivéve ipari szolgáltató,
- b) szállás jellegű,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális,
- e) igazgatási, iroda,
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat a megengedett négy lakó rendeltetési egységen kívül.

(3) A kisvárosias lakóterület övezetében a lakó rendeltetésű épületen belül kézműipari rendeltetés is elhelyezhető.

(4) Az övezetekben használatot tartást szolgáló építmények nem létesíthetők.

(5) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	legnagyobb homlokzatmagasság átlaga (m)
Lk-1	SZ	500	50	30	0,8	6,5
Lk-1/g	SZ	1000	60	20	0,4	4,0

(6) Az Lk-1 építési övezetben további úszótelket kialakítani nem lehet. Az úszótelkeket a teljes területre vonatkozó telekalakítási terv alapján lehet építési telkekké alakítani, melynek során meglévő utcaként funkcionáló telekrészeket utcákká (közterület vagy magánút) kell alakítani.

(7) A meglévő úszótelkes beépítés a határoló közterületekről, az utcaként lejegyzendő területek figyelembevételével szabadonálló beépítéssé alakítható.

(8) Az Lk-1 építési övezetben a meglévő épületek a jelenlegi úszótelken nem bővíthetők.

(9) Az Lk-1 építési övezetben épületenként legfeljebb 4 lakó rendeltetési egység létesíthető.

(10) Az építési övezetben az előkert és a hátsókert mérete legalább 2 méter.

(11) A Lk-1/g építési övezetben kizárólag a lakóépületekhez kapcsolódó gépkocsi-tárolók építhetők. A meglévő gépkocsi-tárolók rendeltetését más célra megváltoztatni nem lehet.

26. Kertvárosias lakóterületek (Lke)

29. § (1) Kertvárosias lakóterület az SZT-n Lke jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely laza beépítésű, összefüggő kertes, legfeljebb két rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterület övezetében elhelyezhető épület- a lakó rendeltetésen kívül

- a) hitéleti,
 - b) nevelési, oktatási,
 - c) egészségügyi, szociális
- rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A már meglévő, a (2) bekezdésben említetteken kívüli, nem lakó-rendeltetésű épület fenntartható, de nem bővíthető.

(4) A kertvárosias lakóterület övezetében a lakó rendeltetésű épületen belül kézműipari rendeltetés is elhelyezhető.

¹(5) Kertvárosias lakóterületen 1000 m² telekterületig legfeljebb 1 lakásos lakóépület; 1000 m² felett legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység építhető. Akkor is építhető 2 lakó rendeltetési egység, ha az adott telek területe közterület-szabályozás miatt csökken 1000 m² alá. Az 1000 és 1500 m² közötti nagyságú telken azonban csak egy épületben, vagy ikresen egybeépített épületben létesíthető a két lakó rendeltetési egység. Egy épületnek csak a legalább egy szinten minimum 12 négyzetméteres felületen összeépített rendeltetési egységek számítanak. Az átmenő telkek beépítésére a 10. § (8) bekezdés előírása vonatkozik.

(6) A (2) bekezdés rendelkezéseitől eltérően az ott felsoroltakon felül

- ¹a) a 2. mellékletben felsorolt gyorsforgalmi utak, főutak, mellékutak, gyűjtő- és feltáró utak, valamint az Alsó utca menti kertvárosias lakóövezetekben a lakosság ellátását szolgáló, nem zavaró hatású, jelentős forgalmat nem vonzó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, iroda, illetve ilyen rendeltetésű helyiség (legfeljebb 1 rendeltetési egység), is elhelyezhető, illetve a meglévő helyiségek rendeltetése ilyen célra megváltoztatható, de ilyen rendeltetés létesítése mellett legfeljebb 1 lakás helyezhető el,
- b) az Lke-7 építési övezetben a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari rendeltetésű építmény, illetve egyéb gazdasági rendeltetésű épület is elhelyezhető, a 2000 m²-nél nagyobb területű, és a közép, és nagyfeszültségű légvezetékek alatti ingatlanokon,
- c) a városi köztemető körüli, 100 méteren belüli kertvárosias lakóterületeken nem zavaró, jelentős forgalmat nem vonzó, a temetkezéssel összefüggő kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés (virág- és kegytárgybolt, temetkezési iroda –legfeljebb egy rendeltetési egység) elhelyezhető, illetve meglévő helyiségek rendeltetése ilyen célra megváltoztatható, de ilyen rendeltetés létesítése mellett legfeljebb 1 lakás helyezhető el.

(7) Az építési övezetekben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	legnagyobb homlokzatmagasság átlaga (m)
Lke-1	SZ	700	25	50	0,38	6,0
Lke-1/h	SZ	1000	25	50	0,38	6,0
Lke-2	O	600	30	50	0,45	4,5
Lke-3	SZ	900	20	50	0,4	6,0
Lke-3/o	O	900	20	50	0,4	6,0
Lke-3/tk	O	800	15	50	0,25	4,5
Lke-4	Z	550	30	50	0,45	4,5
Lke-5	SZ	800	30	50	0,6	6,0
Lke-6	SZ	3000	15	50	0,3	6,0
Lke-7	O	600	30	50	0,45	4,5
Lke-8	O	800	20	50	0,3	4,5
Lke-9	O	600	30	50	0,6	6,0

²(8) Az építési övezetekben állattartó épületek létesíthetők, melyek összes alapterülete legfeljebb a beépíthetőség mértékének 10 %-a lehet.

(9) Az építési övezetekben új épület alapterülete, illetve meglévő épület bővítésével létrejövő alapterület nem lehet nagyobb az egyes építési övezetekben előírt legkisebb kialakítható telekmérettel számított alapterület kétszeresénél, kivéve, ha szociális, nevelési, oktatási, hitéleti, illetve egészségügyi rendeltetésű épület létesül.

²(10) Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

(11) Az Lke-1/h építési övezetben az SZT-n jelölt „megtartandó zöldfelület és faállomány” - nyal érintett területen a meglévő faállomány megtartandó, új beépítés illetve a „megtartandó faállomány” területét érintő bővítés a telken csak favédelmi terv alapján lehetséges. Favédelmi terv alapján a SZT-n jelölt „megtartandó zöldfelület és faállomány” területétől 15 % eltérés lehetséges.

(12) Az Lke-5 jelű építési övezetben az előkert felőli építési határvonal egyben építési vonal. Az elhelyezendő épületek utcai homlokzatmagassága nem haladhatja meg a legnagyobb homlokzatmagasság átlagának mértékét, udvari homlokzatmagassága pedig az utcai homlokzat Balti tenger feletti szintmagasságát.

(13) Az építési övezetek telkein lakó rendeltetés építése esetén rendeltetési egységenként legalább 5 m²-es tároló helyiség alakítandó ki az épületen belül. Hulladéktárolót a házhoz menő elkülönített gyűjtésre méretezetten kell kialakítani.

(14) Az építési övezetekben, ha a meglévő telekméret nem éri el az előírt legkisebb telekméret 30%-át, akkor a meglévő épület alapterületének, homlokzatmagasságának növelése, valamint a tetőszerkezetének megváltoztatása nélkül a meglévő lakó rendeltetési egység bővítése céljából tetőtér-beépítéssel a szintterületi mutató értéke növelhető.

27. Falusias lakóterületek (Lf)

30. § (1) Falusias lakóterület az SZT-n Lf jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely laza beépítésű, összefüggő kertes, jellemzően egy vagy két rendeltetési egységet magában foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterület övezetében elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül

a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,

b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A falusias lakóterület övezetében a lakó rendeltetésű épületen belül kézműipari rendeltetés is elhelyezhető.

(4) A falusias lakóterületen a teljes közműellátás biztosítása szükséges.

¹(5) Falusias lakóterületen 1000 m² telekterületig legfeljebb 1 lakásos lakóépület; 1000 m² felett legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység építhető. Akkor is építhető 2 lakó rendeltetési egység, ha az adott telek területe közterület-szabályozás miatt csökken 1000 m² alá. Az 1000 és 1500 m² közötti nagyságú telken azonban csak egy épületben, vagy ikresen egybeépített épületben létesíthető a két lakó rendeltetési egység. Egy épületnek csak a legalább egy szinten minimum 12 négyzetméteres felületen összeépített rendeltetési egységek számítanak. Az átmenő telkek beépítésére a 10. § (8) bekezdés előírása vonatkozik.

(6) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	legnagyobb homlokzatmagasság átlaga (m)
Lf	O	800	20	50	0,3	4,5

²(7) Az építési övezetben állattartó épületek létesíthetők, melyek összes alapterülete legfeljebb a beépíthetőség mértékének 25 %-a lehet.

(8) Új épület alapterülete, illetve meglévő épület bővítésével létrejövő alapterület nem lehet nagyobb az építési övezetben előírt legkisebb kialakítható telekmérettel számított alapterület kétszeresénél, kivéve, ha szociális, oktatási, hitéleti, illetve egészségügyi rendeltetésű épület létesül.

²(9) Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

(10) Az építési övezetek telkein lakó rendeltetés építése esetén rendeltetési egységenként legalább 5 m²-es tároló helyiség alakítandó ki az épületen belül. Hulladéktárolót a kerítés részeként az elkülönített gyűjtésre méretezetten kell kialakítani.

XI. Fejezet Vegyes területek

28. A vegyes területekre vonatkozó általános előírások

31. § (1) A vegyes területek telkeinél a teljes közműellátás biztosítása szükséges.

(2) Az övezetekben fűrészáru gyártó, fémmegmunkáló, autóbontó, színesfém-felvásárló, hulladékgyűjtő és kezelő, kamion, illetve teherautó parkoló, tüzelő- és építőanyag telep, valamint vegyi feldolgozó műhely, üzem nem létesíthető, a meglévő nem bővíthető. Építőanyag-kereskedelem vonatkozásában bemutató terem (pl. szaniteráru, nyílászárók, stb.) létesíthető, azonban önálló raktárépület a Vt-7 jelű építési övezet kivételével nem helyezhető el (az értékesítés csak raktárról történő szállítással valósítható meg).

¹(3) A településközpont területen építhető lakó, illetve egyéb rendeltetési egységek maximális száma az egyes övezetenként meghatározott szintterületi mutatóból és a telek nagyságából számított maximálisan építhető bruttó szintterület 130-al történő osztásából a kerekítés szabályai szerint számolt érték. A lakó illetve egyéb rendeltetési egység számának kiszámításánál nem vehető figyelembe a 2. § 16. pontban a terepszint alatti gépkocsi elhelyezés esetén meghatározott szintterület növekmény.

(4) A (3) bekezdés szerinti számítás mellett az alábbi építési övezetekben a megengedett legnagyobb lakásszám a következő:

Vt-1, Vt-1/l, Vt-1/ó, Vt-2, Vt-2/l építési övezetekben:	legfeljebb 3 db
Vt-3, Vt-5, Vt-6, Vt-7 jelű építési övezetben:	legfeljebb 4 db

(5) A (4) bekezdésben foglaltak alól képeznek az 5. mellékletben lehatárolt, alább felsorolt területek, melyek esetében csak a (3) bekezdés szerinti számítás alkalmazandó:

- a) Parkvárosi alközpont: M7-es – Simító utca – Törökbálinti út – Sós-kúti út – Gépész utca – M7-es autópálya;
- b) „Pára” területe: Somogyvári utca – Bajcsy-Zsilinszky út – hrsz 6564 DK-i határa – hrsz 6564 és 6562/2 DNY-i határa – hrsz 6562/1 DK-i határa, Salgói utca – hrsz 6585 DK-i határa – Selmecsi utca – Somogyvári utca;
- c) Városközpont: Velencei út – Előljáró utca – Hivatalnok utca – Esküdt utca – (Főnök utca) – Elnök utca – Érd-Felső vasútvonal – Tompa Mihály utca – Erkel Ferenc utca – Sándor utca – Zoltán utca – 13635 hrsz. Ny-i telekhatár – 13636 hrsz. Ny-i és É-i telekhatár – Diósdai út – Aba utca – Marcella utca – Érd-Alsó vasútvonal – Angyalka utca – Ágota utca – 22257 hrsz. K-i telekhatár – Budai út – Emőke utca – Emma utca – Edit utca – Alsó utca – Karolina utca – Felső utca – Katalin utca – Ilona utca – Ercsi út – 18870 hrsz. D-i telekhatár – 18869 hrsz. D-i telekhatár – Intéző utca – Mérnök utca – 18754 hrsz. ÉK-i és DK-i telekhatár – Érd-Felső vasútvonal – Velencei út által határolt területek.

(6) Vegyes terület építési övezeteiben az egy beruházás keretében öt vagy annál több lakás építése esetén a megvalósítandó lakások méret szerinti eloszlása a következő lehet:

- a) a lakások maximum 50%-a lehet kisméretű, de legalább 40 m²,
- b) a lakások minimum 25%-a kell közepes méretű legyen, legalább 50 m²,
- c) a lakások minimum 25%-a kell közepesnél nagyobb méretű legyen, legalább 60 m².

²(7) A Vt-t övezet területén kizárólag hitéleti rendeltetés, ahhoz kapcsolódó építmények és park helyezhető el. Az építési övezeten belül több épület is elhelyezhető.

(8) Vegyes terület építési övezeteiben lakásonként legalább 5 m²-es tároló helyiség alakítandó ki az épületen belül.

(9) Vegyes területeken haszonállattartást szolgáló építmények nem létesíthetők.

²(10) Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

(11) Vegyes területeken az oktatási, nevelési, hitéleti, szociális és egészségügyi rendeltetésű épületek, valamint a 10000 m²-t meghaladó bruttó szintterületű, fő rendeltetésében kereskedelmi épületek építési vonal hiányában az építési helyen belül bárhol elhelyezhetők.

29. Településközpont terület (Vt)

32. § (1) A településközpont terület az SZT-n Vt jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A településközpont terület övezetében elhelyezhető épület- a lakó rendeltetésen kívül

a) igazgatási, iroda,

b) kereskedelmi, szolgáltató – a 31.§ (5) a)-c) területek kivételével ipari szolgáltató is,

c) vendéglátó, szállás jellegű,

d) kézműipari,

e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

f) kulturális, közösségi szórakoztató,

g) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A lakó rendeltetésen kívüli rendeltetési egységek lakóépületben is elhelyezhetők.

(4) Az építési övezetekben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	Legkisebb*- legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb* – legnagyobb homlokzatmagasság átlaga (m)
Vt-1	Z	600	-50	30	1,25	-7,5
Vt-1/ó	O	400	-60	20	1,0	-7,5
Vt-1/l	SZ	600	-50	30	1,25	-7,5
Vt-m	SZ	1000	-50	30	1,25	-6,0
Vt-t	SZ	1000	-50	40	1,75	-10,5
Vt-2	SZ	900	-60	20 / 10 ¹	1,8	-12
Vt-2/z	Z	900	-60	10	1,8	-15
Vt-2/int	Z	600	-50	30	1,25	-6,0

Vt-2/1	O	600	-40	30	1,25	-6,0
Vt-2/6	SZ	1000	-40	30	1,25	-9,0
Vt-2B1	SZ	2500	-50	30	3,0	-21
Vt-2B2	SZ	2500	-50	30	1,25	-9,0
Vt-3	SZ	1000	-65	30	1,8	-9,0
⁴ Vt-3/int	SZ	600	-50	20	1,25	-7,5
Vt-4	Z	1000	60-80	10	3,5	7,5-18
Vt-4/a	Z	500	40-80	10	1,8	4,5-7,5
Vt-4/6	Z	180	80	10	-	-4,5
Vt-5	Z	700	40-60	25	3,0	6,5-12,0
Vt-6	SZ	20000	-50	30	2,0	6,0-10,5
Vt-7	SZ	1000	-50	30	1,25	6,0-9,0
Vt-m/M	SZ	250	40	10	-	6,0-23,0
Vt-8	SZ	900	50	30	1,75	-10,5

* - a legkisebb beépítettséget és homlokzatmagasságot meglévő épület átalakítása során nem kell alkalmazni

¹ – a legkisebb zöldfelületi arány kizárólag oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális rendeltetésre vonatkozik

(5) A Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4 jelű övezetekben, ahol a telek lakóövezet határán helyezkedik el (Lk, Lke vagy Lf) és nem lakóépület létesül, úgy a lakóövezettel határos telekhatáron minimum 2,0 m magas, esztétikus tömör kerítést kell létesíteni, vagy a lakóövezet felé eső telekhatáron a kerítéstől számított 2 méteres sávban lombos növényzet, (cserje, fa) ültetendő.

²(6) Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

²(7) A Vt-t övezet területén kizárólag hitéleti rendeltetés, ahhoz kapcsolódó építmények és park helyezhető el. Az építési övezeten belül több épület is elhelyezhető.

¹(8) A Vt-4 jelű építési övezetben a főút felőli oldalon a földszinten lakófunkció nem létesíthető.

¹(9) A Budai út menti Vt-4 övezetekben az utcai homlokzatmagasság legalább 12,0 méter, kivéve az Emőke és Elvira utca közötti szakaszt.

(10) A Vt-4 és Vt-5 jelű építési övezetekben a közösségi, közszolgálati és kereskedelmi rendeltetésű építmények közterület felőli telekhatárán kerítés nem építhető.

(11) A Vt-2 jelű építési övezetben a Magyar Földrajzi Múzeum műemlék-együttes tömbjétől délre lévő tömbben a sétány és az Alsó utca mentén álló épületek sétányra néző homlokzatmagassága legfeljebb 10,5 m lehet.

(12) A Vt-6 jelű építési övezetben csak az előírt kialakítható telekméretet elérő telkek építhetők be. Lakó rendeltetés a személyzet számára létesített szolgálati lakások kivételével nem alakítható ki.

(13) A Vt-m/M jelű övezet a Minaret telkének kijelölt övezete, ahol a Minaret körül legalább 100 m²-es bekerítetlen telek alakítandó ki.

(14)¹ A Vt-4/ó jelű övezet a helyi védelem alatt álló Szent Mihály téri 24474 helyrajzi számú ingatlan területére vonatkozik, ahol a beépítettség kizárólag abban az esetben érheti el a 100%-ot, ha az eredeti, történelmi dokumentumokban lévő épülettömeg, épület homlokzat, tetőidom és közösségi rendeltetés valósul meg. Ez esetben a 10%-os legkisebb zöldfelületi arányt nem kell tartani.

(15) A Vt-8 jelű építési övezetben a gépjármű elhelyezésre vonatkozó 11. § (1) bekezdés előírásaitól a geológiai adottságok miatt el lehet térni. Az előírt gépjárműtárolók minimum 30 %-át kell az épület földszintjén, vagy terepszint alatt elhelyezni. A rendeltetési egységekhez tartozó parkolóhely szükséglet az ingatlanokat határoló magán tulajdonban lévő közlekedési célú területeken is biztosítható.

(16) A településközpont terület övezetében a 2. § 14. pontban felsorolt melléképületek elhelyezhetők, figyelembe véve a 31. § (2) bekezdést.

30. Intézmény terület (Vi)

33. § (1) Az intézmény terület az SZT-n Vi jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Vi-1 jelű intézmény területen elhelyezhető épület:

- a) igazgatási,
- b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
- c) iroda,
- d) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás jellegű,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A Vi-2 jelű intézmény területen elhelyezhető épület

- a) iroda,
- b) nevelési, oktatási,
- c) egészségügyi, szociális,
- d) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás jellegű,
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(4) Az övezetek telkein önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de az épület színterületének legfeljebb 50 százalékát lakások, szolgálati lakások létesítésére is fel lehet használni.

(5) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

¹ OTÉK eltérés, a felmentést az Állami Főépítészeti Iroda a PED/ÁF/52-3/2015 sz. záró szakmai véleményében adta meg.

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti j ele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	Legkisebb- legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb – legnagyobb homlokzatmagasság átlaga (m)
Vi-1	Z	1200	30-80	10	-	10,5-50,0
Vi-2	SZ	5000	60	20	1,75	maximum 75

(6) A Vi-1 övezetben az épületek zárt sora helyenként, épületközzel megszakadhat. A terepszint feletti építési helyek közti távolság a homlokzatmagasság legalább kétharmada, de minimum 10,0 m, ekkor a terepszint feletti építési hely határának a telekhatártól való távolsága legalább 3,0 méter.

(7) A Vi-1 építési övezet telkein a közösségi szórakoztató és kereskedelmi rendeltetésű épületek közterület felőli telekhatárán kerítés nem építhető.

(8) A Vi-1 építési övezetben a legfelső teljes építményszint szintmagassága legfeljebb 75 méter lehet.

²(9) A Vi-2 építési övezet telkeire a 10. § (6) és (8) bekezdései nem vonatkoznak, kötelező építési vonal nem kerül meghatározásra, az építési helyen belül az övezeti előírásoknak megfelelően az épületek elhelyezhetők.

31. Kereskedelmi szolgáltató területek (Gksz)

34. § (1) A kereskedelmi-szolgáltató terület az SZT-n Gksz jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi szolgáltató és ipari tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kereskedelmi szolgáltató területen a kereskedelmi szolgáltató rendeltetésen kívül elhelyezhető épület

- a) ipari,
- b) raktározási, logisztikai, településgazdálkodási, iroda,
- c) kereskedelem, vendéglátás, szállás jellegű,
- d) szolgáltatás,
- e) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- f) nem gyermekelhelyezésre és betegápolásra szolgáló egészségügyi, oktatási, szociális,
- g) közösségi szórakoztató

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezetekben csak olyan ipari rendeltetésű épület létesíthető, amelyben folytatott tevékenység:

- a) nem tartozik a külön jogszabály szerint meghatározott egységes környezethasználati engedélyezési eljárás alapján környezeti hatásvizsgálati és/vagy egységes környezethasználati engedély köteles tevékenységek közé,
- b) védőtávolság, védőövezet igénye saját telkén belül biztosítható, és
- c) a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.

(4) A kereskedelmi szolgáltató területen teljes közműellátás biztosítása szükséges. A belterülettől elkülönülő gazdasági területen, ahol a telkeken a villamosenergia-ellátás, az ivóvízellátás, a nyílt árkos vagy szikkasztó árkos csapadékvíz-elvezetés szükséges, a szennyvíz közcsatornás elvezetésének megvalósulásáig telkenként a követelményeknek megfelelő zárt szennyvíztároló alkalmazható.

(5) Az üzemanyagtöltő rendeltetésű telken belül a zöldfelület háromszintűként, vagy a védőterület legalább 60%-ában zöldfelületként alakítandó ki.

(6) Az övezetekben önálló lakóépület nem helyezhető el, kivételesen elhelyezhetők a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló 1 db lakás, hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű építmények.

(7) Az építési övezetekben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	Legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb – legnagyobb homlokzatmagasság átlaga (m)
Gksz-1	SZ	2000	50	30	1,5	4,5-14
Gksz-1k	SZ	2000	50	30	1,5	4,5-14
Gksz-2	SZ	1000	50	30	1,0	3,5-11
Gksz-3	SZ	10000	55	30	0,45	3,5-7,5
Gksz-4	SZ	5000	50	30	1,0	3,5-9,0
Gksz-5	SZ	8000	40	30	1,0	4,0-14
³ Gksz-6	SZ	3000	50	25	1,5	4,5-14

(8) Az építési telkeken elhelyezhető melléképítmények:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- kerti építmény,
- ³e) kizárólag terepszint alatt ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló (pl. üzemanyag tartály,
- építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(9) A Gksz-1 építési övezetben az újonnan kialakítandó telkek minimális szélessége 35 méter, minimális mélysége 40 méter.

(10) A Délibáb utca - Tolmács utca - 6. és 7. számú elkerülő út között fekvő Gksz-1k gazdasági övezet területén a kizárólagos funkció a kereskedelem és szolgáltatás (inkubátorház, üzemanyagtöltő is).

(11) A Gksz-2 és Gksz-5 jelű építési övezetben az újonnan kialakítandó telkek minimális szélessége 30 méter, minimális mélysége 30 méter.

(12) A 6-os főút - 6-7. számú elkerülő út - M6-os út - Sulák patak csatornája által lehatárolt

területen a meglévő épületek építési helyen kívül eső része megtartható, de az épületek ezen részének szintterülete nem növelhető.

(13) A Gksz-4 jelű építési övezetben kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó építmények helyezhetők el. Az újonnan kialakítandó telkek minimális szélessége 60 méter, minimális mélysége 80 méter. Az övezetben az ingatlan határán kerítés nem építhető.

(14) A Gksz-5 jelű építési övezetben az újonnan kialakítandó telkek minimális szélessége 50 méter, minimális mélysége 80 méter. Az elő- oldal- és hátsókert minimális mélysége 10 m, amelynek közterülettel határos területeit legalább 60%-ban fásított zöldfelületként kell kialakítani.

(15) A Gksz-5 építési övezetben üzemanyagtöltő állomás (benzinkút) nem létesíthető. Mélygarázs, pinceszint, terepszint alatti építmény, illetve épületrész a közműaknák kivételével nem építhető.

(16) Az építési övezetekben a telkek lakó-, vagy vegyes- övezethez csatlakozó telekhatára (telekhatárai) mentén tömör falkerítés létesítendő összefüggő védő zöldsáv (beültetési kötelezettségű terület) kialakításával kiegészítve. A zöldsávnak legalább 5 méter szélesnek kell lennie. A tömör kerítés létesítésétől az érintett szomszédos ingatlan tulajdonosának hozzájáruló nyilatkozata esetén el lehet tekinteni.

(17) Az építési övezetekben a kötelezően kialakítandó zöldfelületnek háromszintűnek kell lennie.

²(18) Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

XII. Fejezet

Ipari területek

32. Ipari szolgáltató terület (Gisz)

35. § (1) Az ipari szolgáltató terület az SZT-n Gisz jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely viszonylag nagy területigényű és jelentős forgalmú ipari tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az ipari szolgáltató területen elhelyezhető épület az ipari rendeltetésen kívül

- a) ipari kereskedelmi,
- b) szolgáltató,
- c) raktározási,
- d) parkolóház, üzemanyagtöltő

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezetekben csak olyan ipari rendeltetésű épület létesíthető, amelyben folytatott tevékenység:

- a) védőtávolság, védőövezet igénye saját telkén belül biztosítható, és
- b) a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.

(4) Az ipari szolgáltató területen építmények részleges közművesítés esetén is elhelyezhetők. Ha a szennyvizek közcsatornába nem vezethetők, akkor a kommunális szennyvíz zárt

tárolóban elhelyezhető. Technológiai eredetű szennyvíz tisztításáról vagy ártalommentes elhelyezéséről az üzemeltetőnek gondoskodnia kell.

(5) A területen kivételesen elhelyezhetők a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló 1 db lakás, hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű építmények.

¹(6) Az építési övezetekben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	Legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb – legnagyobb homlokzatmagasság átlaga (m)
Gisz-1	SZ	5000	50	25	1,0	4,5-15
⁴ Gisz-2	SZ	5000	60	20	1,0	4,5-25

(7) Az építési telkek elő- oldal- és hátsókertjének minimális mélysége 10 méter.

(8) Az építési telkeken elhelyezhető melléképítmények:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- kerti építmény,
- ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(9) Védőövezet igényű építmény telkén belül a zöldfelület háromszintűként vagy a védőterület legalább 60%-ában zöldfelületként alakítandó ki.

²(10) Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

33. Ipari terület (Gip)

36. § (1) Az ipari terület az SZT-n Gip jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az ipari területen elhelyezhető épület az ipari rendeltetésen kívül

- ipari szolgáltatás,
- raktározási, logisztikai, kereskedelmi,
- energiaszolgáltatási,
- településgazdálkodási,
- parkolóház, üzemanyagtöltő

³f) a környezeti hatásoktól megfelelő védelemmel ellátott és védőtávolságot nem igénylő iroda, inkubátorház, konferenciaterem rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az ipari területen építmények részleges közművesítés esetén is elhelyezhetők. Ha a

szennyvizek közcsonatnába nem vezethetők, akkor a kommunális szennyvíz zárt tárolóban elhelyezhető, technológiai eredetű szennyvíz tisztításáról vagy ártalommentes elhelyezéséről az üzemeltetőnek gondoskodnia kell.

(4) Az övezetekben önálló lakóépület nem helyezhető el, telkenként 1 darab lakó rendeltetési egység csak a gazdasági célú épületeken belül alakítható ki a tulajdonos, a használó és a személyzet számára.

(5) Az építési övezetekben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	Legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb – legnagyobb homlokzatmagasság átlaga (m)
Gip-1	SZ	3000	40	30	1,5	4,5-12
Gip-2	SZ	1500	50	25	0,7	-10
³ Gip-3	SZ	3000	50	25	1,5	4,5-14

(6) A Gip-1 jelű építési övezetben az újonnan kialakítandó telek minimális szélessége 40 méter, minimális mélysége 50 méter.

³(7) Az építési övezetekben az elő-, oldal- és hátsókert minimális mélysége a szabályozási terven jelölt méret, ennek hiányában 10 méter.

(8) A Gip-2 jelű övezetben egyéb ipari- közmű- és közüzemi funkciók, jelentős területigénnyel bíró közműtelephelyek (vízmű, szennyvíztisztító, elektromos transzformátor telep, állomás, gázfogadó, hőközpont), valamint a hírközlés építményei és berendezései helyezhetők el.

(9) Az építési telkeken elhelyezhető melléképítmények, a Gip-2 jelű övezet kivételével:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény.

(10) A Gip-2 jelű építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény,
- e) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- f) építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(11) Védőövezet igényű építmény telkén belül a zöldfelület háromszintűként vagy a védőterület legalább 60%-ában zöldfelületként alakítandó ki.

(12) Az építési telkeken kötelezően kialakítandó zöldfelületnek háromszintűnek kell lennie.

²(13) Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

34. Üdülőházas terület (Üü)

37. § (1) Az üdülőházas területen kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülői kör többnapos tartózkodására szolgál.

(2) Az üdülőházas terület övezetében elhelyezhető épületek az üdülő rendeltetésen kívül

- a) sport, rekreációs,
- b) szállásadó, és kapcsolódó szolgáltatások,
- c) vendéglátó

rendeltetést tartalmazhatnak.

(3) Az üdülőházas terület csak teljes közművesítettség esetén építhető be.

(4) Az építési övezetekben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	Legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	legnagyobb homlokzatmagasság átlaga (m)
Üü-1	SZ	10 000	18	40	0,6	24,0 12*

* Az építési övezeten belül a legnagyobb homlokzatmagasság átlaga területen belüli differenciálását és lehatárolását az SZT tartalmazza.

(5) Az üdülőházas terület telkén a telek be nem építhető részén belül építményt elhelyezni nem lehet, de tanösvény és kerti pavilon kialakítható.

(6) Az üdülőházas üdülőterület telkén belül a Duna parton megtartandó erdő területén úgy kell kialakítani a közcélra megnyitandó kerékpárút-sétányt fakivágás nélkül, hogy az árteret, a lefolyást és az élőhelyet ne zavarja.

(7) Az Üü-1 építési övezetben a kikötői építmények és a kikötői funkcióhoz kapcsolódó szolgáltató rendeltetésű épületek kizárólag a megtartandó erdő területen kívül helyezhetők el.

(8) Az Üü-1 építési övezetben a Kakukk-hegy felőli oldalon a 24603 helyrajzi számú dűlőút mellett 12 méter széles oldalkertet kell kialakítani.

35. Különleges terület – Temető területe (Kt)

38. § (1) A temető területén csak a temető funkciójával összhangban lévő építmény helyezhető el.

(2) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	Legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	legnagyobb homlokzatmagasság átlaga (m)
Kt	SZ	3000	10	40	-	4,5

(3) Az új temető 15 m széles telekhatár menti sávjában urnafal, valamint urnasír is kialakítható.

(4) A meglévő temető telkén belül, a lakóterülettel határos telekhatárok mentén legalább 10 m széles védőfásítás, vagy legalább 1,6 m magas tömör kerítés létesítése szükséges.

36. Különleges terület – Sportolási célú területek (KSp)

39. § (1) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	Legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	legnagyobb homlokzatmagasság átlaga (m)
KSp	SZ	3000	20	40	0,3	12

(2) Az övezeten belül a sportolás céljait szolgáló építmény helyezhető el.

37. Különleges terület – Rendezvény és sport központ (K-Rsk)

40. § (1) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	Legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb – legnagyobb homlokzatmagasság átlaga (m)
K-Rsk	SZ	3000	40	40	0,8	4,5-12

(2) Az építési övezeten belül a sportolási, rekreációs, kulturális,- rendezvénytermek és szórakoztató épületek, valamint az ezekhez kapcsolódó kereskedelmi, szállásadó, szolgáltató,

vendéglátó építmények épületei, építményei helyezhető el.

(3) Az építési övezet területén kialakított zöldfelület felét egybefüggő fásított zöldfelületként kell kialakítani.

38. Különleges terület – Rekreációs terület (Kr)

41. § (1) A különleges rekreációs terület övezete a rekreációs létesítmények funkciójával összhangban lévő építmények, zöld- és vízfelületek elhelyezésére szolgál. Lakó rendeltetési egység csak a tulajdonos, a használó és a személyzet számára alakítható ki.

(2) A különleges rekreációs terület övezetében elhelyezhető épületek:

- a) sport, rekreációs,
 - b) szállásadó, és kapcsolódó szolgáltatások,
 - c) vendéglátó
- rendeltetést tartalmazhatnak.

(3) Az építési övezetekben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	Legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb – legnagyobb homlokzatmagasság átlaga (m)
Kr-1	SZ	3000	15	70	0,3	3,5-6,0
Kr-2	SZ	3000	15	70	0,3	3,5-6,0
Kr-3	SZ	5000	25	50	0,3	-10,5
Kr-4	SZ	1 ha	15	70	0,3	3,5-6,0

(4) A Kr-1 jelű építési övezetben a (2) bekezdésben felsorolt rendeltetéseken kívül egészségügyi rendeltetés is elhelyezhető.

(5) A Kr-2 jelű építési övezetben a rekreációs funkcióhoz kötődő állattartás – lovaglás, haszon- és díszállat bemutató – építményei is elhelyezhetők, az egészségügyi és környezetvédelmi szakhatósági előírásoknak megfelelően.

²(6) A Kr-3 jelű építési övezetben csak olyan rekreációs funkciójú épület, építmény helyezhető el, mely a területen található kulturális örökségvédelmi – helytörténeti – kultúrtörténeti emlékekkel összhangban vannak. A beépítés során biztosítani kell az értékek bemutatthatóságát és azok rekreációs hasznosítását.

(7) A Kr-4 jelű építési övezetben

- a) a kivilágítást igénylő szabadtéri építmény, fényreklám nem létesíthető,
- b) a Szabályozási terv szerinti megtartandó zöldfelületet természetes állapotában kell fenntartani.

39. Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Km) (mezőgazdasági majorok)

42. § (1) A különleges mezőgazdasági üzemi terület a mezőgazdasági üzemi építmények, mezőgazdasági termeléssel összefüggő kutatási, kereskedelmi, szolgáltató és agrárturisztikai (pl. lovasturisztikai) rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgáló Km jelű építési övezet.

(2) Mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben kialakíthatók a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások is.

(3) A területen belül csak olyan kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági tevékenységi célú épületek létesíthetők, amelyek közegészségügyi és környezetvédelmi szempontból az állattartással összeegyeztethetők.

(4) Különleges mezőgazdasági üzemi terület övezeteiben az építmény elhelyezés feltételei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	legnagyobb homlokzatmagasság átlaga (m)
Km	SZ	5000	40	40	0,7	7,5

(5) A rendelet elfogadása előtt már kialakult 5000 m²-nél kisebb telkek beépíthetők.

(6) Új épület a telekhatártól legalább 10 méter távolságban létesíthető.

40. Különleges terület – Hulladékkezelő, városüzemeltetési terület (Kh)

¹**43. § (1)** Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	legnagyobb homlokzatmagasság átlaga (m)
Kh	SZ	2000	40	40	0,25	15,0

(2) Az építési övezeten belül a városüzemeltetési és a városi hulladékgazdálkodási célú építmények létesíthetők (hulladékudvar, válogató csarnok, komposztálótelep).

(3) A telekhatárok mentén a szabályozási tervben jelöltek szerint 10, illetőleg 18 m szélességben beültetési kötelezettség szerinti zöldfelületet kell kialakítani. A 18 m széles beültetési kötelezettség területén belül belső úthálózat is kialakítható, ebben az esetben a kerítés mentén fasor kialakítása kötelező.

41. Különleges terület –meglévő pincesorok területe (Kp)

44. § ¹(1) ²Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	legnagyobb homlokzatmagasság átlaga (m)
Kp	Z	50	80%*	10%	1,5	3,5

* kialakult, 2010. előtti - dokumentált állapot szerint 100% is lehet, figyelembe véve a (4) bekezdést.

²(2) A pincékben lakó rendeltetés nem alakítható ki.

²(3) Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

¹(4) ³Amennyiben a szomszédos beépítést és használatot nem zavarják, a meglévő pincesorok területén egyes telkek kivételes esetben akár 100 %-ban is beépíthetők, ha a telek adottságai azt lehetővé teszik, saroktelkek esetében, vagy ha a telek mérete nem éri el az 50 m²-t. A fenti esetekben a 10% legkisebb zöldfelületi arányt, és a 0,5 legnagyobb szintterületi mutatót nem kell tartani.

42. Különleges közműterület (Kk)

45. § (1) A Kk jelű építési övezet a jelentős területigénnyel nem rendelkező közműterületek (szennyvízátemelő, alállomás, gázfogadó, vízmű, hírközlés, stb.) elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezet telkein csak a rendeltetéssel összefüggő építmények helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben az építmény elhelyezés feltételei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
övezeti jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	legnagyobb homlokzatmagasság átlaga (m)
Kk	SZ	200	40	40	-	6,0

(4) A Kk jelű építési övezetben lévő 3465 helyrajzi számú telken legfeljebb 50 méter magas távközlési torony elhelyezése megengedett a vonatkozó jogszabályok betartásával.

^{2,3} OTÉK eltérés, a felmentést az Állami Főépítészeti Iroda a PED/ÁF/52-3/2015 sz. záró szakmai véleményében adta meg.

43. Különleges terület – honvédelmi terület (Khv)

46. § (1) A különleges – honvédelmi terület Khv jelű övezete a honvédelemmel összefüggő építmények elhelyezésére szolgáló övezet.

(2) A honvédelmi területen kizárólag honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági építmények helyezhetők el, a környezet védelméről és természet védelméről rendelkező jogszabályok követelményeinek megfelelően.

(3) Az építési övezetben az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLETEK
övezeti jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható területe (m ²)	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb zöldfelületi aránya (%)	legnagyobb szintterületi mutató	legnagyobb homlokzatmagasság átlaga (m)
Khv	SZ	3000	20	60	0,5	7,5

XIII. Fejezet Beépítésre nem szánt területek

44. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó általános előírások

¹**47. §** A beépítésre nem szánt területek használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő terület-felhasználási egységek közé sorolandók:

Terület-felhasználási egységek		
Általános használat szerint	Sajátos használat szerint	
	Megnevezés	Jel
Közlekedési terület	Közúti közlekedési terület	KÖu
	Vasúti közlekedési terület	KÖk
Zöldterület	Közkert, közpark	Z
Erdőterület	Erdőterület	E
Mezőgazdasági terület	Általános mezőgazdasági terület	Má
	Kertes mezőgazdasági terület	Mk
	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	Mko
Vízgazdálkodási terület	Vízmedrek területe	V
	Árvízvédelmi töltések területe	V-t
	Vízmű terület	Vv
Különleges terület	Fásított köztér, sétány	Kb-kt
	Burkolt köztér	Kb-kö
	Rekreációs terület	Kb-re
	Városüzemeltetési terület	Kb-vü

45. Közlekedési területek

48. § (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkoló) - közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével -, a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményeik, továbbá a közművek és hírközlési, és reklám építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közutak (Köu), a vasúti területek (Kök) a hozzájuk tartozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt. A közlekedési területek övezeti besorolása a tervben:

- a) Köu – közutak területe
- b) Kök – vasutak területe

(3) Az úthálózat keresztmetszeti méretét úgy kell megtervezni, hogy biztosítsa a tűzoltási felvonulási területet, és kielégítse a közlekedési szakhatósági előírásokat.

(4) A közutak és vasutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve fasor (növényzet) telepíthető.

(5) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:

- a) Külterületen:
 - aa) M6 és M7 autópálya: K.I.
 - ab) 6. és 7. sz. főút: K.III.
 - ac) Országos összekötő út: K.V.
 - ad) Gazdasági kiszolgáló út: K. VI.
- b) Belterületen:
 - ba) 6. és 7. sz. főutak településen áthaladó belterületi szakasza: B.III.a.
 - bb) Települési főutak: B.IV.b.
 - bc) Gyűjtő utak: B.V.c.
 - bd) Kiszolgáló (lakó) utak: B.VI.d
 - be) Kerékpárutak: B. VII.
 - bf) Gyalogos utak, terek: B. VIII.

(6) Közforgalom számára megnyitott magánútra a közutakra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

²(7) Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

(8) A tehergépjármű, kamion és autóbusz-tároló telephelyet lakott területtől és szálláshely szolgáltató épülettől legalább 100 m távolság megtartásával kell kijelölni.

(9) A közúti közlekedési övezet (Köu) telkein csak szabadon álló beépítéssel és legfeljebb 5%-os beépítettséggel létesíthető közúti közlekedéssel összefüggő épület, építmény, a közvetlen környezetében levő, vele határos övezetek egyéb építési előírásaira tekintettel. A

közlekedési területen belül a műtárgyakat, a közműveket, a közterületi építményeket és a növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést, az utak beláthatóságát ne zavarják.

(10) A vasúti területeken belül a vasúti és a közúti üzemi célú építmények és épületek helyezhetők el. A vasúti terület belterületi szakaszán az előzőeken kívül a következő építmények helyezhetőek el: állomásépület a kapcsolódó raktározási, karbantartási, igazgatási, szociális rendeltetésű épülettel, szolgálati lakás, és az áruszállítással kapcsolatos szolgáltatási, raktározási építmények. Az utazóközönséget kiszolgáló-ellátó funkciók csak az állomásépületen belül alakíthatók ki.

(11) Közterületek, közutak illetve közhasználatra megnyitott magánutak alatt csak:

- a) a közműépítmények,
- b) a térszín alatti közúti és gyalogos aluljárók, gyalogos passzázsok és
- c) a térszín alatti közcélú teremgarázsok helyezhetők el.

(12) Közforgalomnak megnyitott magánút zsákutcaként, forduló nélkül legfeljebb 6 telek kiszolgálására, legalább 6 méteres szélességgel létesíthető; 6 teleknél több telek kiszolgálására csak legalább 9 méter szélességű út létesíthető, zsákutca esetében a vonatkozó szabványoknak megfelelő fordulási sugarú forduló kialakításával.

(13) A felszíni parkolóhelyet fásítani kell. A fásítást a fa életben maradásához szükséges, de legalább 1m² termőhely biztosításával, minden megkezdett 4 db parkolóhely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, az élőhely adottságainak megfelelő igényű, legalább kétszer iskolázott fa telepítésével kell megvalósítani.

(14) A Budai út és a 22081/4 helyrajzi számú közút között, 12 méteres szabályozási szélességgel, a 22081/6 helyrajzi számú telken keresztül kialakítandó új útkapcsolathoz a Budai úton jobbra kanyarodó sávot kell kialakítani. A Diósdí út keleti oldali szervízútját és az Európa sétányt összekötő új kiszolgálóútnak legalább a vasútállomás épülete előtti szakaszát forgalomcsillapított vegyes használatú, gyalogos elsőbbségű utcaként kell kialakítani. Az Európa sétány és az új közút közötti akadálymentes gyalogos közlekedést biztosítani, a gépjármű közlekedést pedig korlátozni kell.

(15) A vasúti területek mentén az OTÉK által meghatározott 50 méter, illetve környezeti hatástanulmány köteles eseteknél 100 méteres legkisebb távolságon belül építési engedélyhez kötött, nem vasútüzemi létesítményt csak a MÁV Zrt. üzemeltetői és fejlesztési hozzájárulása esetén lehet elhelyezni.

46. Zöldterületek (Z)

49. § (1) Zöldterület a Szabályozási Terven Z jellel szabályozott jellemzően növényzettel fedett közterület.

(2) A Z-0 jellel szabályozott zöldterület (közpark) területén épület nem létesíthető. Az övezetben elhelyezhetők a szabadidő eltöltését szolgáló épületnek nem minősülő pihenési, sportolási, játszótéri létesítmények, sétautak, kerékpárút és köztárgyak.

¹(3) A Z-1 jellel szabályozott zöldterület (közpark) területén, a (2) bekezdés szerinti építmények, és a közpark funkciójához illeszkedő, a szabadidő eltöltését, a játékot, a sportolást szolgáló épületek helyezhetők el. A Z-1a övezet területén elhelyezhető továbbá

többfunkciós víztározó, vízi sportot szolgáló épületek, rendezvényterem, vendéglátó és szálláshely szolgáltató épület, maximum 10 m magas kilátó is.

(4) A Z-2 jelű városi szintű közpark területén a (2) és a (3) bekezdés szerinti építmények, továbbá kulturális, közösségi szórakoztató, sport, szállás, vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület (rendezvényközpont), illetve a terület fenntartását biztosító épület létesíthető.

¹(5) A Z-1, Z-2 jelű övezet területének legfeljebb 3%-a építhető be. Az épületek szabadonállóan, a Z-1 övezetben legfeljebb 4,5 m homlokzatmagassággal, a Z-2 övezetben legfeljebb 7,5 méter homlokzatmagassággal alakíthatók ki. A Z-1a övezetben szálláshely és rendezvényterem esetében 6,5 m homlokzatmagasság is kialakítható.

¹(6) A Z-0 jelű közkert legalább 60%-át, a Z-1, Z-1a és Z-2 jelű közpark legalább 70%-át biológiailag aktív növényzettel fedetten kell fenntartani illetve kialakítani. Kivételt képez ez alól a Z-1a övezeten belül a vízfelület telke, amennyiben a tó területe külön telken kerül kialakításra.

(7) Közpark létesítése, és teljes felújítása kertépítészeti terv alapján történhet.

(8) A Zke jelű kegyeleti park övezetében a kegyeleti park funkciójához illeszkedő műtárgyak alakíthatók ki.

²(9) A Fundoklia-völgy Z-0 jelű övezet területén a természetes és természetközeli élőhelyeket (gyepterősüléseket) meg kell őrizni.

(10) A Z-vk jelű övezet (városközponti fásított sétány, köztér) előírásai:

²a) Az övezet telkén a pihenést szolgáló berendezések-építmények (pad, pergola, szökőkút, szobor, térplasztika, kerékpártároló, stb.) helyezhetők el.

b) Az Alsó és Felső utcában terepszint alatt mélygarázs létesíthető. A mélygarázs felett a kialakítandó fás zöldfelületek számára legalább 0,4 méter földtakarás kötelező.

⁴c) Az övezet területén épület nem helyezhető el (a mélygarázsok kijáratainak kivételével). Az övezetben meglévő épület (Helytörténeti Gyűjtemény, 22908 és 22909 hrsz-ú ingatlanon található utcával párhuzamos főépület és a 24359, 24343 hrsz-ú ingatlanokon álló épület) felújítható, újjáépíthető, de bővítése nem lehetséges.

²d) Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

(11) A Z jelű övezetek területén vízfelületek is kialakíthatók.

¹(12) A Z-1a övezeten belül megkülönböztetetten jelölt vízfelület kialakítására alkalmas területen belül jelölhető ki vízfelület, amely a beépítési százalék számításánál figyelembe vehető.

47. Erdőterület (E)

50. § (1) Erdőterület a Szabályozási Terven “E” jellel szabályozott erdők és a rendezési terv szerinti tervezett erdők területe.

(2) Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából

a) védelmi (E_v),

b) elsődlegesen védelmi, másodlagosan közjóléti ($E_{v(k)}$)

övezetekre tagolódik.

(3) Védelmi erdőövezetben (E_v), ($E_{v(k)}$) épületet elhelyezni nem lehet. Az OTÉK 32. §-a szerinti építmények akkor helyezhetők el, ha azok az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják.

(4) Csúszásveszélyes területen lévő védelmi erdőövezetben csak a csúszásveszély elhárítását szolgáló építmények létesíthetők az illetékes természetvédelmi hatósággal egyeztetve.

(5) Az elsődlegesen védelmi, másodlagosan közjóléti (hullámtéri) erdőövezetben ($E_{v(k)}$) elhelyezhetők a vízgazdálkodás, vízkárelhárítás építményei, továbbá sétaút, tanösvény, pihenőhely, erdei tornapálya.

48. Mezőgazdasági területek

51. § (1) A mezőgazdasági terület a hagyományos mezőgazdasági használat megtartása, a termőföldvédelem, a természeti és kulturális örökségi értékek védelme, a felszíni vizek védelme, és a városfejlesztés érdekeinek érvényesítése céljából, a következő terület-felhasználási egységekre tagolódik:

- a) általános mezőgazdasági terület,
- b) kertes mezőgazdasági terület,
- c) korlátozott használatú mezőgazdasági terület.

(2) Mezőgazdasági területen erdő létesíthető, de az erdőterületre vonatkozó szabályozás csak akkor alkalmazható, ha a rendezési terv módosításával az erdő erdőterület övezetébe kerül.

(3) A terepszint alatti építmény alapterülete, ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek, nem haladhatja meg a telek területének 1%-át, de nem lehet több 300 m²-nél.

(4) A mezőgazdasági terület övezeteiben a közművesítettség mértéke részleges. Ha a szennyvíz a közcsatornába nem vezethető, akkor zárt szennyvíztárolót kell kialakítani, vagy a 21. § (4) bekezdés feltételeinek fennállása esetén egyedi szennyvíztisztítót kell létesíteni.

(5) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben, továbbá korlátozott használatú mezőgazdasági területen birtokközpont nem létesíthető.

²(6) Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

(7) A rendelet hatálybalépése előtt a földhivatali nyilvántartás szerint már meglévő lakóépületek felújíthatók.

49. Általános mezőgazdasági terület (Má-1, Má-2)

52. § (1) Általános mezőgazdasági terület az árutermelő gazdálkodásra alkalmas Má-1, Má-2 jellel szabályozott mezőgazdasági terület.

(2) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos lakófunkció, szolgáltatás, termékfeldolgozás, tárolás és

agrárturizmus építményei létesíthetők, de az Má-2 övezetben nagy létszámú állattartótelep nem létesíthető.

(3) A telekosztással kialakítható legkisebb telek területe 5000 m².

(4) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben az építmény elhelyezés területi feltételei a következők:

- a) 1500 m²-nél kisebb telken épület nem létesíthető,
- b) az 1500-5000 m² közötti területű telken csak a növénytermesztés célját szolgáló legfeljebb 4,5 m gerincmagasságú fóliasátor, üvegház, és az azok üzemeltetéséhez szükséges épület, továbbá földdel borított pince létesíthető,
- c) a legalább 5000 m² területű telken elhelyezhetők a lakófunkció kivételével a (2) bekezdés szerinti gazdasági épületek;
- d) a legalább 50.000 m² (5 ha) területű telek területén elhelyezhetők a (2) bekezdés szerinti épületek;

(5) Az épületeket a telek határától legalább 10 m előkert, oldalkert és hátsókert biztosításával lehet elhelyezni

(6) Az építmények a telek legfeljebb 3%-os beépítésével szabadonállóan alakíthatók ki.

(7) A gazdasági épületek homlokzatmagasság átlaga legfeljebb 7,5 méter különálló lakóépület homlokzatmagasság átlaga legfeljebb 4,5 méter lehet.

(8) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben, ha az építtető tulajdonában álló telkek (termőföldterületek) összes területe a város vagy a szomszédos települések közigazgatási területén eléri az 5 ha-t, akkor az egyik legalább 1 ha területű telken birtokközpont létesíthető, ahol a (2) bekezdés szerinti építmények a következő feltételekkel is elhelyezhetők:

- a) a beépíthető telek területe 10000 m², de legfeljebb 30.000m²;
- b) a beépítettség mértéke a beszámított telkek összterületének 3%-a, de nem lehet több a birtokközpont területének 30%-ánál;
- c) a zöldfelület mértéke legalább 40%.

(9) A birtokközpont telkén a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület is elhelyezhető.

(10) Mezőgazdasági területen új lakás, lakóépület csak akkor létesíthető, ha:

- a) Az árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység épületei megépültek,
- b) a lakás vagy lakóépület rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvizet, villamos energia ellátást, a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését, továbbá a gépjárművel történő állandó megközelítést a tulajdonos vagy használó biztosítani tudja.

(11) Az övezet azon telkein, ahol a szabályozási terv halomsírt (kunhalmot) jelöl, építmények elhelyezéséhez a természetvédelmi és kulturális örökségvédelmi követelményeket tisztázni kell.

50. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

53. § (1) Kertes mezőgazdasági terület a vegyes kert-, szőlő-, gyümölcsgazdálkodást és a

pihenést szolgáló Mk jellel szabályozott mezőgazdasági terület.

(2) Kertes mezőgazdasági terület Mk-1 jelű övezeteiben elhelyezhető egy gazdasági épület, amely ideiglenes tartózkodásra is alkalmas prэшáz és tárolás célját szolgáló épület lehet. Elhelyezhető továbbá legfeljebb 60 m² terepszint alatti önálló építmény. Új lakóépület és állattartást szolgáló építmény nem létesíthető, de a rendelet hatályba lépésekor már meglévő lakóépület új, önálló lakást nem eredményező átalakítása, legfeljebb 1 alkalommal, 25 m²-rel történő bővítése és felújítása lehetséges, azonban az ingatlan beépítettsége a bővítéssel együtt sem haladhatja meg a 3%-ot.

(3) Az Mk-2 jelű övezet területén épület nem létesíthető.

(4) Az Mk-1 övezetben az építmény elhelyezés feltételei a következők:

- a) a beépíthető telek területe legalább 1500 m², átlagos szélessége legalább 9 méter,
- b) telekosztással kialakítható telek területe legalább 1500 m², szélessége legalább 14 méter,
- c) a beépítési mód: szabadonálló,
- d) a beépítettség mértéke a telek területének 3%,-a, de legfeljebb 60 m² lehet,
- e) ²legfeljebb 3,5 m homlokzatmagasságú épületek létesíthetők,
- f) az épületek legalább 8 méter előkert és legalább 3 méter oldalkert biztosításával építhetők,
- g) Az övezet szabályozási terven jelölt csúszásveszélyes területén épület nem létesíthető,
- h) ²Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

(5) Kertes mezőgazdasági területen vízvezeték csak a csatornahálózat kiépítésével egyidejűleg létesíthető.

(6) Az övezet azon telkein, ahol a szabályozási terv halomsírt (kunhalmot) jelöl, építmények elhelyezéséhez a természetvédelmi és kulturális örökségvédelmi követelményeket tisztázni kell.

51. Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko)

54. § (1) Korlátozott használatú mezőgazdasági területek a táj- és természetvédelmi, ökológiai, tájkarakter-védelmi, vízminőség-védelmi szempontból érzékeny Mko jellel szabályozott mezőgazdasági területek.

(2) A területen telekosztással kialakítható telek (földrészlet) területe 10 000 m²-nél kisebb nem lehet.

(3) Az Mko-0 jelű övezetek területén épületek nem létesíthetők.

(4) Az Mko-1 jelű övezet területén a gyepfelületek fenntartását szolgáló legeltetési állattartás, a fenntartási célú, továbbá génmegőrzést szolgáló állattartás építményei létesíthetők.

(5) Az Mko-2 jelű övezetben a (4) bekezdés építményei, továbbá a lovas turizmus építményei és a gyógynövénytermesztés, gyógynövény feldolgozás építményei létesíthetők.

(6) Az Mko-1 és Mko-2 jelű övezetben az épületek elhelyezésének feltételei:

- a) a beépíthető telek területe legalább 10 ha,
- b) beépítési mód: szabadonálló,
- c) a beépítettség mértéke a telek területének a 3%-a,
- d) a homlokzatmagasság átlaga legfeljebb 4,5 méter,
- e) az előkert legalább 8 méter, az oldalkert legalább 4,5 méter lehet.

(7) Az Mko-1 és Mko-2 jelű övezetben, ha az építtető tulajdonában álló telkek (termőföld területek) összes területe eléri a 10 ha-t, akkor az egyik legalább 1 ha területű telken birtokközpont létesíthető.

(8) A birtokközpont területén az Mko-1 övezetben a (4) bekezdés szerinti épületek, az Mko-2 övezetben az (5) bekezdés szerinti épületek helyezhetők el.

(9) A birtokközpont területén az épületek létesítésének feltételei:

- a) a beépíthető telek területe legalább 10 000 m² lehet,
- b) a beépítettség mértéke a birtokközpont területébe beszámított telkek összterületének legfeljebb 3%-a, és a birtokközpont területének legfeljebb 30%-a,
- c) a beépítési mód: szabadonálló,
- d) a homlokzatmagasság átlaga legfeljebb 4,5 méter,
- e) az előkert legalább 8 méter, az oldalkert legalább 3 méter lehet.

(10) A birtokközpont telkén a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület is elhelyezhető.

²(11)-(12) Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

52. Vízgazdálkodási terület

55. § (1) Vízgazdálkodási terület:

- a) a vízmedrek területe,
- b) az árvízvédelmi töltések területe,
- c) a vízmű területek.

(2) A vízmederként (V) szabályozott övezeteken:

- a) A patakok területén csak a vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak,
- b) a Duna szabályozott területén a vízgazdálkodás, vízkárelhárítás, a vízi közlekedés, a vízi sportolás, a horgászat műtárgyai,
- c) a Papi-földek területén tervezett víztározó területén, a vízgazdálkodás, a záportározás, a csónakázás és a horgászat műtárgyai

helyezhetők el.

(3) Az árvédelmi töltések szabályozott övezetében (V-t) csak az árvíz elleni védelem műtárgyai alakíthatók ki.

(4) Vízművek övezetében (V-v) csak a rendeltetésüknek megfelelő építmények létesíthetők.

53. Különleges terület – fásított köztér, sétány (Kb-kt)

56. § (1) Különleges terület – fásított köztér, sétány az SZT szerint Kb-kt jellel szabályozott beépítésre nem szánt terület-felhasználási egység.

(2) A fásított köztér, sétány területén elhelyezhető sétaút, kerékpárút, köztárgy, parkoló és kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetésű épület.

(3) A különleges terület – fásított köztér, sétány területén építmény, épület 5%-os beépítéssel helyezhető el. Az épületek szabadonállóan, legfeljebb 4,5 méter átlag-homlokzatmagassággal alakíthatók ki.

(4) Az övezetben a legkisebb zöldfelület mértéke 20%.

54. Különleges terület – burkolt köztér (Kb-kö)

57. § (1) Különleges terület – burkolt köztér az SZT szerint Kb-kö jellel szabályozott beépítésre nem szánt terület-felhasználási egység, mely lehet magánterület is.

(2) A burkolt köztér területén elhelyezhető magánút, parkoló, kerékpárút, köztárgy, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetésű épület.

(3) A különleges terület – burkolt köztér területén építmény, épület 5%-os beépítéssel helyezhető el. Az épületek szabadonállóan, legfeljebb 4,5 méter átlag-homlokzatmagassággal alakíthatók ki.

(4) Az övezetben a legkisebb zöldfelület mértéke 10%.

55. Különleges terület – rekreációs terület (Kb-re)

58. § (1) Különleges rekreációs terület az SZT szerint Kb-re jellel szabályozott beépítésre nem szánt terület-felhasználási egység.

(2) A rekreációs területen elhelyezhető parkoló, kerékpárút, köztárgy, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetésű épület.

(3) A különleges rekreációs területen építmény, épület 5%-os beépítéssel helyezhető el. Az épületek szabadonállóan, legfeljebb 4,5 méter átlag-homlokzatmagassággal alakíthatók ki.

(4) Az övezetben a legkisebb zöldfelület mértéke 80%.

(5) Az övezet területén csak a termőhelynek megfelelő, a tájra jellemző fa- és cserjefajok ültethetők, és a tájképi értékeket képviselő levendulás ültetvény megőrzését biztosítani kell.

¹55/A. Különleges terület- városüzemeltetési terület (Kb-vü)

58/A. § (1) Különleges városüzemeltetési terület az SZT szerint Kb-vü jellel szabályozott beépítésre nem szánt terület-felhasználási egység.

(2) A városüzemeltetési területen elhelyezhető komposztáló, válogató csarnok, hulladékudvar, és egyéb városüzemeltetési építmények.

(3) A különleges városüzemeltetési területen építmény, épület 10%-os beépítéssel helyezhető el. Az épületek szabadonállóan, legfeljebb 15 méter átlag-homlokzatmagassággal alakíthatók ki.

(4) A telekhatárok mentén a szabályozási tervben jelölt szélességben beültetési kötelezettség szerinti zöldfelületet kell kialakítani. A 18 m széles beültetési kötelezettség területén belül belső úthálózat is kialakítható, ebben az esetben a kerítés mentén fasor kialakítása kötelező.

XIV. Fejezet

Egyedi területek sajátos előírásai

56. A Városházpontra vonatkozó előírások

59. § (1) A Városházponti terület lehatárolása a 31. § (5) bekezdés c) pontjában, valamint az 5. mellékletben található.

²(2) A Vt-2, Vt-4, Vt-5 és Vi-1 építési övezet területén a tömbön átmenő gyalogos átjárás biztosítása érdekében a gyalogos sétány vagy magánút kialakítását a terület - az önkormányzat és a tulajdonos közötti szerződés alapján - közforgalom céljára történő megnyitásával lehet biztosítani. Településrendezési szerződés megkötése esetén a magánút/sétány biztosítására alapított telki szolgálat bejegyzése ellenében az adott telek +0,2 m²/m² szinterületi mutató növekményre jogosult.

²(3) Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

(4) Az Alsó utca - Budai út - 22552/13. helyrajzi szám által bezárt (jelenleg városháza) tömbben kialakított „gyalogos sétány” felett híd átvezetése, vagy épületrész átnyúlása megengedett. A közterület (sétány) számára minimálisan 4,5 méter magas úrszelvényt kell biztosítani.

(5) A Vt-4, Vt-5, Vt-4/a és Vi-1 építési övezetben terepszint alatt az építési hely az egész telek.

²(6) Az Alsó és Felső utca menti ingatlanok esetében, ahol a szabályozási terv építési vonalat nem rögzít, ott a közterületi telekhatárt kell új épület esetén építési vonalnak tekinteni. Ahol a szabályozási terv rögzíti, ott az új épület határfalát az építési vonalnak megfelelően kell elhelyezni, figyelembe véve a 10. § (7)-(9) bekezdéseit.

²(7) Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

(8) Az Alsó és Felső utcai közterület alatti mélygarázsokból az azzal szomszédos telkek mélygarázsainak megközelítése is kialakítható.

(9) Az ingatlanokon létesülő rendeltetési egységekhez szükséges parkolókat 150 darabszámig legalább 50%-ban épületben vagy terepszint alatti gépkocsi tárolóban kell biztosítani. Amennyiben az elhelyezendő gépjárműtárolók száma meghaladja a 150 db-ot, az előzőkön túl

a 150 db-ot meghaladó darabszám 20 %-át kell az épület földszintjén, terepszint alatt, vagy önálló parkolóházban elhelyezni. Az intézmények létesítése esetén a parkolóigény számításnál a különidejűséget figyelembe lehet venni.

(10) A terület közlekedési célú területein a felszíni közterületi gépkocsi parkolók csak korlátozottan alakíthatók ki, kizárólag mozgássérült parkolás és rövididejű megállások érdekében. A 20 méternél kisebb szabályozási szélességű közterületen a közterület hossz méretére vetítve maximálisan 1 db/10 fm, a 20 méter felettiek esetén 1 db/5 fm.

²(11)-(13) Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

(14) A területen szabályozott terepszint alatti építési helyen felépítmények elhelyezhetők, melyek bruttó alapterülete egyenként 60 m², homlokzatmagassága legfeljebb 4,0 méter lehet.

(15) A városközpont területén önálló antennatartó torony nem helyezhető el.

(16) A 22081/5 és a 19286/4 helyrajzi számú telkek SZT szerinti telekhatárai mentén legalább egysoros fatelepítés szükséges.

57. Ófalu területére vonatkozó előírások (M6 autópálya és Duna közötti belterület)

60. § Oldalhatáron álló épület a kialakult állapot figyelembevételével, úgy is elhelyezhető, hogy az utcai telekhatártól 9 méter széles területsávban nem kell oldalkertet tartani, így az épület elhelyezése, kialakítása a telepítési távolságokra vonatkozó szabályok szerint lehetséges.

58. A „Pára” és környéke területére vonatkozó előírások

61. § (1) A „Pára” és környéke terület lehatárolása a 31.§ (5) bekezdés b) pontjában, valamint az 5. mellékletben található.

(2) Pincerendszerek, valamint azok hatásterületein elhelyezhető épületek kialakítására vonatkozó előírások:

- a) Legfeljebb 6 lakást tartalmazó, legfeljebb F+1+tetőteres épületek helyezhetők el, melyek egyszerű alaprajzzal, legfeljebb 12,0x12,0 méter befoglaló mérettel építhetők. Építés előtt a pincerendszerekről olyan felmérés készítendő, mely bányamérési, illetve geodéziai módszerekkel a térszín alatti és fölötti viszonyokat együtt ábrázolja. Az épületek szerkezeti kialakításának megtervezésére alappincézett területeken jártas építési szakértő bevonása javasolt.
- b) A létesítendő épületek alapozását lemezalappal, vagy gerendaráccsal javasolt megtervezni.
- c) A megépült épületek falán szintezési falicsap létesítendő, hogy az esetleges mozgások regisztrálhatók legyenek.

(3) Pincerendszerekre, volt bányaterületre vonatkozó előírások:

- a) A pincék szabad légcseréjét biztosító szellőző aknákat szabadon kell hagyni, karban kell tartani és a lakások építésénél a kiszellőző helyzetét figyelembe kell venni. A pincejáratok szintén fenntartandók.

- b) A pincék hasznosítása előtt azok állékonyságának megnöveléséről gondoskodni kell. Épületek kivitelezése csak a földalatti biztosítási munkák elkészülte után kezdhető meg;
- c) A felszín feletti építmény tulajdonosának 5 évenként javasolt elvégeztetni a föld alatti üregek szakértő általi ellenőrzését.
- d) A felszín feletti, illetve a felszín alatti beépítéseknel a területről olyan térkép készítése szükséges, amely bányamérési, illetve geodéziai módszerekkel térszín alatti, a föld feletti és külszíni viszonyokat együtt ábrázolva mutatja be, majd ennek megfelelően a hatásterület és a beépítést tiltó sáv aktualizálható, illetve pontosítható.

HARMADIK RÉSZ

Záró rendelkezések

62. § Jelen rendelet 2016. május 1-jén lép hatályba.

63. § Hatályát veszti a 31/2010. (VII.20.) önkormányzati rendelet.

64. § E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet
jegyző

T. Mészáros András
polgármester

A Közgyűlés elfogadta a 2016. március 24-ei ülésén.

Záradék:

A rendeletet a mai napon kihirdetem!

Érd, 2016. március 31.

Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet
jegyző

Záradék:

A 30/2018. (XI.30.) önkormányzati rendelettel egységes szerkezetbe foglalva: 2018. november 30-án.

Indexek:

¹ Megállapította a 21/2017. (V.31.) önkormányzati rendelet.

² Megállapította / hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

³ Megállapította a 25/2018. (IX.28.) önkormányzati rendelet.

⁴ Megállapította a 30/2018. (XI.30.) önkormányzati rendelet.

Közutak besorolása a Településszerkezeti Terv úthálózati hierarchiájának megfelelően:

Gyorsforgalmi utak:

- M6 autópálya
- M7 autópálya

Országos, I. rendű főutak:

- 6. sz. főút
- 7. sz. főút

Országos összekötő mellékutak:

- 8103 j.: Törökbálinti út – Sóskúti út – agglomerációs belső gyűjtő út
- 8104 j.: Zámori út – 7. sz. főút elkerülő szakaszáig tervezett folytatás
- tervezett agglomerációs gyűjtőút (belterületi szakasza: Ötvös utca)
- 51116 j.: százhalombattai bekötőút (meglevő külterületi útszakasz a 6. sz. főúttól az ig. határig)

Települési főutak:

- Iparos utca – Bajcsy-Zsilinszky u. – Riminyáki út - Diósdí út (déli szakasza)
- Diósdí út (keleti szakasza) – Tőhötöm utca - Kossuth L. u. - Vadlúd utca
- Budai út - Velencei út - Fehérvári út
- Ercsi út
- Júlia utca és külterületi folytatása
- Szovátaí út – Lőcsei út – Szent István út – Szent István híd – Előljáró utca
- Velencei út – Tolmács utca – 7. sz. főút elkerülő szakasza

Gyűjtő és feltáró utak:

- Szövő u. - Folyondár u. – Alsóerdősor u. – Daróczi utca
- Zengő utca – Szirtes utca – Ajnácskő utca – Csúcs utca – Drégely utca – Szendrő utca
- Kövező utca - Burkoló utca – agglomerációs belső gyűjtőút
- Fuvaros utca – Aknász utca – Fűtő utca
- Kalotaszegi u.
- Bagoly u. – Kolozsvári utca – Tőrcsvári utca
- Tárnoki út
- Eperfa u. - Cseresznyefa u. - Diófa u. - Ürmös u. - Csaba u.
- Felsővölgyi utca – Alsóvölgyi utca
- Kutjavári u. - Pipacs u. - Duna u.
- Vőřsmarty M. u. - Főnök u. – Esküdt u.
- Bethlen Gábor utca – Aba utca
- Jegyző u. – Fogoly utca – Pacsirta utca- Fácánkőz utca
- Felső utca – Fő utca – Római út - Mecset utca
- M6 Ófalui csomópont – Vízmű – Mecset utca
- Fő utca – Molnár utca (új szakasz)
- Sugár út – Kerülő utca – folytatás az új százhalombattai útig.
- Széles utca – folytatás a Júlia utcáig
- M6 nyomvonalaőoz kapcsolódó, új gazdasági területeket feltáró útrendszer
- 8104. j. ök. út tárnoki elkerülő szakaszának meghosszabbítása a 6. sz. főútig

Gyalogos utak, terek:

- A meglévő és a szabályozási terven kijelölt közterek, a városközpont területén tervezett sétány és Alsó utcai tér. Gyalogutak külön jellel ábrázolva

²3. sz. melléklet a 9/2016. (III.31.) önkormányzati rendelethez

Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

4. számú melléklet a 9/2016. (III.31.) önkormányzati rendelethez

**Az országos ökológiai hálózat övezetei
(tervlap)**

5. számú melléklet: a 9/2016. (III.31.) önkormányzati rendelethez

**A Vt jelű építési övezetek lakásszám korlátozás alá nem eső területei
(tervlap)**

²6. számú melléklet a 9/2016. (III.31.) önkormányzati rendelethez

Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

7. sz. melléklet a 9/2016. (III.31.) önkormányzati rendelethez

**A közérdek és a jogos magánérdek összehangolása szempontjából érzékeny területek
(tervlap)**

1. számú függelék a 9/2016. (III.31.) önkormányzati rendelethez

Természetvédelmi területek tervlap

ORSZÁGOS ÉS HELYI TERMÉSZETI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉRTÉKEK

Országos jelentőségű természetvédelmi területek:

(9/2007. III.30.) KvVM rendelet alapján)

Érdi Kakukk-hegy

24575/1, 24576/1, 24593, 24599, 24602/1, 24602/2

Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (Natura 2000) területek:

(275/2004. (X.8.) Korm. rendelet, 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet alapján)

Tétényi plató (HUDI 20017)

4062, 4063, 4064, 4065, 4066, 4067, 4068, 4069, 4070, 4071, 4072/1, 4072/2, 4074, 4080, 4081, 4082, 4083, 4084, 4085, 4086, 4087, 4088, 4089, 4090, 4091, 4092, 4093, 4094, 4095, 4096, 4097, 4098, 4099, 4100, 4101, 4102, 4103, 4107, 4108, 4109, 4110, 4111, 4112, 4113, 4114, 4115, 4116, 4117, 4118, 4123, 4124, 4125, 4126, 4127, 4128, 4129, 4130, 4139, 4140, 4141, 4142, 4143, 4144, 5044

volt sóskúti területeken: A Kormányrendelet szerinti hrsz-ek (érdi hrsz-ek): 014/1(0313), 014/7(0319), 014/8 (0321), 014/10(0316), 014/11(0315), 014/12(0314), 014/13(0317), 014/14(0320), 014/15(0323), 014/16(0322),

Duna és ártere (HUDI 20034)

032, 054/1a, 054/1b, 054/1c, 054/1d, 054/1f, 054/1h, 054/1j, 054/1k, 054/1l, 054/1m, 054/1n, 054/2, 055/1, 055/2, 057, 058, 059

Százhalombattai táblarög (HUDI 20052)

24575/1, 24576/1, 24593, 24599, 24602/1, 24602/2, 25001, 25002/1, 25002/2, 25002/3, 25003/1, 25003/2, 25003/3, 25017, 25030, 25031, 25032/1, 25032/2, 25046

Ex lege védett terület, Földvár:

25001, 25002/1, 25002/2, 25002/3, 25003/1, 25003/2, 25003/3, 25004/1, 25004/2, 25004/3, 25004/4, 25004/5, 25004/6, 25004/7, 25005, 25006, 25007, 25008, 25009/1, 25009/2, 25009/3, 25009/4, 25010, 25012, 25013, 25014, 25015, 25016, 25017, 25045/1, 25045/2, 25045/3, 25046

Ex lege védett terület, halomsírok:

25078, 25147, 25149, 25150, 25151, 25153, 25155, 25156, 25160, 25166, 25074/1, 25074/2, 25077, 25079, 25081, 25082/1, 25145/1, 25145/2, 25145/3, 25146, 25152, 25157, 25158/3, 25158/4, 25158/5, 25158/6, 25158/7, 25158/8, 25158/9, 25158/10, 25159, 25161, 25162, 25164, 062/13, 065/23, 062/25, 062/26, 062/27, 062/29, 062/30, 062/31, 062/55, 062/56, 062/60, 062/33, 062/34, 062/35, 062/38, 062/39, 062/45, 062/46, 062/47, 062/50, 062/52, 062/53, 062/54, 062/57, 062/63, 062/66, 062/79, 062/80, 062/81, 062/82, 062/83, 062/84,

062/85, 062/86, 062/87, 062/88, 062/89, 062/90, 062/91, 063/1, 063/2, 063/8, 063/9, 063/11, 063/13, 063/14, 063/17, 063/18, 063/19, 063/22, 063/23, 063/24, 063/25, 063/26, 063/27, 063/28, 063/29, 063/30, 063/31, 063/32, 063/33, 063/34, 063/35, 063/36, 063/37, 065/26, 065/27, 065/28, 065/29, 065/33, 065/35, 065/36, 065/42, 065/43, 065/44, 065/45, 065/53, 065/54, 065/73, 065/74, 065/75, 065/77, 065/78, 065/79, 065/80, 065/81

Helyi természeti védelem alatt álló értékek:

20/2012. (V.7.) önkorm. rendelet alapján

- Berza kert, (11659,11660, 11663 hrsz)
- Czabai kert, (6837 hrsz)
- az érdi idős tölgyfa, Alsóvölgyi utca (11636 hrsz)
- Kaptárfülkék (kaptárkö) – Bajuszfű utca: Pest megye kaptárkövei, kaptárfülkéi közül az érdi előfordulások (I-II.sz. szikla: Érdliget, - Kopasz hegy: 11655 hrsz.,)

Fundoklia-völgy

9/1999. (V.21.) sz. rendelet alapján

3405, 3406, 3407, 3408, 4062, 4063, 4064, 4065, 4066, 4067, 4068, 4069, 4070, 4071, 4072/1, 4072/2, 4074, 4075, 4080, 4081, 4082, 4083, 4084, 4085, 4086, 4087, 4088, 4089, 4090, 4091, 4092, 4093, 4094, 4095, 4096, 4097, 4098, 4099, 4100, 4101, 4102, 4103, 4107, 4108, 4109, 4110, 4111, 4112, 4113, 4114, 4115, 4116, 4117, 4118, 4123, 4124, 4125, 4126, 4127, 4128, 4129, 4130, 4139, 4140, 4141, 4142, 4143, 4144, 5044

²2. számú függelék a 9/2016. (III.31.) önkormányzati rendelethez

Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

3. számú függelék a 9/2016. (III.31.) önkormányzati rendelethez

Országos védelem alatt álló épített örökség

Műemlék neve	Címe	Hrsz	Mtsz	Műemléki környezet
Magyar Földrajzi Múzeum, (volt Wimpffen kúria épületegyüttese)	Budai út 4, 6, Alsó u. 2. Felső út 1.	22711/1-2, 22712, 2713,21715	7010	22562, 22563, 22710/1, 22714, 22716, 22906, 22907, 22908, 22263, 19247/3, 19247/2, 19241, 19240, 19239
Kutyavár, vadászcastély romjai	Kutyavári út 40-42.	11997	7011	11986, 11987, 11988/1, 11996, 11998, 11999, 12000, 12003, 12099, 12100, 12105
Minaret	Mecset u.	24357/2	7012	24339, 24341, 24342, 24343, 24344, 24358/1, 24359, 24360/2, 24357/1
R.k. plébániaház	Molnár utca 6.	24469	7013	24450, 24451, 24452, 24453, 24454, 24460, 24464, 24466, 24467, 24468, 24470, 24471, 24472, 24504/1, 24504/2
R.k. templom	Szent Mihály tér	24470	7014	24453, 24454, 24460, 24468, 24469, 24472, 24474, 24475, 24477, 24478, 24480, 24481, 24482, 24483, 24484, 24485, 24496, 24500, 24501, 24502, 24503, 24504/1, 24504/2
Szent Sebestyén, Szent Rókus, Szent Rozália fogadalmi kápolna	Külső Római út 1/a.	24240	9390	24239/2, 24239/3, 24239/4, 24241, 24300, 24333, 24337, 24338, 24374, 24608, 24609, 24610
Barokk kőkereszt	Kinga u. 1. előtt	23062/1, 23062/2	9391	23053, 23065/1, 23065/2, 22905, 22802, 22805

4. számú függelék a 9/2016. (III.31.) önkormányzati rendelethez

Országos régészeti védelem alatt álló értékek:

1. kiemelten védett régészeti lelőhelyek:

1.1. Ófalu Riminyák középkori település és törökkori erőd: Nyilv. sz. 10286

23960, 24516, 23947, 24513, 23955, 23964, 23958, 24517, 24518, 24515, 24519, 24456, 24459/1, 24455, 24454, 24534, 24533, 24464, 24524, 24525, 24526, 24447, 24441, 24482, 24479, 23950, 24463, 24449, 24450, 24448, 24451, 24486, 24487, 24488, 24505, 24506, 24504/1, 24491, 24490, 24493, 24452, 24453, 24459/2, 24485, 24481, 24478, 24469, 24472, 24466, 24473, 24462/2, 23975, 24483, 24484, 24477, 24476, 24480, 23959/1, 23962/2, 23966, 23965, 23970, 23968/2, 23954, 23953, 23952, 23981, 23982, 23984, 23983, 23973, 23972, 24446, 24460, 23968/1, 23974, 23986, 23957, 24465, 24462/1, 23951, 23949, 23956, 24461, 24444, 24445, 24499, 24500, 24470, 24504/2, 24497, 24498, 24496, 24474, 24471, 24475, 24509, 24502, 24501, 24503, 24507, 24508, 24467, 24468, 24528, 24531, 23962/1, 23968/3, 23967, 23959/2, 24443, 23971, 24442, 24099, 23908, 23948, 23945, 23944, 23943, 24536, 24529, 24530, 24492, 24494, 24511, 24512, 24522, 24510, 24527, 24523, 24521, 24520, 24535, 24514, 23849, 23985, 23976, 23987, 23969, 24436/1, 24433, 24435, 23963, 23961, 23977.

1.2 Érd- Százhalombattai bronzkori és kora vaskori földvárhoz és településhez tartozó kora vaskori halomsíros temető: Nyilv. sz. 11473

25001, 25002/1, 25002/2, 25002/3, 25003/1, 25003/2, 25003/3, 25004/1, 25004/2, 25004/3, 25004/4, 25004/5, 25004/6, 25004/7, 25005, 25006, 25008, 25009/1, 25009/2, 25009/3, 25009/4, 25010, 25012, 25013, 25014, 25015, 25016/1, 25016/2, 25017, 25018, 25019/1, 25019/2, 25020, 25021, 25022, 25024, 25025, 25026, 25027, 25028, 25029, 25030, 25034/1, 25038, 25043, 25044, 25045/1, 25045/2, 25045/3, 25059.

1.3. Érd (- Százhalombatta) - Százhalmok területén található ingatlanok: Nyilv.sz. 11472

25167, 065/36, 065/39, 064, 062/78, 062/92, 062/59, 061, 065/29, 062/13, 065/27, 3122/1, 25137/10, 062/47, 063/19, 065/26, 063/37, 063/36, 063/35, 063/34, 063/24, 063/23, 063/22, 063/18, 063/13, 063/9, 063/8, 063/2, 063/1, 062/91, 062/90, 062/89, 062/85, 062/84, 062/83, 062/82, 062/81, 062/80, 062/79, 062/66, 062/57, 062/54, 062/52, 062/39, 062/35, 062/34, 062/33, 062/29, 062/26, 062/67, 062/62, 065/23, 062/30, 062/27, 062/60, 062/56, 25154/2, 25080, 2512/4, 2512/5, 2512/6, 2512/7, 063/17, 062/53, 25163, 25144, 25137/5, 25137/6, 25084/4, 25084/3, 25109, 25082/2, 25054/5, 25078, 25160, 25147, 25149, 25150, 25153, 25156, 25166, 25151, 25155, 25082/1, 25074/1, 25074/2, 25077, 25079, 25081, 25145/1, 25145/2, 25145/3, 25146, 25152, 25157, 25158/3, 25158/4, 25158/5, 25158/6, 25158/7, 25158/8, 25158/9, 25158/10, 25159, 25161, 25162, 25164, 25075, 25076, 25165/1, 25165/2, 25137/9, 25143, 065/76, 065/55, 065/16, 065/49, 25054/4, 25054/1, 25170, 25069, 25070, 25071, 25072, 25168, 25169, 25171, 25172, 065/33, 063/33, 063/32, 063/31, 063/30, 063/29, 063/28, 063/27, 063/26, 063/25, 063/14, 062/88, 062/87, 062/86, 062/63, 062/46, 062/45, 062/38, 062/31, 062/25, 062/50, 065/80, 065/79, 065/78, 065/74, 065/73, 065/54, 062/55, 065/35, 065/42, 065/43, 065/44, 065/45, 065/53, 065/75, 065/77, 25148, 25154/1.

5. számú függelék a 9/2016. (III.31.) önkormányzati rendelethez

Jelen rendelettel hatályon kívül helyezett szabályozási tervek (SZT) azonosítószáma és lehatárolása

<i>ÖNKORMÁNYZATI RENDELET SZÁMA:</i>	<i>TÉMAKÖR:</i>
<i>31/2010. (VII.20.)</i>	<i>Érd Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról</i>

Helyi egyedi védelem alatt álló építmények

Érd, Alsó u:

9. sz. 22567 hrsz
17. sz. 22571 hrsz
24. sz. 22746 hrsz
27. sz. 22582/4 hrsz
58. sz. 22783 hrsz
60. sz. 22784 hrsz
62. sz. 22787 hrsz
66. sz. 22791 hrsz
82. sz. 22821 hrsz
93. sz. 22709/2 hrsz

Érd, Felső utca:

3. sz. 22716 hrsz
9. sz. 22721 hrsz
25. sz. 22748 hrsz
21. sz. 22737 hrsz
76. sz. 23070 hrsz
72. sz. 23065/2 hrsz

Érd, Fő utca:

12. sz. 23749 hrsz
34. sz. 24043 hrsz
40. sz. 24033 hrsz
51. sz. 24408 hrsz
55. sz. 24412 hrsz
56. sz. 23991 hrsz
60. sz. 23989 hrsz

Érd, Kastély utca:

16. sz. 24007 hrsz
13. sz. 23979 hrsz
15. sz. 23978 hrsz

Érd, Kerék utca:

1. sz. 24552 hrsz
2. sz. 24551 hrsz
3. sz. 24550 hrsz
5. sz. 24548/1 hrsz

Érd, Molnár utca:

8. sz. 24504/2 hrsz
26. sz. 24578/1 hrsz

Érd, Szapáry utca:

7. sz. 23964 hrsz
9. sz. 23961 hrsz
11. sz. 23960 hrsz
13. sz. 23959/2 hrsz
14. sz. 23977 hrsz

Érd, Római út:

14. sz. 23971 hrsz

20. sz. 23965 hrsz

Érd, Római u. 24442 hrsz. egykori ártézi kút

Érd, Szent Mihály tér: 2. sz. 24474 hrsz

Érd, Esküdt u. 2. villa 19239 hrsz

Érd, Kövirózsa u. 2. sz. villa 11854/1 hrsz

Érd, Tolmács utca 5-7. víztorony, 24799/3 hrsz

II. Lajos emlékmű, Római úton 24436/1 hrsz

Kálvária kápolna, Kakukk hegy 23907 hrsz

Műemléki védelemre javasolt helyi egyedi védelem alatt álló építmények:

Molnár utca

13. sz., 24452 hrsz

15. sz., 24453 hrsz

17. sz., 24454 hrsz

Római u.

22. sz., 23963 hrsz

29. sz., 24479 hrsz

32. sz., 23949 hrsz

Kastély romjai alapfalai, pincéje, gazdatiszti épülete 23947 hrsz

Mély út végi Fehér kereszt 067/36 hrsz

²7. számú függelék a 9/2016. (III.31.) önkormányzati rendelethez

Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

Nagy létszámú állattartó telep

a 41/1997. (V. 28.) FM rendelet – Állategészségügyi Szabályzat – 1. számú függeléke szerint:

„4. Nagy létszámú állattartó telep: olyan állattartó telep, amelyen az elhelyezhető állatok száma állatfajonként legalább

- harminc ló, vagy
 - ötven szarvasmarha, vagy
 - kétszáz juh, kecske vagy
 - száz sertés, vagy
 - kettőezer broiler baromfi, vagy
 - ötszáz kifejlett baromfi (tyúkfélék, víziszárnyasok, pulyka stb.) vagy
 - ötven strucc, vagy
 - ötven anyanyúl és szaporulata
- elhelyezését teszi lehetővé;

5. kis létszámú állattartó telep: amelyben a 4. pontban meghatározott számú állatnál kevesebb helyezhető

6. nagy létszámú állattartó telep állattartó épülete: a telep tenyész- vagy haszonállat istállója, ellető-, nevelő-, betegkülönítő istállója, illetve karantén épülete;

- egyéb építményei, amelyeket állatjárványügyi szempontok miatt meg kell valósítani;
- az állattartó telep kerítése, kapuja,
- fekete-fehér rendszerű öltöző,
- állatrakodó,
- tejház, tejátadó helyiség,
- kényszervágó hely,
- baromfikeltető,
- takarmánykeverő,
- járműfertőtlenítő,
- juhfürösztrő medence,
- kezelőfolyosó,
- kút, ivó-, itatóvíztároló,
- takarmány-, alomanyag tároló (épület, fészer, szérű),
- trágyakezelő telep és kerítése,
- hullakamra (állati hulla gyűjtő, boncolásra alkalmas helyiség),
- hullatemető, hullaemésztő verem, állathulla égető és kerítése.

Az állomás indokolt esetben az e függelékben felsorolt egyéb építmények megvalósítása alól felmentést adhat, azonban a környezetvédelmi szempontok miatt is megépítendő létesítmények esetén a felmentés csak a telepen belüli megvalósításra vonatkozhat.

- egyéb építményei, amelyeket környezetvédelmi szempontok miatt is meg kell építeni
- szennyvízkezelés és elhelyezés létesítményei,
- trágyakezelés létesítményei,
- szilárd vagy folyékony anyagok tárolására szolgáló egyéb föld alatti és föld feletti létesítmények,
- hulladékgyűjtő, kezelő és ártalmatlanító létesítmények.”

²9. számú függelék a 9/2016. (III.31.) önkormányzati rendelethez

Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (II.21.) önkormányzati rendelet.

10. számú függelék a 9/2016. (III.31.) önkormányzati rendelethez

**Fokozottan védett zajvédelmi területek
(tervlap)**

11. számú függelék a 9/2016. (III.31.) önkormányzati rendelethez

Mintakeresztsszelvények