

**GÖDÖLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**30/2018. (XII.14.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**  
**GÖDÖLLŐ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

*(az ezt módosító 21/2019. (XI. 22.) önkormányzati rendelettel  
egységes szerkezetbe foglalt szövege)*

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt felhatalmazás alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet VI. fejezetében biztosított véleményezési jogkörében eljáró partnerségi egyeztetés szerinti érintettek, államigazgatási szervek, érintett területi és települési önkormányzatok véleményének kikérésével, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET**  
**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**1. A rendelet hatálya**

**1. §**

A rendelet hatálya Gödöllő város közigazgatási területére terjed ki.

**2. A rendelet alkalmazása**

**2. §**

- (1) Gödöllő Város Helyi Építési Szabályzata (a továbbiakban GÉSZ) mellékletei:
  1. melléklet: az építési övezetek és övezetek szabályozási jellemzői
  2. melléklet: a szabályozási terv (a továbbiakban: SZT, M=1:4.000)
  3. melléklet: a gépjárművek várakozóhelyeinek biztosítására vonatkozó előírások.
- (2) Az SZT jelmagyarázatában szereplő kötelező tervi szabályozási elemek csak a GÉSZ előzetes módosításával változtathatók meg.
- (3) Az SZT jelmagyarázatában szereplő tájékoztató szabályozási elemektől a GÉSZ módosítása nélkül el szabad térni.

**3. Alkalmazott fogalmak**

**3. §**

E rendelet alkalmazásában:

1. Beültetési kötelezettségű terület: a telek azon része, ahol városképi és környezetvédelmi okból, az engedéllyel megvalósuló beépítéssel egyidejűleg, az építetű vagy a telekkel rendelkező jogosult, a vonatkozó jogszabályban előírt hatósági határozat alapján, köteles többszintes növényállományt (fa- és cserjeszint) telepíteni, és azt folyamatosan fenntartani. A területen legfeljebb közműépítmények helyezhetők el.

2. Elégséges közművesítettség: az egyes építési övezetek közművesítettsége elégségesnek minősül legalább a
  - a) közüzemi elektromos energia-szolgáltatás,
  - b) közüzemi ivóvíz-szolgáltatás,
  - c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás, továbbá
  - d) közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte esetén.
3. Előírt többlet zöldfelület: a külön jogszabályban meghatározott „telek zöldfelülete” és az övezeti előírásban meghatározott legkisebb kialakítandó zöldfelület különbsége.
4. Építési övezet, övezet határa: a különböző övezeteket elválasztó (határ)vonal, melyet úgy kell figyelembe venni, mintha telekhatár lenne. Övezeti határvonal választja el a szabályozási vonalakkal határolt területen belül az eltérő építési övezetbe, övezetbe sorolt területeket.
5. Fekvőtelek: olyan telek, melynek mélysége kisebb, mint a szélessége, de nem nagyobb, mint az építési övezetre előírt legkisebb telekmélység.
6. Ideiglenes építmény: előre meghatározott – az építés idejére szolgáló felvonulási épület kivételével legfeljebb 180 nap – időtartamig fennálló építmény.
7. Kialakult beépítésű telektömb: közterületekkel, beépítésre nem szánt területtel vagy igazgatási határral határolt telkek összessége, amelynek legalább 75%-a jogszerűen beépített. A beépített telkek arányának számítása során azok a telkek is figyelembe veendők, amelyeken az építmény építése jogszerűen megkezdődött.
8. Kiegészítő épület: a főépítmény rendeltetését kiegészítő funkciót tartalmazó, annál nem nagyobb alapterületű és magasságú, legfeljebb pince + földszintes épület.  
Kiegészítő épületnek tekintendő különösen:
  - a) a legfeljebb 50 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű garázs, járműtároló (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép, egyéb jármű tárolására szolgáló épület);
  - b) a háztartással kapcsolatos, legfeljebb 50 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű tároló épület (nyári-konyha, mosókonyha, fészter, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló);
  - c) az állattartás céljára szolgáló építmény, amelynek belmagassága bármely pontján meghaladja az 1,90 métert;
  - d) minden 5 m<sup>2</sup>-t meghaladó alapterületű húsfüstölő, jégverem, zöldségverem.
9. Kötelező fasor: az SZT-n „kötelező fasor” jelöléssel ellátott területrészen fasor telepítendő a vonatkozó jogszabályban előírt hatósági határozat alapján, ahol a fák tőtávolsága legalább 5 méter kell, hogy legyen és legfeljebb 10 méter lehet.
10. Kötelező fásítás területe: az SZT-n lehatárolt „kötelező fásítás területe” jelöléssel ellátott terület, amelyen a vonatkozó jogszabályban előírt hatósági határozat alapján, 16 m<sup>2</sup>-ként legalább 1 db közepes vagy nagy lombkoronát nevelő lombhullató (erdei) fa telepítéséről kell gondoskodni.
11. Közbenső telek: a saroktelkek között elhelyezkedő meglévő, vagy ilyen elhelyezkedéssel kialakuló telek.
12. Lakótelepi egység: a telepszerűen épített lakóépületek és a köztük kialakított közterületek (utak, parkolók, zöldfelületek) összessége.
13. Lejtős telek: az a telek, amelynek a tervezett főépítménnyel és annak megközelítésére szolgáló terepalakítással érintett területén az eredeti terep átlagos lejtése eléri a 10%-ot.

14. Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%): e rendelet alkalmazása szempontjából a telken a terepszint alatt, a terepszint fölé legfeljebb 1 méterrel emelkedő épület(rész)ek beépített bruttó alapterületének és a telek területének aránya százalékban.
15. Mély telektömb: azon telektömb, amelynek legalább az egyik oldalán a telkek több mint felének a mélysége eléri az adott övezetben előírt minimális telekszélesség tízszeresét.
16. Szintterületi mutató: az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. A szintterületi mutatóba a külön jogszabályban meghatározottakon túl az épület 1,90 méternél kisebb szabad belmagasságú területeit sem kell beszámítani.
17. Támfalgarázs: közvetlenül a közterületről megközelíthető, kizárólag gépjármű tárolására szolgáló terepszint alatti építmény.
18. Telek be nem építhető része: a telek SZT-n lehatárolt azon része, amelyen épület nem, építmények közül kizárólag út, kerítés és közműépítmények, valamint közösségi célú terepszint alatti építmények helyezhetők el. Az ezzel határolt, vagy elválasztott telekrészekon külön-külön is teljesülnie kell az övezeti előírásoknak.
19. Telek erdőterületként fenntartandó része: az SZT-n lehatárolt „telek erdőterületként fenntartandó része” jelöléssel ellátott területet az ingatlan-nyilvántartásban önálló alrészletként kell nyilvántartani, amennyiben az a külön jogszabályok rendelkezései alapján lehetséges, és erdőterületként kell fenntartani, ahol az erdőterületekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.
20. Zöldfelületként kialakítandó terület: a telek SZT-ben lehatárolt része, melyet zöldfelületként kell kialakítani, és amelyben kizárólag a telken elhelyezkedő épület megközelítését szolgáló út, valamint közműépítmények helyezhetők el.
21. Gépkocsi épületen belüli elhelyezés: az épületnek a telek beépített területébe beszámítandó részén történő elhelyezés.

## **II. FEJEZET**

### **KÖRNYEZETI FENNTARTHATÓSÁG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEI**

#### **4. A területfelhasználás rendszere**

##### **4. §**

A terület közigazgatási határvonalát, a bel- és külterület határát az SZT tartalmazza.

#### **5. Zöldfelületekre vonatkozó előírások**

##### **5. §**

- (1) A természetes környezet tudatos fejlesztése és a városi életminőség javítása érdekében
  - a) a zöldfelületeket úgy kell kialakítani, hogy azok a lehető legnagyobb mértékben szolgálják a szélsőséges elemeket mutató városi klíma kiegyensúlyozását, a közlekedésből, gazdasági vagy szabadidős tevékenységből származó zaj- és rezgésterhelés csillapítását, a levegőben lévő szálló por és szennyezőanyagok mennyiségének csökkentését, és megakadályozzák a szél és vízerózió kialakulását;
  - b) új növényzet telepítésekor elsősorban az őshonos fajokat kell alkalmazni,

- c) "vattázó termésű" termő egyedek telepítése tilos,
  - d) a felszíni vízfolyások mederrendezésénél a természetes vegetációt, a természetes élőhelyek védelmét, helyreállítását biztosítani kell,
  - e) az építési telken belüli értékes fás növényzet megőrzéséről – a gyümölcsfa, invazív és „tájidegen” fajok kivételével – gondoskodni kell. Amennyiben értékes fa kivágása elkerülhetetlen, övezeti előírás, szabályozási terv rendelkezése hiányában az alábbi mértékben kell visszapótolni:
    - ea) a kivágott fákat telken belül kell pótolni;
    - eb) a kivágott fákat az építési övezetre előírt zöldfelületen belül kell pótolni;
    - ec) a pótlásra telepítendő fák száma: a kivágandó fák törzsátmérőjének összege (cm-ben) szorozva 0,15-tel darab előírt tulajdonságú fa;
    - ed) a pótlás érdekében telepítendő fa kétszer iskolázott, legalább 10 cm törzsátmérőjű, a termőhelyi adottságoknak megfelelő, honos egyed kell, hogy legyen;
    - ee) a telekhatár menti beültetési kötelezettségből eredő 6 méteres tőtávolsággal telepített fasor darabszáma beleszámítható a fapótlási kötelezettségből adódó fatelepítésbe.
- (2) A telek legkisebb kialakítandó zöldfelületébe a nem szilárd burkolatú – kavics, homok, és egyéb szórt, vízáteresztő – felületek az előírt többlet zöldfelület felének mértékéig számíthatók be. A műanyag gyepráccsal valamint gyephézagos betonburkolattal kialakított felületek a zöldfelület számítása során nem vehetők figyelembe.
- (3)<sup>1</sup> A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m<sup>2</sup> szabad földterület biztosításával, amely 1 m<sup>2</sup> alatti területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be.

## **6. Felszíni és felszín alatti vizek kezelése**

### **6. §**

A vízfolyások mentén karbantartás céljára, jogszabály rendelkezésének hiányában:

- a) állami kezelésben lévő vízfolyások és egyéb vízfelületek, a Rákos-patak és mellékágai, a Besnyő-patak, valamint önkormányzati kezelésben lévő vízfolyások és egyéb vízfelületek partéleitől 4-4 méter,
- b) a nyílt árkok mentén, azok mindkét oldalán, legalább 1 méter szélességű sávot szabadon kell hagyni, melyen belül építmény (ide értve a kerítést is) – az út kivételével – nem helyezhető el, növényzet nem telepíthető.

### **7. §**

- (1) Közterületre, közterületi csapadékvíz-elvezető rendszerbe csapadékvíz az üzemeltető előzetes engedélye nélkül nem vezethető be.
- (2) A burkolatokról és az épületek tetőfelületeiről lefolyó csapadékvizeket, közterületek kivételével – a környezeti adottságok figyelembevételével – telken belül, az előírásoknak megfelelően kell elszikkasztani, kezelni, elhelyezni és felhasználni. A burkolt gépjárműparkoló felületekről összegyűjtött szennyezett csapadékvíz csak megfelelő tisztítás után (olajfogó műtárgy) szikkasztható.

---

<sup>1</sup> Megállapította a 21/2019. (XI. 22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. december 21-től.

- (3) Közüemi csapadékvíz-elvezető rendszerbe csapadékvíz csak külön megállapodás alapján, nagyvárosias lakó-, intézmény, gazdasági és különleges terület besorolású telkekről vezethető be, abban az esetben, ha a tárolást, szikkasztást a telek beépítettsége, természeti adottságai nem, vagy csak aránytalanul nagy ráfordítással teszik lehetővé és a városi csapadékvíz-elvezető rendszer a többlet-mennyiség befogadására alkalmas.
- (4) Lakó-, üdülő- és településközpont területi besorolású telken történő új beépítés, épületbővítés vagy a burkolt felületek növelése esetén a telek burkolt és a beépítettségbe beszámítandó módon beépített részének minden megkezdett nettó 50 m<sup>2</sup>-e után 1 m<sup>3</sup> tárolókapacitású zárt csapadéktároló tartályt (ciszternát) kell elhelyezni.
- (5) Intenzív telepítésű zöldtető megvalósítása esetén az előírt csapadékvíz-tároló kapacitás számításához figyelembe vett telekrészből az intenzív telepítésű zöldtető alapterületét le lehet vonni.
- (6) Csapadékvizek tárolására szolgáló tartály (ciszterna) helyett vagy mellett csapadékvíz-szikkasztó kút létesíthető, amennyiben talajmechanikai szakvélemény megállapítja a talaj megfelelő szikkasztó-képességét, valamint, hogy a tervezett mértékű csapadékvíz-szikkasztás a telek, a szomszédos telkek továbbá építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.
- (7) A csapadékvíz házi vízigényre való felhasználásához vagy szürke-víz hasznosításhoz a közműszolgáltató előzetes engedélye is szükséges.
- (8) A felszíni vizek elvezetésének módját – legalább az összefüggően kezelendő területre vonatkozóan – a tereprendezésre, a felszíni vízelvezető-rendszerre és a szivárgó-rendszerre vonatkozó terv(ek)ben kell meghatározni.

## **8. §**

- (1) Víztisztaság-védelmi szempontból Gödöllő a „3. általános víztisztaság-védelmi terület” kategóriába tartozik.
- (2) Szennyeződéserzékenységi besorolás szempontjából Gödöllő „A” fokozottan érzékeny terület, ahol az intézkedési szennyezettségi határérték Ci=C1.
- (3) Terepszint alatti építményeket úgy kell kialakítani, hogy azok a talajvíz mozgását ne akadályozzák, az érintett térség vízháztartását kedvezőtlenül ne befolyásolják.
- (4) Katasztrófavédelmi osztályba sorolás: Gödöllő a külön jogszabály meghatározott elégséges védelmi szint követelményei alapján a II. kategóriába tartozik.

## **7. Környezettudatos energiafelhasználásra, gépészeti berendezésekre és megújuló energiaforrásokra vonatkozó előírások**

### **9. §**

- (1) Építmények megvalósításánál azokat az építészeti megoldásokat kell előnyben részesíteni amelyeknél:
  - a) a fűtésre, klimatizálásra és szellőzésre fordított energia felhasználása a lehető legcsekélyebb és

- b) a megújuló energia alkalmazása és a fosszilis alapú energiahordozók kiváltása minél szélesebb körű és nagyobb mértékű.
- (2) Az (1) bekezdésben foglaltak érdekében előnyben kell részesíteni:
- a) a kompakt építészeti formákat és
  - b) a passzív és aktív napenergia hasznosításának kedvező tájolást.
- (3) Négynél több rendeltetési egységet magába foglaló épület, épületegyüttes építése esetén kizárólag rendeltetési egységenkénti egyedi, fosszilis energiahordozó elégetésével működő fűtési és melegvíz-termelési rendszerek nem alakíthatók ki.
- (4) Belterületen, a (6) bekezdésben meghatározott területek kivételével, telkenként legfeljebb 1 darab, legfeljebb 1 kW teljesítményű, szélenergia-hasznosító berendezés telepíthető.
- (5) Belterületen és beépítésre szánt külterületen - a (6) bekezdésben szereplő területek kivételével - a szélenergia hasznosítására szolgáló berendezések legmagasabb pontja egyéb övezeti előírás hiányában:
- a) épületre szerelt kivitelben legfeljebb 9 méterrel lehet magasabb az épület számított épületmagasságának értékénél,
  - b) önálló szerkezetként felállítva legfeljebb 12 méter lehet.
- (6) Beépítésre nem szánt külterületen, és azon kül- és belterületi gazdasági területeken, amelyeknél a lakó-, üdülő- és vegyes terület határától számított 500 méteres védőtávolság tartható, vagy amelyeket ezen területektől egyéb jelentős zajforrás (pl.: főközlekedési út, vasútvonal) választ el, szélenergia hasznosítására szolgáló berendezések a működéshez szükséges indokolt teljesítménnyel, magassággal és darabszámban, a védőtávolságok betartásával, hatósági engedélyben meghatározott feltételekkel helyezhető el.
- (7) Zajkibocsátással járó épületgépészeti és megújuló energiát hasznosító berendezések épületen kívüli elhelyezése lakó-, üdülő és vegyes területen csak a szomszédos telekhatártól mért 3 méteren túl megengedett. A berendezések zajkibocsátási határértéke ebben az esetben sem haladhatja meg a nappal 50 dB, éjjel 40 dB zajkibocsátási határértéket. A 40-50 dB közötti berendezések 22.00 és 6.00 óra között nem működtethetők.
- (8) Talajhő kinyerésére szolgáló eszköz, berendezés, szerkezet a telekhatártól mért 3 méteren belül nem helyezhető el.
- (9) Biogáz előállítására szolgáló berendezés, lakóterületen, üdülőterületen és vegyes területen nem helyezhető el. Egyéb területeken a környezet zavarása nélkül elhelyezhető.
- (10) Védett természeti területen, Natura 2000 területen, valamint az ökológiai hálózat övezetében:
- a) szélenergia hasznosítást szolgáló berendezés, talajhő kinyerésére szolgáló eszköz, berendezés, biogáz előállítására, biomassa hasznosítására szolgáló berendezés nem létesíthető, továbbá
  - b) síktáblás napelem, vákuumcsöves-, valamint síkkollektor kizárólag épületen helyezhető el.
- (11) Védett természeti területen, Natura 2000 területen, valamint az ökológiai hálózat övezetében és a határától mért 1000 méteres távolságban 20 méternél magasabb szélenergia hasznosítását szolgáló berendezés nem létesíthető.

## **8. Közműellátásra vonatkozó előírások**

## 10. §

- (1) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználat követelményeit is figyelembe véve az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig biztosítani kell a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét. A csak távlatban megvalósítandó közművek számára is a legkedvezőbb nyomvonal-fektetési helyet kell szabadon hagyni.
- (2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, szabványos keresztezés kiépítésekor, annak – szükség esetén – egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell. A kiváltandó, feleslegessé vált közművezetéseket, közműépítményeket el kell bontani, funkciót veszített vezeték, műtárgy nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.
- (3) Tisztítatlan szennyvizek szikkasztása Gödöllő teljes közigazgatási területén tilos. Tisztított szennyvizek kizárólag külterületen, jelen rendeletben előírt feltételek mellett szikkaszthatók.
- (4) Új épület – közegészségügyi okokból – legalább elégséges közművesítettséggel helyezhető el, az alábbiak figyelembevételével:
  - a) a csatornázatlan területeken a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig, átmeneti közműpótló berendezésként, csak ellenőrizhetően kivitelezett, zárt szennyvíztározó medencék létesíthetők ellenőrzött szivárgásmentes kialakítással.
  - b) hidrogeológiai védőterületeken és „Talaj- és környezetvédelmi területen” zárt szennyvíztározó új lakóegység, más szennyvíz keletkezését eredményező huzamos emberi tartózkodásra alkalmas építmény, rendeltetési egység – falusias lakóterület, üdülőterület kivételével – ideiglenesen sem létesíthető, meglévő szennyvíztározó új lakóegység, más szennyvíz keletkezését eredményező huzamos emberi tartózkodásra alkalmas építmény, rendeltetési egység létesítése esetén nem vehető figyelembe.
- (5) Szennyvízcsatorna hiányában a szennyvíz ártalmatlanítása és a tisztított szennyvizek szikkasztása csak hidrogeológiai védőterület és „Talaj- és környezetvédelmi terület” által nem érintett külterületeken, hatóságilag engedélyezett, korszerű és szakszerű szennyvíztisztító kisberendezéssel megengedett, azon telkek esetében, amelyek vezetékes vízellátással rendelkeznek, vagy területükön hatósági engedéllyel rendelkező kút létesült. Ahol a tisztított szennyvizek szikkasztása nem megengedett, ott átmenetileg – a szennyvízcsatornával történő elvezetésig – zárt szennyvíztározó vagy azzal egyenértékű engedélyezett műszaki megoldás létesíthető.
- (6) Lakó- és vegyes terület építési övezeteiben a helyi közutakat teljes közművesítettséggel kell kialakítani.
- (7) A Szabadság út – Állomás utca – Ady Endre sétány által határolt terület (Alsópark) építési övezeteiben csak olyan új hőszolgáltató építmény létesíthető, amely légszennyező forrásának kibocsátása (emissziója) a pontforrás hatásterületén a környezeti levegő emissziós értékeit kevésbé növeli, mint az alternatív távhőszolgáltatásnak a terület ellátásához köthető kibocsátása.
- (8) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny-, és csapadékvíz), az energiaellátás (villamosenergia, földgáz és távhő), a hírközlés hálózatai és építményei, valamint azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közműterületen (közműtelephelyek területén), vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja) a közművek és biztonsági övezetük helyigényét az illetékes Földhivatalnál szolgalmi jog bejegyzésével kell fenntartani.

- (9) A célvezetékek (termékvezetékek), és azok előírás szerinti védőtávolságainak helyigényét elsősorban közterületen kell biztosítani. Ettől eltérő esetben – megegyezően eljárva a közcélú vezetékekkel – szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyét fenntartani.

### **III. FEJEZET**

## **TELEKALAKÍTÁS, BELTERÜLETBE VONÁS**

### **9. A telekalakítás általános előírásai**

#### **11. §**

- (1) Az egyes övezetekben kialakítható legkisebb és legnagyobb telekméreteket az övezeti előírások tartalmazzák.
- (2) A telekalakítás során az új telekhatárokat egyenes vonalú, törésmentes telekhatárként kell kialakítani. Kivétel ez alól, ha:
- a) a szabályozási vonal, vagy egyéb kötelező szabályozási elem ettől eltérő kialakítást ír elő,
  - b) a meglévő beépítettség miatt, vagy más településrendezési okból az építési telek másként (törtvonalú telekhatár alkalmazása nélkül) nem alakítható ki; ebben az esetben legfeljebb két töréspont létrehozásával alakítható ki az új telekhatár,
  - c) telekhatár-rendezés esetében a meglévő telekhatártól mért mindkét oldalon legfeljebb 3 méterre, új telekhatár esetében az új telekhatár két végpontja között mért egyenestől mindkét oldalon legfeljebb 3 méterre kerülnek elhelyezésre a töréspontok.
  - d) jogszabályban előírt önkormányzati kötelező feladat, közszolgáltatás ellátásához szükséges övezetek telkei esetében, ha az övezeti előírások lehetővé teszik.
- (3) Az övezetekre előírt legkisebb telekszélességnek a telek egyik oldalhatárára merőlegesen szerkesztve, az előírt legkisebb telekmélység méretig mindenhol teljesülnie kell.
- (4) Az övezetre előírt legkisebb telekmélységnek, a telek előírt legkisebb – oldalhatárra merőlegesen szerkesztett – szélességénél mindenhol teljesülnie kell.
- (5) Meglévő telek megosztása vagy telekhatár-rendezése esetén az övezetre előírt legkisebb telekszélesség és legkisebb telekmélység együttesen akkor is teljesül, ha a telken belül kiserkeszthető ezeknek a méreteknak megfelelő téglalap, vagy egyenlő szélesség és mélység méret esetén négyzet alakzat.
- (6) Saroktelek esetében a telekmélység a telek hosszabbik oldala.
- (7) Olyan felosztás esetén, amikor kizárólag a telek mélysége változik, szélessége nem, a kialakult telekszélesség változatlanul megmaradhat, de a kialakuló telkek területi mértékének az előírt legalább a minimális területtel kell kialakulnia.
- (8) Amennyiben tervezett közterület, út, útszélesítés területének kialakítása miatt a visszamaradó telek nem éri el az előírt méreteket, a visszamaradó telek méretei az előírt méretek alá csökkenhetnek, a tervezett közterület, út, útszélesítés területének kialakításából eredő mértékig.



- (9) Közbenő telekként ún. „fekvőtelek” is kialakítható. Az ún. „fekvőtelek” legkisebb szélessége nem lehet kisebb, mint az övezetre előírt legkisebb telekmélység. Az ún. „fekvőtelek” mélységének – SZT rendelkezésének hiányában – legalább 20 méternek kell lennie.
- (10) Különböző övezetekbe sorolt telkek, területek egyesítése esetében a különböző övezetbe sorolt telekrészeknek - a kialakítható új telek legkisebb területe előírás kivételével - külön-külön is meg kell felelniük az övezetekre vonatkozó követelményeknek.
- (11) A tervezett telekalakítások ütemezetten is végrehajthatók, de a közterülethez, úthoz közvetlenül csatlakozó, a közterület, út szélesítéséhez előírt területet ebben az esetben is ki kell alakítani.
- (12) A külön jogszabály szerint újonnan kialakításra kerülő telkeknek az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon kialakított közúthoz, közterülethez vagy magánúthoz közvetlenül csatlakozniuk kell teljes szélességgel, kivéve, ha egyéb előírás vagy az SZT tervezett szabályozási vonallal vagy javasolt telekhatárral arról másként rendelkezik.
- (13) Az igazolhatóan több mint 10 éve kialakult telek megosztható, akkor is, ha a létrejövő telkek területe az építési övezeti előírásokban meghatározott mérték alá csökken, de a telekterület hiánya nem nagyobb, mint az építési övezetben meghatározott teleknagyság 5 %-a.
- (14) Amennyiben a meglévő teleknek jelenleg sincs úthoz, közterülethez közvetlen csatlakozása, ebben az esetben az úthoz közvetlenül továbbra sem csatlakozó kialakuló telek területe, szélessége nem növekedhet.
- (15) Helyi közút területe kialakításának szabályai:
  - a) Helyi közút területe csak meglévő közúthoz közvetlenül csatlakozóan, közterületként, a csatlakozó közút tulajdonosának és kezelőjének hozzájárulása esetén alakítható ki.
  - b) Meglévő helyi közút szélesítésére tervezett terület csak a helyi közútterület céljára alakítható ki.
  - c) Közút céljára tervezett útterületen magánút céljára területet kialakítani nem szabad.
- (16)<sup>2</sup> Közmű (építmény, vezeték) előírt védőtávolsága számára műszakilag szükséges méretű telek kialakítása esetében az övezetre vonatkozóan előírt telekterület, szélesség és mélység mértékét figyelmen kívül lehet hagyni.

## 12. §

- (1) Új nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki, kivéve,
  - a) azon bezárt telek esetében, amely jelen rendelet hatálybalépése előtt az épület használatbavételétől számított több mint 10 éve építésügyi hatósági engedély alapján lakó- vagy üdülőépülettel beépült és megközelítését bejegyzett szolgalmi jog biztosítja és ezen telek esetében a szolgalmi joggal érintett terület rész a telekkel nyélként egyesíthető a hatályos jogszabályokban előírt méretek betartásával;
  - b) ha a kialakuló nyúlványos (nyeles) telek GÉSZ szerint nyélnek minősülő része építésügyi hatósági engedély alapján lakóépülettel beépített.
- (2) A nyúlvány (nyél) legkisebb szélessége 3 méter kell, hogy legyen.
- (3) Telkenként legfeljebb egy teleknyúlvány (nyél) alakítható ki.

---

<sup>2</sup> Megállapította a 21/2019. (XI. 22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. december 21-től.

- (4) Egymás mellett legfeljebb két teleknyúlvány (nyél) alakítható ki.
- (5) Beépítésre szánt területeken a teleknyúlvány (nyél) legfeljebb 50 méter hosszú lehet.
- (6) Beépítésre nem szánt területeken a teleknyúlvány (nyél) legfeljebb 100 méter hosszú lehet.
- (7) A meglévő nyúlványos (nyeles) telek nyúlványának hossza nem növelhető.
- (8) Nyúlványos (nyeles) teleknek minősül mindazon telek, amely nem teljes homlokvonalszélességgel csatlakozik a közterülethez, de a közterülethez csatlakozó telekrész szélessége nem éri el az övezetre előírt legkisebb telekszélességet.

## **10. Magánút létesítésre vonatkozó előírások**

### **13. §**

- (1) A település területén magánutat – az erről szóló Önkormányzattal kötött külön megállapodásban foglaltak keretei között – közterületekre vonatkozó jogszabályi előírások figyelembevételével kell kialakítani.
- (2) Lakóterületen, üdülőterületen, vegyes területen valamint mezőgazdasági területen a magánutat közforgalom számára megnyitva kell kialakítani.
- (3) Magánút telkének kialakítása során az övezetekre előírt legkisebb telekméretektől (terület, szélesség, mélység) el szabad térni, de amennyiben az SZT nem rendelkezik, a magánút szélessége:
  - a) beépítésre szánt területen: legalább 12,0 méter széles kell, hogy legyen, amelynek keresztmetszetén belül biztosítani kell:
    - aa) a kétirányú gépjárművel való közlekedést,
    - ab) a legalább egyoldali járdát,
    - ac) az előírt közművesítés számára megfelelő nagyságú keresztmetszetet, beleértve a felszíni vízelvezetést is,
    - ad) legalább egyoldali fasort zöld sávval.
  - b) beépítésre nem szánt területen legalább 4 méter széles kell, hogy legyen, a felszíni vízelvezetés és az övezetben elhelyezhető építmények rendeltetésszerű működtetéséhez szükséges közművek elhelyezhetőségét igazoló keresztmetszet alapján.
- (4) Magánút céljára kialakított telken építmények közül kizárólag út és nyomvonalas közműépítmények helyezhetők el.
- (5) Magánút csak az illetékes hatóság által engedélyezett útterveknek megfelelő nyomvonal figyelembe vételével, közterülethez közvetlenül csatlakozóan alakítható ki, gazdasági, mezőgazdasági és erdőterületek kivételével az SZT-n magánútként, vagy a telkek be nem építhető részeként meghatározott telekrészeken, vagy azoktól legfeljebb 30%-kal eltérő nyomvonalon. Lakó-, üdülő és vegyes területen magánút 10-nél kevesebb építési telek feltárására nem alakítható ki. Lakóterületi, üdülőterületi és vegyes területi építési övezet azon telektömbjeiben, ahol az SZT magánutat vagy a telkek be nem építhető részét nem jelöli, ott csak a mély telektömbök keresztirányú feltárására szabad magánutat kialakítani. A közhasználat céljára átadott magánutat a közterületek hálózatának részeként kell kezelni.

- (6) A magánúttal feltárt telkek építési övezetében előírt mértékű közművesítésének kapcsolódó magánúton való elhelyezhetőségét, és a felszíni vízvezetés megoldását védőtávolságokat is feltüntető mintakeresztzelvénnyel kell igazolni.
- (7) Lakóterületi, üdülőterületi, vegyes területi építési övezetben a magánúton keletkező csapadék- és felszíni vizek nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetését és közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezető rendszerbe történő megfelelő bekötését – a kapcsolódó csapadékvíz-elvezető rendszer tulajdonosának és kezelőjének előzetes hozzájárulásával – biztosítani kell.
- (8) Magánúton közvilágításnak megfelelő szintű megvilágítottságot kell biztosítani.
- (9) Magánúton megközelíthető építési telken:
  - a) biztosítani kell az SZT szerinti építési övezetre előírt közművesítettséget,
  - b) közműpótló berendezés (szennyvíztározó, szennyvíztisztító kisberendezés stb.) nem alkalmazható. A keletkező szennyvíz közcsatorna-hálózatba történő megfelelő elvezetését biztosítani kell.
- (10) A magánút kialakításának feltétele, hogy az építető számíttással igazolja a magánút által feltárt építési telkek által keletkező többlet gépjármű-forgalom lebonyolításának megfelelőségét a csatlakozó közúthálózaton. Építetőnek számíttással kell igazolnia, hogy a magánút kialakítása által mekkora a keletkező többlet csapadékvíz-terhelés mennyisége, be kell továbbá mutatnia, hogyan tervezi annak elvezetését vagy elszikkasztását, és ez a meglévő városi csapadékvíz elvezető rendszert milyen mértékben terheli meg, figyelembe véve a csapadékvíz elvezető rendszer tekintetében a számítás készítésekor fennálló terhelés mértékét.
- (11) A SZT-ben kijelölt magánút megvalósítása nem kötelező. Ha az SZT-ben kijelölt magánút nem kerül kialakításra, annak területét az érintett telek részének kell tekinteni, és az övezet szabályai alapján épülettel beépíthető.

## **11. Belterületbe vonásra vonatkozó előírások**

### **14. §**

- (1) Csak az SZT-ben belterületbe vonásra tervezett terület készíthető elő belterületbe vonására és vonható belterületbe.
- (2) Területet a város belterületébe vonni csak ütemezetten, az igénybevétel növekedésével arányosan szabad.
- (3) Területet csak a meglévő belterülethez csatlakozóan szabad belterületbe vonni. A jelenlegi külterületi besorolású ingatlanok belterületbe vonásáról oly módon kell gondoskodni, hogy ne keletkezzenek belterülettel körbezárt külterületi földrészletek. Kivétel ez alól a Mesterséges megtermékenyítő állomás belterületbe vonásra tervezett része, amely a meglévő belterülethez nem csatlakozóan is belterületbe vonható.
- (4) A belterületbe vonást Gödöllő Város Önkormányzatától kérelmezőnek, vagy a belterületbe vont, építési telek céljára tervezett, vagy épülettel beépített, vagy beépíthetőre tervezett terület mindenkorai tulajdonosának a kötelezettsége saját költségén, a beépíthetőséghez, ingatlanhasználathoz, telekalakításhoz szükséges mértékig utak, közművek létesítése, és a belterületbe vonásból, ingatlan használat és rendeltetés-változásból eredő egyéb feltételek teljesítése.

- (5) Az SZT alapján belterületbe vonásra tervezett, nem önkormányzati tulajdonú területek belterületbe vonásának előkészítésére és belterületbe vonására vonatkozó speciális szabályok:
- a) Az érintetteknek Gödöllő Város Önkormányzatával kötött, a belterületbe vonás előkészítésére és a belterületbe vonásra vonatkozó megállapodása esetén, annak megfelelően készíthető elő belterületbe vonásra, és vonható belterületbe a terület. A megállapodásnak az előkészítés és a belterületbe vonás részleteit és ahhoz kapcsolódó feladatok, kötelezettségek vállalását is tartalmaznia kell.
  - b) A belterületbe vonást Gödöllő Város Önkormányzatától kérelmezőnek, a kérelméhez mellékelnie kell:
    - ba) Annak igazolását, hogy a megállapodás alapján vállalt feladatait, kötelezettségeit teljesítette.
    - bb) A kérelmezett terület érvényes földhivatali záradékkal ellátott belterületbe vonási vázrajz és terület-kimutatás 5 db. eredeti példányát.
    - bc) A kérelmezett területet és ahhoz közvetlenül csatlakozó ingatlanokat is ábrázoló hiteles térképmásolat 1 hónapnál nem régebbi eredeti példányát.
    - bd) A döntés meghozatalához szükséges iratot, igazolást, állásfoglalást, hozzájárulást.
- (6) Tervezetten belterületbe sorolt területen jelen rendelet alkalmazása szempontjából építési telek akkor tekinthető rendezettnek, ha a terület belterületbe vonása végrehajtásra került.

## **IV. FEJEZET**

### **ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE ÉS KIALAKÍTÁSA**

#### **12. Épületekre és járművek elhelyezésére, elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó rendelkezések**

##### **15. §**

- (1) Az előkert legkisebb mélységét az SZT, annak hiányában az egyes övezetekre vonatkozó előírások és jelen rendelet illeszkedési szabályai határozzák meg. Az övezeti előírásokban szereplő előkerti méret építési határvonala – ipari gazdasági, mezőgazdasági és különleges területek, valamint közlekedési és közműterületek kivételével – egyben építési vonalnak is tekintendő, ha a kialakult beépítésű telektömb adott utcaszakaszára egyéb elhelyezési mód nem jellemző.
- (2) Az oldalkert legkisebb szélessége egyéb övezeti, szabályozási tervi vagy illeszkedési előírás hiányában:
- a) szabadon álló beépítési mód esetén az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság mértékének a fele, de legalább 3,0 méter,
  - b) oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetében az övezetre meghatározott épületmagasság mértékével megegyező, de legalább 5 m,
  - c) ikres beépítési mód esetén a telkek közös telekhatára építési vonalként is értelmezendő és az épületeket tűzfalal kell kialakítani.
  - d) oldalhatáron álló beépítési módú, 16 méternél szélesebb telkek esetében és ha az építési hely szélessége 10 méternél nagyobb, az oldalhatár és az épület között legalább 1,0 méter széles be nem épített területet a kerítés kivételével szabadon kell hagyni (vízelvezetés, karbantartás).
- (3) A hátsókert legkisebb mélysége egyéb illeszkedési és övezeti előírás hiányában nem lehet kisebb:

- a)<sup>3</sup> sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, épület, épületrész hátsókertre néző tényleges homlokzatának magasságánál,
  - b) sem az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság felénél,
  - c) sem 6 m-nél,
  - d) 17 méternél kisebb mélységű fekvőtelek esetében 4 méternél.
- (4) Meglévő épület bővítése esetén a hátsókert méretét kizárólag a (3) bekezdés a)-b) pontja szerint kell meghatározni.
- (5) A hátsókert méretén belül épület, épületrész – egyéb övezeti, szabályozási tervi vagy illeszkedési előírás hiányában (amennyiben az a hátsókert megközelítését nem lehetetleníti el) a legfeljebb egy darab, legfeljebb 50 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű önálló garázs, tároló, az 1,0 m-nél nem nagyobb kiállású ereszt, a 0,6 m-nél nem nagyobb kiállású angolakna és alaptest, valamint az építmény alagsori vagy pinceszinti megközelítését biztosító lépcső vagy lejtő és annak támfala, továbbá az épületek utólagos hőszigetelése és homlokzatburkolása kivételével – nem állhat.
- (6) Zárt sorú beépítési mód esetén a zárt sorúan csatlakozó épületrész legfeljebb 14 méter mélységű lehet. Az ehhez csatlakozó udvari szárny az oldalhatáron álló beépítési mód szerint helyezhető el.
- (7) Nyúlványos (nyeles) telek esetében az építési hely határa és a szomszédos telekhatárok közötti távolság (elő-, oldal- és hátsókert) nem lehet kisebb:
- a) sem az épület adott telekhatár felé néző tényleges homlokzatmagasságánál,
  - b) sem 3,0 méternél,
  - c) sem a külön jogszabályban meghatározott telepítési távolságnak a szomszédos telkek építési helyeinek határától mért, az adott telekre eső részének méreténél.
- (8)<sup>4</sup> Az épületek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, jogszabály által előírt számú gépjármű-parkolókat és kerékpártárolókat egyéb előírás hiányában a beruházással érintett telken belül kell biztosítani.
- (9) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a személygépjármű- és kerékpár elhelyezési kötelezettséget a GÉSZ 3. melléklet alapján, az alábbiak szerint kell meghatározni:
- a) az eltérő parkolási övezetek lehatárolását a 3.1. melléklet „Parkolási övezetek meghatározása” rögzíti.
  - b) a külön jogszabályban meghatározott gépjármű elhelyezési kötelezettségtől történő eltérés mértékét a 3.2. melléklet „Az előírt várakozóhelyek számától való eltérés mértéke” rögzíti. A létesítendő személygépjármű várakozóhelyek számát a területhasználati funkciók szerint, a vonatkozó külön jogszabály előírásai alapján kell meghatározni és a 3.2. melléklet szerinti értékkel csökkenteni vagy növelni, majd összegezni. A számítás során minden megkezdett várakozóhelyet egészként kell figyelembe venni.
  - c) a külön jogszabályban meghatározott gépjármű közterületen történő elhelyezhetőségének mértékét a 3.3. melléklet „Gépjármű várakozóhelyek közterületen való biztosításának lehetősége” rögzíti.
  - d) a külön jogszabályban meghatározott kerékpár elhelyezési kötelezettségtől történő eltérés mértékét a 3.4. melléklet „Kerékpártárolók elhelyezésére vonatkozó előírások” rögzíti.

<sup>3</sup> Módosította a 21/2019. (XI. 22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. december 21-től.

<sup>4</sup> Módosította a 21/2019. (XI. 22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. december 21-től.

- (10) Két közterülettel határos közbenső telek (u.n. „átmenő telek”) esetében az övezeti előírásokban megengedett több rendeltetési egység legfeljebb két önálló épületben is elhelyezhető, az érintett közterületek beépítéséhez illeszkedve.
- (11) Oromfalas, nyeregtetős épületnél
- legalább két darab,
  - legalább 6 méter, de legfeljebb 8 méter széles és
  - az előírt lejtésű, legfeljebb 6 méter magas, az elő- és hátsókert felé néző oromfal létesítése esetén
- az övezeti előírásokban meghatározott épületmagasság értéke 0,6 méterrel növelhető.
- (12)<sup>5</sup> Oldalhatáros beépítés esetén az új épület oldalhatártól mért 3 méteren belüli, az oldalhatár felé néző homlokzatának párkánymagassága – a tetőtérbe vezető lépcső tetőfelépítménye kivételével – P+F+T létesíthető szintszám esetén legfeljebb 4 méter, P+F+1+T létesíthető szintszám esetén legfeljebb 6 méter lehet, amelyet a telekhatárra ebben a magasságban illesztett, 45 fokos lejtésű sík alatt az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékéig növelhető. Lejtős terep esetén, a telekhatártól mért 3 méteren belül a párkánymagasság fenti mértéke legfeljebb 10%-kal, de legfeljebb 1 méterrel túlléphető.
- (13) A külön jogszabályban meghatározott építési határvonalon kívülre eső épületrész, legfeljebb pontszerűen letámasztva és az adott homlokzathossz 2/5-öd részénél nem szélesebb kiugrással alakítható ki.

### **13. Terepkialakítás előírásai**

#### **16. §**

- (1) Telken belül terepkialakítás csak a külön jogszabály által meghatározott esetekben és módon, az építési helyen, annak az oldal- és a hátsókertről mért területén, és az előkertben végezhető, a csapadékvíz telken belüli kezelésével, a szomszédos ingatlanok védelmének és tulajdonosaik jogos érdekeinek figyelembe vételével. A tervezett terepszint a természetes terepfelületről legfeljebb az alábbiak szerint térhet el:
- feltöltés mértéke sík terepen legfeljebb 1,0 méterrel, lejtős telken legfeljebb 2,0 méterrel,
  - bevágás bármely telek esetén legfeljebb 2,0 méterrel, terepszint alatti parkoló megközelítése érdekében 3 méterrel,
  - az előkert közterület felőli 10 méteres sávjában a gépjárművel és gyalogosan történő biztonságos bejutást szolgáló mértékig, de legfeljebb 3 méterrel,
  - továbbá ahol a topográfiai adottságok más módon nem teszik lehetővé a személygépkocsi telken belüli elhelyezését, akkor az előkertben legfeljebb 2 db személygépkocsi elhelyezését biztosító, legfeljebb 30 m<sup>2</sup> alapterületű parkoló elhelyezhető, legfeljebb az utca szintjéig történő feltöltésen, vagy tartószerkezeten.
- (2) Az (1) bekezdésben lehatárolt területen kívül az eredeti terepszint kizárólag lejtős telek esetében változtatható meg, legfeljebb 1 méterrel.
- (3) A telken belüli 50%-osnál meredekebb részsűt 2,0 méternél hosszabb szakaszon nem szabad kialakítani.
- (4) Lejtős telken a tereprendezés során kialakult részsűket – egyéb megoldás hiányában – megkötésükre alkalmas növényzettel kell betelepíteni az erózió megakadályozása céljából.

---

<sup>5</sup> Módosította a 21/2019. (XI. 22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. december 21-től.

## **14. Építmények kialakítása lejtős telken**

### **17. §**

- (1) Lejtős telken, amennyiben az épület előkertre néző homlokzata egyben lejtő felőli homlokzata is, az a telek – tervezett épület területén számított - lejtésének függvényében az adott építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság értékét, egyéb övezeti előírás hiányában, az alábbi mértékben lépheti túl:
  - a) a 5 - 10 % közötti lejtésű telek esetén max 10%-kal,
  - b) a 10,1 - 15 %- közötti lejtésű telek esetén max 20%-kal,
  - c) a 15,1 %-nál nagyobb lejtésű telek esetén max 25%-kal.
- (2) Az épületmagasság a lejtő felőli homlokzat eltérésére vonatkozó szabály alkalmazása esetében sem haladhatja meg az övezeti előírásokban megadott – az épület egészére számított – értéket.

## **15. Támfalakra vonatkozó előírások**

### **18. §**

- (1) Amennyiben a terep eredeti lejtése szükségessé teszi támfal kialakítását, a rendezett terep és az épület kapcsolatát biztosító tereplépcsők, támfalak magassága sehol sem haladhatja meg a mélyebben fekvő csatlakozó rendezett terephez képest a 2,5 métert.
- (2) Teraszos kialakítás esetén az egyes támfalak közötti legkisebb távolság oldalirányban legalább 1,2 méter.
- (3) Amennyiben a telek homlokvonala mentén a közterületi út bevágásban van és a telek rendezett terepszintjének csatlakozásánál a magassági különbség nagyobb 2,0 méternél, akkor a támfal közterület szintjétől mért magassága nem lehet nagyobb 2,0 méternél, és az eredeti terepszinthez történő csatlakozást rézsúvel kell biztosítani. (lásd: 4. melléklet, 4.1. ábra)
- (4) Telek oldalhatáránál és hátsó határánál, és attól 0,5 méterre, a szükség szerint kialakítandó támfalak úgy létesíthetők, hogy a telekhatáron álló támfal- és kerítéslábazat együttes mérete nem haladhatja meg a 2,5 métert.
- (5) Támfalak létesítése esetén a vízelvezetést megfelelő eszközökkel biztosítani kell (támfal tetején folyóka stb.), melyet a felszíni víz elvezetésére alkalmas árokba, vagy ciszternába be kell kötni.

## **16. Támfalgarázsokra vonatkozó előírások**

### **19. §**

- (1) Támfalgarázs előkertben ott létesíthető, ahol:
  - a) a terep lejtése – a telek hosszirányában – az út tengelyétől az építési övezet tekintetében meghatározott előkert mélységéig eléri átlagosan a 15 % emelkedést, és
  - b) a jogi telekhatártól mért 1,5 méteren belül a terepszint 2 méterrel magasabb a rendezett közterület magasságánál.
- (2) Támfalgarázs előkertben kiegészítő épületként a telken lévő főépítménytől függetlenül is elhelyezhető.
- (3) Az utcai telekhatáron vagy e mentén álló támfalgarázs legfeljebb 3,0 méteres támfala és utcai homlokzatmagassága felett csak nem tömör korlát, kerítés létesíthető.

- (4) A támfalgarázs utcai hossza (az utcáfronti homlokzat garázkapukkal együtt mért legnagyobb szélessége) legfeljebb 8,0 méter lehet.
- (5) A támfalgarázs megközelítéséhez rámpa közterületen csak közútkezelői hozzájárulásban meghatározottak szerint alakítható ki.

## **17. Melléképítményekre vonatkozó előírások**

### **20. §**

- (1) 5 m<sup>3</sup>-t meghaladó hasznos térfogatú kerti, valamint épületen belüli víz- és fürdőmedence csak olyan építési telken létesíthető, ahol a szennyvízelvezetés zárt közcsatorna hálózattal, vagy azzal egyenértékű műszaki megoldással (korszerű szennyvíztisztító kisberendezés) biztosított.
- (2) 10 m<sup>3</sup>-nél nagyobb térfogatú kerti tó vagy medence csak elégséges közművesítettség esetén helyezhető el.
- (3) Helyiséget magába foglaló melléképítmény elő- oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül nem építhető.
- (4) Lábon álló kerti tető beépítésre szánt területen, a kisvárosias oldalhatáros beépítésű, kertvárosias és falusias lakóterület, valamint településközpont vegyes terület kivételével csak a főépítmény takarásában helyezhető el. Saroktelek esetében a takarás szempontjából a közúti hierarchiában magasabb szintű közterületet, azonos besorolású közterületek esetében a szélesebbet, azonos szélességű közterületek esetében a telek közigazgatási címét kell meghatározónak tekinteni. Kertvárosias és falusias lakóterületen valamint kertes mezőgazdasági övezet területén bárhol, kisvárosias oldalhatáros beépítésű lakóterületen az utcai telekhatártól számított 10 méteren túl helyezhető el, legfeljebb 2db 20 m<sup>2</sup>-es, 2,5 méternél nem nagyobb épületmagasságú és 30°-nál nem nagyobb tető hajlásszögű, faszervezetű és a főépítményhez illeszkedő fedéssel megvalósuló lábon álló kerti tető.
- (5) Beépítésre szánt, lakóövezetbe sorolt területen – a falusias lakóterület kivételével – helyiséget magába foglaló, épületnek nem minősülő melléképítmény legfeljebb összesen 50 m<sup>2</sup> nettó alapterülettel helyezhető el.
- (6) Beépítésre nem szánt területen helyiséget magában foglaló melléképítmény a mezőgazdasági rendeltetésű terület kivételével nem helyezhető el.
- (7) Állattartásra szolgáló építmények elhelyezésére, létesítésére vonatkozó előírások:
  - a) A Szabadság út – Testvérvárosok útja – Hunyadi János utca – Mátyás király út – Szőlő utca – Szilhát utca – Körösfői Kriesch Aladár utca – Táncsics Mihály utca által határolt területen állattartásra szolgáló építmény nem helyezhető el.
  - b) Az állattartásra szolgáló építmény (ól, istálló, kifutó, trágyatároló, trágyalé-tároló, stb.) kizárólag az alábbi védőtávolságokon kívül helyezhető el:
    - ba) szomszédos telken lévő lakó- vagy üdülőépület legközelebb eső nyílásától (ajtó/ablak) 15 méter,
    - bb) ásott kúttól 15 méter,
    - bc) fúrt kúttól 5 méter,
    - bd) fürdőmedencétől 10 méter,
    - be) hátsó telekhatártól 6 méter,
    - bf) közterülettől 20 méter,



- c) Az állattartásra szolgáló szabad lekerített telekrész (állatkifutó, karám, stb.) kerítése a szomszédos telekhatártól legalább 1,0 méteres védőtávolság elhagyásával helyezhető el.
  - d) Állattartásra szolgáló építményt szilárd és simított falazatú, szivárgásmentes, szilárd burkolattal ellátott padozattal kell kialakítani (a ló és a tehénistálló padozatát deszkapallók fektetésével kell megoldani).
  - e) Az állattartásra szolgáló építményekből a trágyalé elvezetéséről megfelelő lejtésű, zárt elfolyóval kell gondoskodni. A trágyalét olyan – vízzáró szigeteléssel és résmentes fedéllel ellátott – szilárd burkolatú, szivárgásmentes gyűjtőaknába kell bevezetni, amely könnyen tisztítható. A trágyát szivárgásmentes, vízzáró aljzatú, zárt trágyagyűjtőben kell tárolni. A trágyagyűjtőt fedéllel kell ellátni. A zárt trágyagyűjtő legfeljebb 5 m<sup>3</sup> űrtartamú lehet.
- (8) Önálló pinceépítmény valamennyi övezetben elhelyezhető az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) és az övezeti előírások keretei között.
- (9) Megújuló energiaforrások hasznosítását szolgáló terepszint alatti építmények, egyéb övezeti előírás hiányában összességében legfeljebb 15 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel a telekhatártól mért legalább 2 méteres védőtávolsággal helyezhetők el.
- (10) Csapadékvíz elhelyezésére szolgáló tározó (ciszterna) az építési hely szélességében az elő- és hátsókert legkisebb méretén belül is elhelyezhető, a szomszédos telken álló meglévő épülettől legalább két méteres védőtávolsággal.
- (11) Melléképítmények legmagasabb pontja nem lehet magasabb a főépítmény számított épületmagasságánál.

## **18. Építmények elhelyezésére vonatkozó egyéb előírások**

### **21. §**

- (1) Közterületen elhelyezhető építmények:
- a) közterület rendeltetészerű használatához szükséges építmények, beleértve a parkolással, kerékpártárolással összefüggő építményeket, szerkezeteket és berendezéseket
  - b) köztárgyak,
  - c) megfigyelést, regisztrálást, adatrögzítést és – közvetítést szolgáló építményeket (az üzemi jellegűek kivételével),
  - d) honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló építmények (az önálló területet, védőterületet igénylő építmények kivételével),
  - e) közművek és műtárgyaik,
  - f) közműpótlók (a szennyvíztisztító és komposztáló telepek kivételével),
  - g) nyomvonal jellegű vezetékek a külön jogszabályok keretei között,
  - h) távközlés, telekommunikáció és informatika vezetékei (GSM és egyéb hírközlő-, hírtovábbító torony),
  - i) vízgazdálkodás építményei,
  - j) nyilvános illemhelyek,
  - k) hulladékgyűjtők,
  - l) geodéziai jelek,
  - m) terepszint alatti építmény,
  - n) közterületi terasz,
  - o) reklámhordozók, a helyi önkormányzati rendelet előírásai szerint.
- (2) Közterület fölé és alá nyúlás a jogszabályban meghatározott mértékben megengedett.

- (3) Közterület alatt, felett épület, építményrész, továbbá híd, felüljáró, aluljáró elhelyezhető.
- (4)<sup>6</sup> Övezeti előírás, külön jogszabály rendelkezése hiányában:
- kerítés legfeljebb 2,50 m magassággal létesíthető,
  - tömör kerítés nem létesíthető,
  - amennyiben a telek határvonalán támfal építése is szükséges, a támfalon tömör kerítés csak akkor építhető, ha a támfal és a tömör kerítés együttes magassága a 3,0 métert nem haladja meg.

## V. FEJEZET

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

#### 19. Nagyvárosias lakóterület (Ln)

#### 22. §

- (1) Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.
- (2) A nagyvárosias lakóterületbe sorolt építési övezetek területén egyéb övezeti előírás hiányában a vonatkozó jogszabályban megengedett épületek helyezhetők el.
- (3) A beépítés feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – az elégséges közművesítettség megvalósítása.
- (4) Lakásszám - a szabályzat egyéb előírása hiányában - a területen nem növelhető.
- (5) Kiegészítő épület és helyiséget magába foglaló melléképítmény egyéb övezeti előírás hiányában nem helyezhető el.
- (6) Meglévő garázsok, gépjárműtárolók más funkcióra nem alakíthatók át.
- (7)<sup>7</sup> A területen az elő- oldal- és hátsókert mérete kialakult vagy az SZT szerint változtatható.
- (8) Állattartásra szolgáló építmény nem helyezhető el.

#### 23. §

- (1) Az **Ln-03** jelű építési övezetben:  
A településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben foglaltaknak megfelelő magastető kialakításával a lakásszám nem, azonban a szintterületi mutató 4,0 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> méretig, a megengedett legnagyobb épületmagasság, legfeljebb 1,5 méterrel növekedhet.
- (2) Az **Ln-04** jelű építési övezetben:
  - Kizárólag hitéleti épület és az azt kiszolgáló közösségi funkciók, valamint 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás (Plébánia) helyezhetők el.
  - Kiegészítő épület és melléképítmény elhelyezhető.
  - Legfeljebb 2 épület helyezhető el.

---

<sup>6</sup> Megállapította a 21/2019. (XI. 22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. december 21-től.

<sup>7</sup> Módosította a 21/2019. (XI. 22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. december 21-től.

- d) A templom megengedett legnagyobb épületmagassága 12,5 méter.
  - e) Harangtorony megengedett legnagyobb magassága 26 méter.
  - f) A második, különálló épület megengedett legnagyobb épületmagassága 5 méter, a kialakítható szintszám P+F+T.
- (3) Az **Ln-05** jelű építési övezetben:
- a) Kizárólag hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, vendéglátó, valamint sportépületek helyezhetők el.
  - b) Kiegészítő épület és melléképítmény elhelyezhető.

## **20. Kisvárosias lakóterület (Lk)**

### **24. §**

- (1) Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.
- (2) A kisvárosias lakóterületbe sorolt építési övezetek területén egyéb övezeti előírás hiányában a vonatkozó külön jogszabályban megengedett épületek helyezhetők el.
- (3) A beépítés feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – az elégséges közművesítettség megvalósítása.
- (4) Új, lakófunkciót tartalmazó épület kialakítása esetén – egyéb övezeti előírás hiányában - a lakófunkcióhoz tartozó, jogszabályban előírt számú parkolóhelyet épületen belül kell biztosítani.
- (5)<sup>8</sup> Egyéb előírás hiányában egy főépítmény helyezhető el.
- (6) Kiegészítő épület és helyiséget magába foglaló melléképítmény egyéb övezeti előírás hiányában kizárólag a főépítménnyel egy tömegben építhető.
- (7) A 16 méternél keskenyebb telkek esetében – a közterületi homlokzat jelentős részét elfoglaló garázkapuk elkerülése érdekében – a garázs, járműtároló önálló épületben is elhelyezhető
- a) védett épület,
  - b) védett épületet tartalmazó utcaszakaszon vagy
  - c) helyi védett utcakép esetén.
- (8) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke zárt sorú beépítési módú kisvárosias lakóövezetekben másfélszeresre, de legfeljebb 60%-ra növelhető mindazon saroktelkek esetében, amelyeknek két egymással szöglet bezáró telekhatárán a kialakult állapot szerint zárt sorú a csatlakozás módja. A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke ebben az esetben is legalább 30%, vagy az 1. mellékletben előírt ennél kisebb érték kell, hogy legyen.
- (9) Állattartásra szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (10) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ahol az épületek jellemző elhelyezése, kialakítása vagy az adott telek területe vagy szélessége nem felel meg az övezeti előírásoknak, az oldalkert mérete a kialakult állapothoz igazodóan
- a) az övezetre előírt legnagyobb épületmagasság 2/3-a, de legalább 3,0 méter kell, hogy legyen.

---

<sup>8</sup> Módosította a 21/2019. (XI. 22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. december 21-től.

- b) abban az esetben, ha az oldalkert mérete nem éri el az övezetre előírt legnagyobb épületmagasság felét, az épület az övezeti előírásnál kisebb oldalkert felőli homlokzatmagassága legfeljebb a tényleges oldalkert méretének kétszerese lehet.
- (11)<sup>9</sup> Azon kialakult telkek esetében, amelyek mérete nem éri el a kialakítható új telkekre előírt legkisebb telekterületet vagy telekmélységet, egyéb övezeti előírás hiányában a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:
- a) sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, helyiséget magába foglaló épület, épületrész hátsókertre néző tényleges homlokzatának magasságnál,
  - b) sem az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság felénél,
  - c) sem 3 méternél.

## 25. §

- (1) Az **Lk-01** jelű építési övezetben:
- a) Kiegészítő épület és helyiséget magába foglaló melléképítmény a főépítmény takarásában építhető.
  - b) Azon kialakult telkek esetében, amelyek telekmélysége nem haladja meg a kialakítható új telkekre előírt legkisebb telekmélység 1,5-szeresét, a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:
    - ba)<sup>10</sup> sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, helyiséget magába foglaló épület, épületrész hátsókertre néző tényleges homlokzatának magasságnál,
    - bb) sem az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság felénél,
    - bc) sem 3 méternél.
- (2) Az **Lk-02** jelű építési övezetben:  
Az előkertben 1 db, legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es lábon álló kerti tető építhető.
- (3) Az **Lk-03** jelű építési övezetben:  
Legfeljebb annyi lakás helyezhető el, amennyi előírt parkoló száma telken belül biztosítható.
- (4) Az **Lk-06** jelű építési övezetben:
- a) A lakásszám nem növelhető.
  - b) Kiegészítő épület nem építhető.
- (5) Az **Lk-07** jelű építési övezetben:
- a) A már beépített telkeken a lakásszám nem növelhető. Amennyiben a telek területe eléri a 3500 m<sup>2</sup>-t, a telken legfeljebb 26 lakás építhető.
  - b) Tetőgerinc-magasság legfeljebb 13 m lehet.
  - c) Gépjárműtárolás telken belül, épületen kívül is biztosítható.
  - e) Kiegészítő épület nem építhető.
- (6) Az **Lk-09** jelű építési övezetben:  
Legfeljebb annyi lakás helyezhető el, amennyi előírt parkoló száma telken belül biztosítható.
- (7) Az **Lk-10** jelű építési övezetben:
- a) Saroktelken a beépítettség legfeljebb 75% lehet.

<sup>9</sup> Módosította a 21/2019. (XI. 22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. december 21-től.

<sup>10</sup> Módosította a 21/2019. (XI. 22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. december 21-től.

- b) Legfeljebb annyi lakás helyezhető el, amennyi előírt parkoló száma telken belül biztosítható.
  - c) A be nem épített terület 50%-a zöldfelületként alakítandó ki.
  - d) Kiegészítő épület nem építhető.
- (8) Az **Lk-11** jelű építési övezetben:
- a) A kialakult lakásszám csak azon építmények esetében növelhető, ahol a jelenleg meglévő lakóépület jogerős építési engedély alapján szerkezetileg úgy épült meg, hogy a tetőteret beépítésre előkészítették és a többlet parkolószám telken belül biztosítható.
  - b) Kiegészítő épület és helyiséget magába foglaló melléképítmény a főépítmény takarásában építhető.

## **21. Kertvárosias lakóterület (Lke)**

### **26. §**

- (1) Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.
- (2)<sup>11</sup> A kertvárosias lakóterületbe sorolt építési övezetek területén a szállás jellegű rendeltetés kivételével a vonatkozó jogszabályban megengedett épületek, valamint hitéleti, nevelési, oktatási épület, a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró kézműipari épület és igazgatási épület helyezhető el.
- (3) A beépítés feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – az elégséges közművesítettség megvalósítása.
- (4)<sup>12</sup> Egyéb előírás hiányában egy főépítmény helyezhető el.
- (5)<sup>13</sup> Egy telken, egyéb övezeti előírás hiányában, legfeljebb két önálló rendeltetési egység (lakás, iroda, üzlet, egyéb az övezetben megengedett funkció) létesíthető.
- (6) Kiegészítő épület – támfalgarázs kivételével – egyéb övezeti előírás hiányában a főépítménnyel egy tömegben vagy az utcai telekhatártól mért legalább 15 méteren túl a 15.§ (5) bekezdés rendelkezéseinek keretei között önállóan építhető. Állattartás céljára szolgáló kiegészítő épület és helyiséget magában foglaló ol melléképítmény összesen legfeljebb bruttó 50 m<sup>2</sup> alapterület mértékig helyezhető el.
- (7)<sup>14</sup> Azon kialakult telkek esetében, amelyek mérete nem éri el a kialakítható új telkekre előírt legkisebb telekterületet vagy telekmélységet a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:
- a) sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, helyiséget magába foglaló épület, épületrész hátsókertre néző tényleges homlokzatának magasságnál,
  - b) sem az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság felénél,
  - c) sem 3 méternél.
- (8) Állattartásra szolgáló építmény egyéb övezeti előírás hiányában nem helyezhető el.

<sup>11</sup> Módosította a 21/2019. (XI. 22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. december 21-től.

<sup>12</sup> Módosította a 21/2019. (XI. 22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. december 21-től.

<sup>13</sup> Módosította a 21/2019. (XI. 22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. december 21-től.

<sup>14</sup> Módosította a 21/2019. (XI. 22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. december 21-től.

- (9) Ahol a tetőtér helyett lapostetős emeleti szint is kialakítható, ott a megengedett legnagyobb épületmagasság és a megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság 7 méter lehet.

## 27. §

- (1) Az **Lke-01** jelű építési övezetben:
- a) Kiegészítő épület az építési helyen belül és a hátsókertben bárhol elhelyezhető.
  - b) Állattartásra szolgáló építmény elhelyezhető.
  - c) A hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:
    - ca)<sup>15</sup> sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, helyiséget magába foglaló épület, épületrész hátsókertre néző tényleges homlokzatának magasságánál,
    - cb) sem az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság felénél,
    - cc) sem 3 méternél.
  - d) Meglévő, emeleti szinttel rendelkező épületek esetén a tetőtér – az épületmagasság és a homlokzatmagasság növelése nélkül – beépíthető. Ebben az esetben a szintterületi mutató  $0,9 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- (2) Az **Lke-02** jelű építési övezetben:  
Kiegészítő épület az építési helyen belül és a hátsókertben bárhol elhelyezhető.
- (3) Az **Lke-04** jelű építési övezetben:  
Állattartásra szolgáló építmény elhelyezhető.
- (4) Az **Lke-06** jelű építési övezetben:
- a) Vendéglátó szolgáltató egység nem létesíthető.
  - b) Legnagyobb kialakítható telekméret  $2400 \text{ m}^2$ .
- (5) Az **Lke-08** jelű építési övezetben:  
Állattartásra szolgáló építmény elhelyezhető.
- (6) Az **Lke-09** jelű építési övezetben:  
Kiegészítő épület kizárólag a főépítménnyel egy tömegben építhető.
- (7) Az **Lke-10** jelű építési övezetben:
- a) Legfeljebb három lakás létesíthető.
  - b) Kiegészítő épület nem építhető.
  - c) Az övezetben egészségügyi, szociális épületek, idősek otthona elhelyezhető.
- (8) Az **Lke-11** jelű építési övezetben:  
Állattartásra szolgáló építmény elhelyezhető.
- (9) Az **Lke-12** jelű építési övezetben:  
Állattartásra szolgáló építmény elhelyezhető.
- (10) Az **Lke-13** jelű építési övezetben:
- a) Legfeljebb két főépítmény, egészségügyi, szociális, lakó funkciójú épület és az azokat kiegészítő, kiszolgáló épületek helyezhetők el.
  - b) Lakófunkciót is tartalmazó épület legfeljebb 25%-os beépítettséggel,  $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$  szintterületi mutatóval, 5 méteres épület- és utcai homlokzatmagassággal helyezhető el.

---

<sup>15</sup> Módosította a 21/2019. (XI. 22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. december 21-től.

- (11) Az **Lke-14** jelű építési övezetben:
- Kiegészítő épület az építési helyen belül és a hátsókertben bárhol elhelyezhető.
  - A területen több főépítmény is elhelyezhető, kizárólag önálló alapfokú oktatási-nevelési, egészségügyi, szociális funkcióval (pl.: bölcsőde, óvoda, általános iskola).
- (12) Az **Lke-15** jelű építési övezetben: Állattartásra szolgáló építmény elhelyezhető.
- (13) Az **Lke-16** jelű építési övezetben:
- Az autópálya tengelyétől mért 100 méteres védősávban csak az illetékes szakhatóság hozzájárulásával és előírásai alapján helyezhetők el építmények.
  - Az autópálya tengelyétől mért 100 méteres védősávban az épületek tetőtereiben a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek határolószervezeteit akusztikailag méretezni kell.
  - Az SZT-n jelölt kötelezően kialakítandó zöldfelület területén többszintes telepítésű fás növényzetet (fa- és cserjeszint) kell ültetni,
  - A tervezett szabályozási vonalon kívül nyúló, meglévő épületeken és kerítéseken csak állagmegóvási munkák végezhetők.
  - Az épületeket a közművezetésektől a vonatkozó előírásoknak megfelelő védőtávolságokra kell elhelyezni, vagy a telken áthaladó vezetéseket közterületre ki kell váltani.
  - <sup>16</sup> 4.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telek esetében legfeljebb 20 önálló rendeltetési egység helyezhető el több, legfeljebb 3 önálló rendeltetési egységet magában foglaló, legfeljebb 350 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű épületben.
  - Állattartásra szolgáló építmény elhelyezhető.
- (14) Az **Lke-18** jelű építési övezetben:  
Legfeljebb egy lakás helyezhető el.
- (15) Az **Lke-19** jelű építési övezetben:  
Állattartásra szolgáló építmény elhelyezhető.

## **22. Falusias lakóterület (Lf)**

### **28. §**

- (1) Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.
- (2) A falusias lakóterületbe sorolt építési övezetek területén a vonatkozó jogszabályban megengedett épületek közül elhelyezhető:
- egylakásos lakóépület,
  - mező- és erdőgazdasági építmény,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - szállás jellegű épület,
  - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú építmény,
  - sportépítmény.
- (3) A beépítés feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – legalább részleges közművesítettség megvalósítása.

---

<sup>16</sup> Módosította a 21/2019. (XI. 22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. december 21-től.

- (4)<sup>17</sup> Egyéb előírás hiányában egy főépítmény helyezhető el.
- (5) Kiegészítő épület az építési helyen belül és a hátsókertben kizárólag a főépítmény takarásában építhető.
- (6) Helyiséget magába foglaló, épületnek nem minősülő melléképítmény kizárólag az építési helyen belül, legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó alapterület mértékig helyezhető el.

### **23. Településközpont terület (Vt)**

#### **29. §**

- (1) Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.
- (2) A településközpont területbe sorolt építési övezetek területén a vonatkozó jogszabályban megengedett épületek, valamint nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületek helyezhetők el.
- (3) A beépítés feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – az elégséges közművesítettség megvalósítása.
- (4)<sup>18</sup> Egyéb előírás hiányában egy főépítmény helyezhető el.
- (5) Egyéb övezeti előírás hiányában legfeljebb 2 lakóegység alakítható ki.
- (6) Lakófunkció új önálló rendeltetési egységként való kialakítása esetén a lakófunkcióhoz tartozó, jogszabályban előírt számú parkolóhelyet épületen belül kell biztosítani.
- (7) Kiegészítő épület egyéb övezeti előírás hiányában a főépítménnyel egy tömegben vagy közterületről nem látható módon a főépítmény takarásában építhető.
- (8) Azon kialakult telkek esetében, amelyek mérete nem éri el a kialakítható új telkekre előírt legkisebb telekterületet vagy telekmélységet a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:
  - a)<sup>19</sup> sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, helyiséget magába foglaló épület, épületrész hátsókertre néző tényleges homlokzatának magasságnál,
  - b) sem az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság felénél,
  - c) sem 3 méternél.
- (9) Lábon álló kerti tető, egyéb övezeti előírás hiányában, csak a főépítmény takarásában helyezhető el. Saroktelek esetében a takarás szempontjából a közúti hierarchiában magasabb szintű közterületet, azonos besorolású közterületek esetében a szélesebbet, azonos szélességű közterületek esetében a telek közigazgatási címét kell meghatározónak tekinteni.
- (10) Állattartásra szolgáló építmény nem helyezhető el.

#### **30. §**

---

<sup>17</sup> Módosította a 21/2019. (XI. 22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. december 21-től.

<sup>18</sup> Módosította a 21/2019. (XI. 22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. december 21-től.

<sup>19</sup> Módosította a 21/2019. (XI. 22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. december 21-től.



- (1) A **Vt-01** építési övezetben:  
Lábon álló kerti tető az oldalkertben is elhelyezhető.
- (2) A **Vt-02** építési övezetben:
  - a) Lábon álló kerti tető az oldalkertben is elhelyezhető.
  - b) Az Állomás út és a Köztársaság út mentén elhelyezkedő Vt-02 övezeti besorolású telkeken vendéglátásra (kocsma, söröző, kávézó, étterem stb.) alkalmas funkcionális egység nem létesíthető.
- (3) A **Vt-03** jelű építési övezetben:
  - a) Saroktelken a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 60 %-ig növelhető.
  - b) Lakó funkció nem alakítható ki; a kialakítható lakás rendeltetési egységek száma: 0.
  - c) Lábon álló kerti tető az oldalkertben is elhelyezhető.
- (4) A **Vt-04** jelű építési övezetben:
  - a) Legfeljebb annyi lakás helyezhető el, hogy jelen rendelet gépjármű-tárolásra vonatkozó előírásainak betartásával a lakásszámhoz szükséges parkolók épületen belül biztosíthatók legyenek.
  - b) Saroktelken a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 60 %-ig növelhető.
  - c) Kiegészítő épület nem építhető.
- (5) A **Vt-05** jelű építési övezetben:  
Kizárólag alapfokú oktatási-nevelési, (bölcsőde, óvoda, általános iskola stb.) egészségügyi, szociális, valamint termálvíz hasznosítását szolgáló közforgalmú épület és az azokat kiszolgáló sport, vendéglátó, szállás funkciójú épületek helyezhetők el.
- (6) A **Vt-06** jelű építési övezetben:
  - a) Elhelyezhető lakások száma legfeljebb 1 db.
  - b) Kiegészítő épület nem építhető.
- (7) A **Vt-07** jelű építési övezetben  
Kiegészítő épület nem építhető.
- (8) Az **Vt-08** jelű építési övezetben
  - a) csak önálló alapfokú oktatási-nevelési, (bölcsőde, óvoda, általános iskola, stb.) egészségügyi, szociális, sport funkciójú és igazgatási épületek és az azokat kiegészítő, kiszolgáló épületek helyezhetők el, valamint legfeljebb 2 db lakás.
  - b) lakófunkciót tartalmazó épület esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság és utcai homlokzatmagasság 7,5 méter.
- (9) A **Vt-09** jelű építési övezetben:  
Kiegészítő épület nem építhető,
- (10) A **Vt-10** jelű építési övezetben:
  - a) 1 db épület helyezhető el,
  - b) az elhelyezhető lakások száma legfeljebb a telekterület /200 m<sup>2</sup> lefelé kerekítve.
  - c) vendéglátásra (kocsma, söröző, kávézó, étterem, stb.) alkalmas funkcionális egység nem létesíthető.
  - d) lakásonként 2 db parkolóhely biztosítandó épületen belül.
- (11) A **Vt-11** jelű építési övezetben:
  - a) 1 db épület helyezhető el.

- b) az elhelyezhető lakások száma legfeljebb a telekterület /150 m<sup>2</sup> lefelé kerekítve.
  - c) vendéglátásra (kocsma, söröző, kávézó, étterem, stb.) alkalmas funkcionális egység nem létesíthető.
  - d) lakásonként 2 db parkolóhely biztosítandó épületen belül.
- (12) A **Vt-12** jelű építési övezetben:
- a) a telken 1 db épület helyezhető el.
  - b) az elhelyezhető lakások száma legfeljebb a telekterület /200 m<sup>2</sup> lefelé kerekítve.
  - c) vendéglátásra (kocsma, söröző, kávézó, étterem, stb.) alkalmas funkcionális egység nem létesíthető.
  - d) lakásonként 2 db parkolóhely biztosítandó épületen belül.
- (13) A **Vt-13** jelű építési övezetben:
- a) 1 db épület helyezhető el.
  - b) vendéglátásra (kocsma, söröző, kávézó, étterem, stb.) alkalmas funkcionális egység nem létesíthető.
- (14) A **Vt-14** jelű építési övezetben:
- a) A lakásszám nem növelhető.
  - b) Kiegészítő épület nem építhető.

## **24. Intézmény terület (Vi)**

### **31. §**

- (1) Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.
- (2) Az intézményterület építési övezetek területén a vonatkozó jogszabályban megengedett, valamint vendéglátó funkciójú épületek helyezhetők el.
- (3) A beépítés feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – az elégséges közművesítettség megvalósítása.
- (4) Új épület építésénél egyéb övezeti előírás hiányában biztosítani kell a funkciók alapján számított parkoló-mérleg szerinti, telken belüli gépkocsitárolást. Garázs, járműtároló közvetlenül a közterület felől nem nyitható, kivéve ha az a kialakult állapot miatt műszakilag más módon nem biztosítható. Lakófunkció új önálló rendeltetési egységként való kialakítása esetén a lakófunkcióhoz tartozó, jogszabályban előírt számú parkolóhelyet épületen belül kell biztosítani.
- (5) Kiegészítő épület egyéb övezeti előírás hiányában nem építhető.
- (6) Ahol az 1. melléklet nem ír elő zöldfelületi minimumot, ott a be nem épített terület 50%-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (7) Azon kialakult telkek esetében, amelyek mérete nem éri el a kialakítható új telkekre előírt legkisebb telekterületet vagy telekmélységet a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:
  - a)<sup>20</sup> sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, helyiséget magába foglaló épület, épületrész hátsókertre néző tényleges homlokzatának magasságnál,
  - b) sem az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság felénél,

<sup>20</sup> Módosította a 21/2019. (XI. 22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. december 21-től.

- c) sem 3 méternél.
- (8) Állattartásra szolgáló építmény nem helyezhető el.

### 32. §

- (1) A **Vi-01** jelű építési övezetben:  
Kiegészítő épület kizárólag a főépítménnyel egy tömegben, annak takarásában építhető.
- (2) A **Vi-03** jelű építési övezetben:  
a) Elhelyezhető lakások száma legfeljebb 2 db.  
b) Kétszintes terepszint alatti parkoló-garázs építhető.
- (3) A **Vi-06** jelű építési övezetben:  
a) Legfeljebb annyi lakás helyezhető el, hogy jelen rendelet gépjármű-tárolásra vonatkozó előírásainak betartásával az épület parkoló-mérlege telken belül biztosítható legyen. Az előírt parkolószámot épületen belül terepszint alatt kell biztosítani.  
b) Az épületek földszintjén lakófunkció; lakás rendeltetési egység nem alakítható ki,  
c) A belső passzázs keleti térfalának legnagyobb homlokzatmagassága 6,0 méter lehet.
- (4) A **Vi-07** jelű építési övezetben:  
a) Legfeljebb 1 db, kizárólag a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.  
b) Kiegészítő épület kizárólag a főépítménnyel egy tömegben építhető.
- (5) A **Vi-08** jelű építési övezetben:  
a) A beépítési vonaltól eltérni legfeljebb az egyes utcai homlokzat-szakaszok ¼ részén szabad a telek irányába;  
b) Az intézmény parkolási szükséglete telken belül (térszín alatt) a piac parkolójához kapcsolódva, azzal összenyithatóan kell megoldani.  
c) A földszint fölötti szintek megengedett legnagyobb beépítettsége legfeljebb 80%.
- (6) A **Vi-10** jelű építési övezetben:  
a) A tetőszinten elhelyezett bruttó szintterület legfeljebb a telek beépített területének 30%-a lehet.  
b) Az épületbe helyezhető gépészeti berendezéseket zárt térben kell elhelyezni.  
c) Az Ln-05 övezet határától mért 50 m-en belül nem helyezhetők el:  
ca) buszpályaudvar zárt területének szellőzői,  
cb) zárt személygépjármű parkoló, buszparkoló szellőzői  
cc) buszpályaudvar nyitott része  
d) Az épületek kiszolgálása nem történhet sem a park-gyalogos sétány, sem a patak, sem a Szabadság út felől.
- (7) A **Vi-11** jelű építési övezetben:  
a) Az épületbe helyezhető gépészeti berendezéseket zárt térben kell elhelyezni.  
b) Az épületek kiszolgálása nem történhet a park felől.  
c) A telek zöldfelületének minden 150 m<sup>2</sup>-e után egy db, nagy lombkoronát növelő fát kell ültetni  
d) Az Ln-05 övezet határától mért 50 m-en belül nem helyezhetők el: zárt személygépjármű parkoló szellőzői.
- (8) A **Vi-12** jelű építési övezetben:

- a) Legfeljebb annyi lakás helyezhető el, hogy jelen rendelet gépjármű-tárolásra vonatkozó előírásainak betartásával az épület parkoló-mérlege telken belül biztosítható legyen.
  - b) A földszint fölött kialakítható lakó funkció.
- (9) A **Vi-13** jelű építési övezetben:
- a) Legfeljebb annyi lakás helyezhető el, hogy jelen rendelet gépjármű-tárolásra vonatkozó előírásainak betartásával az épület parkoló-mérlege telken belül biztosítható legyen.
  - b) A földszint fölött kialakítható lakó funkció.
  - c) A HÉV és a Szabadság út környezetterhelését a saroktelek beépítésénél figyelembe kell venni.
  - d) Saroktelek beépítettsége legfeljebb 75% lehet.
  - e) Kiegészítő épület csak meglévő épület esetén helyezhető el, csak gépjármű tárolására.
- (10) A **Vi-15** jelű építési övezetben:  
Legfeljebb annyi lakás helyezhető el, hogy jelen rendelet gépjármű-tárolásra vonatkozó előírásainak betartásával az épület parkoló-mérlege telken belül biztosítható legyen.
- (11) A **Vi-16** jelű építési övezetben:
- a) Az övezet területén sportépítmény, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, vendéglátó funkció helyezhető el.
  - b) Kiegészítő épület elhelyezhető.
  - c) A meglévő fák törzse körül min. 4 m<sup>2</sup> burkolatmentes faverem biztosítandó.
- (12) A **Vi-17** jelű építési övezetben:
- a) Az épületben a fő funkció mellett irodák, és más, az intézmény területen elhelyezhető rendeltetési egység is létesíthető.
  - b) Személygépjármű-tároló csak pinceszinten helyezhető el.  
A növény-egészségügyi vizsgálat alapján megtartott fák törzse körül min. 4 m<sup>2</sup> burkolatmentes faverem biztosítandó.
  - c) Az épületekhez előírt parkolók közterületen is elhelyezhetők a 15.§ (9) bekezdésben foglaltak szerint.
- (13) A **Vi-19** jelű építési övezetben:
- a) Több főépítmény is elhelyezhető.
  - b) Az övezetben meghatározott megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagasságtól a templom-torony esetében el lehet térni. A torony esetében a legnagyobb homlokzatmagasság 26,0 méter.
  - c) Kiegészítő épület kizárólag a főépítménnyel egy tömegben annak takarásában építhető.
- (14) A **Vi-20** jelű építési övezetben:  
Legfeljebb annyi lakás helyezhető el, hogy jelen rendelet gépjármű-tárolásra vonatkozó előírásainak betartásával az épület parkoló-mérlege telken belül biztosítható legyen.
- (15) A **Vi-21** jelű építési övezetben:
- a) Több főépítmény is elhelyezhető.
  - b) A tetőszinten elhelyezett bruttó szintterület legfeljebb a telek beépített területének 30%-a lehet.
  - c) A meglévő buszparkolók száma nem csökkenthető.
  - d) Kiegészítő épület kizárólag a főépítménnyel egy tömegben annak takarásában építhető.

(16)<sup>21</sup> A **Vi-22** jelű építési övezetben:

- a) kizárólag egészségügyi és szociális ellátó épület helyezhető el,
- b) előkertet nem kell kialakítani, de az épület(ek) homlokzata a közterület felőli telekhatárhoz 5 méternél közelebb nem állhat,
- c) az oldalkert mérete 6 méter és a hrsz 5394/1 telek felé néző homlokzat magassága legfeljebb 6 méter lehet; ennél magasabb épület(rész) a telekhatártól mért 11 méter távolságon túl létesíthető,
- d) a földszinti homlokzatok elé nyúló terepszint alatti épületrészek és a lapostetős épület(rész)ek felső födémén – a legfelső födém és a járható terasz kivételével – tetőkertet kell kialakítani, ahol megfelelő növényzet kihelyezéséről kell gondoskodni,
- e) a Légszesz utca és az Ady Endre sétány felőli telekhatárok mentén fásításról kell gondoskodni.

(17)<sup>22</sup> A **Vi-23** jelű építési övezetben:

Az épület lejtő felőli oldalán kialakított szint felett lakás abban az esetben is elhelyezhető, ha az emeleti szint a terepszint emelkedése miatt földszintnek minősül.

## **25. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)**

### **33. §**

- (1) Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató területbe sorolt építési övezetek területén, egyéb övezeti előírás hiányában, a vonatkozó jogszabályban megengedett épületek, valamint igazgatási, parkolóház, üzemanyagtöltő, sport, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, egyéb közösségi szórakoztató épületek helyezhetők el.
- (3) A beépítés feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – az elégséges közművesítettség megvalósítása.
- (4) Meghatározott időtartamra létesített ideiglenes építmény – a közszolgáltatási célú ideiglenes építmény kivételével – nem létesíthető.
- (5) Állattartásra szolgáló építmény nem helyezhető el.

### **34. §**

- (1) A **Gksz-01** jelű építési övezetben:  
kiegészítő épület nem építhető.
- (2) A **Gksz-02** övezet területén:
  - a) új épület földszinti alapterülete nem lehet kisebb a megengedett legnagyobb beépítettség 30%-ánál.
  - b) kiegészítő épület nem létesíthető.
- (3) A **Gksz-03** jelű építési övezetekben:  
kiegészítő épület nem építhető.

---

<sup>21</sup> Módosította a 21/2019. (XI. 22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. december 21-től.

<sup>22</sup> A bekezdés számozását módosította a 21/2019. (XI. 22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. december 21-től.

- (4) A **Gksz-04** jelű építési övezetben:  
kiegészítő épület nem építhető.
- (5) A **Gksz-05** jelű építési övezetben:
- az épületeket kiszolgáló parkolóban négy gépkocsiállásonként egy fa ültetendő.
  - új épület földszinti alapterülete nem lehet kisebb a megengedett legnagyobb beépítettség 30%-ánál.
  - további 2 darab, legfeljebb 300 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű, egyszintes (földszintes) épületben, a fő funkcióhoz kapcsolódó kiskereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás funkciójú rendeltetési egységek helyezhetők el. Az épületmagasság legfeljebb 6 m, az épület legmagasabb pontja 7,5 m lehet.
- (6) A **Gksz-07** jelű építési övezetben:
- kiegészítő épület nem építhető.
  - új épület földszinti alapterülete nem lehet kisebb a megengedett legnagyobb beépítettség 30%-ánál.
- (7) A **Gksz-09** jelű építési övezetben:  
Építmény elhelyezésének feltétele az övezetben kialakítható legkisebb telekterület (4000 m<sup>2</sup>) maradéktalan, az SZT-nek megfelelő kialakítása.
- (8) A **Gksz-10** jelű építési övezetben:
- az oldalkert nem lehet kisebb mint 6 méter.
  - lejtő felé néző homlokzatmagasság (utcai is) legfeljebb 12 méter lehet.
- (9) A **Gksz-11** jelű építési övezetben:
- az oldalkert nem lehet kisebb mint 6 méter.
  - lejtő felé néző homlokzatmagasság (utcai is) legfeljebb 12 méter lehet.
- (10) A **Gksz-12** jelű építési övezetben:
- az oldalkert nem lehet kisebb, mint 6 m.
  - a 257m Bf magassági határértéket sem az általános épületmagasság, sem az egyes építmény részek önálló építmény magassága nem haladhatja meg.
  - lejtő felé néző homlokzat magassága legfeljebb 12 méter lehet.
  - a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, legfeljebb 15 MW teljesítményű napelemes erőmű elhelyezhető.
- (11) A **Gksz-13** jelű építési övezetben:  
lejtő felé néző homlokzat magassága legfeljebb 17,5 méter lehet.
- (12) A **Gksz-14** jelű építési övezetben:  
új épület földszinti alapterülete nem lehet kisebb a megengedett legnagyobb beépítettség 30%-ánál.
- (13) A **Gksz-15** jelű építési övezetben:
- A szabályozási tervlapon beültetési kötelezettséggel jelölt helyen cserjeszintet és fasort kell kialakítani 6 méteres tőtávolsággal, vagy magas növekedésű, örökzöld növény-sávot kell telepíteni 0,8 méteres tőtávolsággal.
  - A területen lévő értékes faállomány pótlását az építési övezetre előírt zöldfelületi minimum terület nagyságon el kell végezni telken belül.  
A pótlásra telepítendő fák száma: a kivágandó fák törzsátmérőjének összegét (cm) szorozva 0,25-tel.

A pótlás érdekében telepítendő fa kétszer iskolázott, legalább 10 cm törzsátmérőjű, a termőhelyi adottságoknak megfelelő, honos egyed kell, hogy legyen. A telekhatár menti beültetési kötelezettségből eredő 6 méteres tőtávolsággal telepített fasor darabszáma beleszámítható a fapótlási kötelezettségből adódó fatelepítésbe.

- (14) A **Gksz-16** jelű építési övezetben:  
A telkek zöldfelületeit – a beültetési kötelezettséggel jelölt sáv kivételével – 3 szintes növényállománnyal kell kialakítani. A szabályozási tervlapon beültetési kötelezettséggel jelölt helyen, cserjeszintet és fasort kell kialakítani 6 méteres tőtávolsággal, vagy magas növekedésű, örökzöld növényfavót kell telepíteni 0,8 méteres tőtávolsággal.
- (15) A **Gksz-17** jelű építési övezetben:  
A Gksz-10, Gksz-11, Gksz-12 és Gksz-13 övezetek üzemeltetését biztosító üzemi építmények (csapadékvíz tározó stb.) és az üzemi építményt kiszolgáló épület (porta- őrszolgálat, öltöző, szivattyúház, stb.) helyezhető el.
- (16) A **Gksz-18** jelű építési övezetben:  
Az építmények magassága nem haladhatja meg a 263mBf-i magasságot.
- (17)<sup>23</sup> A **Gksz-19** jelű építési övezetben:  
a) Az építmények magassága nem haladhatja meg a 263mBf-i magasságot.  
b) Önálló épületként szállás jellegű épület (munkásszállás) kizárólag a Méhész köz, illetve annak tervezett folytatása mentén létesíthető.
- (18) A **Gksz-20** jelű építési övezetben:  
Az építmények magassága nem haladhatja meg a 263mBf-i magasságot.
- (19) A **Gksz-21** jelű építési övezetben:  
a) Az építmények magassága nem haladhatja meg a 263mBf-i magasságot.  
b) Az oldalkert mérete 10 méter.
- (20) A **Gksz-22** jelű építési övezetben:  
a) új épület földszinti alapterülete nem lehet kisebb a megengedett legnagyobb beépítettség 30%-ánál.  
b) kiegészítő épület nem létesíthető.
- (21) A **Gksz-23** jelű építési övezetben:  
a) A Rákos patak szilháti ága menti vizes élőhelyek védelme érdekében a patak telkén és az építési övezet telkeinek patakkal határos telekhatárától mért 15 m-es sávján belül:  
aa) az eredeti növényzetet meg kell őrizni, ennek hiányában táji és termőhelyi adottságoknak megfelelő fa- és cserjefajokból álló zöldfelületet kell kialakítani  
ab) épületet elhelyezni nem szabad  
ac) burkolt terület nem alakítható ki  
ad) tilos a terep szintjének bármilyen megváltoztatása  
ae) tilos bármilyen földmunka, a növénytelepítésekhez szükségeseken kívül  
af) tilos továbbá a trágyázás, műtrágyázás, növényvédő szerek alkalmazása  
ag) tilos a növényi hulladékok komposztálása  
ah) tilos bármilyen anyag elégetése.  
b) új épület földszinti alapterülete nem lehet kisebb a megengedett legnagyobb beépítettség 30%-ánál.

---

<sup>23</sup> Módosította a 21/2019. (XI. 22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. december 21-től.

- (22) A **Gksz-24** jelű építési övezetben:  
Kiegészítő épület nem építhető.

## 26. Ipari terület (Gip)

### 35. §

- (1) Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.
- (2) Az ipari területbe sorolt építési övezetek területén:
  - a) elhelyezhetők:
    - aa) mindenfajta nem jelentős zavaró hatású ipari építmény, valamint az azt kiszolgáló és kiegészítő funkciójú építmények (szolgáltató és iroda épület stb.),
    - ab) a gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
    - ac) üzemanyagtöltő állomás,
  - b) nem helyezhető el: jelentős mértékű zavaró hatású gazdasági építmény.
- (3) A beépítés feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – az elégséges közművesítettség megvalósítása.
- (4) Lakóegység, lakás rendeltetési egység egyéb övezeti előírás hiányában nem helyezhető el.
- (5) Egyéb övezeti előírás hiányában több főépítmény és kiegészítő épület is elhelyezhető.
- (6) A jogszabály szerint előírt gépjárműparkolót telken belül kell biztosítani.
- (7) Az előkertben – főépület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg – a kerítéssel egybeépítve, kizárólag porta funkciójú, legfeljebb bruttó 100 m<sup>2</sup> alapterületű, földszintes épület helyezhető el.
- (8) Állattartásra szolgáló építmény nem helyezhető el.

### 36. §

- (1) A **Gip-01** jelű építési övezetben:  
A telek zöldfelületének minden 150 m<sup>2</sup>-e után legalább 1 fát szükséges telepíteni.
- (2)<sup>24</sup> A **Gip-02** jelű építési övezetben:
  - a) Amennyiben egy telken több épület kerül elhelyezésre, az újonnan épülő első épület utcai homlokzatának, az SZT-n jelölt előkerti határvonallal 50 %-ban érintkeznie kell.
  - b) Önálló épületként szállás jellegű épület (munkásszállás) a Tessedik Sámuel utca mentén elhelyezhető.
- (3) A **Gip-04** jelű építési övezetben:  
Hitéleti épület is elhelyezhető.
- (4) A **Gip-05** jelű építési övezetben:
  - a) A lejtőre néző homlokzat magassága legfeljebb 12 méter lehet.

---

<sup>24</sup> Módosította a 21/2019. (XI. 22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. december 21-től.



- b) Az oldalkert legalább 8,0 méter kell, hogy legyen.
  - c) Önálló épületként szállás jellegű épület (munkásszállás) elhelyezhető.
- (5) A **Gip-06** jelű építési övezetben:
- a) Az építmények magassága nem haladhatja meg a 263mBf-i magasságot.
  - b) Lejtőre néző homlokzat magassága legfeljebb 20 méter lehet.
- (6) A **Gip-07** jelű építési övezetben:  
Az építmények magassága nem haladhatja meg a 263mBf-i magasságot.
- (7) A **Gip-12** jelű építési övezetben:  
Amennyiben egy telken több épület kerül elhelyezésre, az újonnan épülő első épület utcai homlokzatának, az SZT-n jelölt előkert határvonallal 50 %-ban érintkeznie kell.

## **27. Hétfélig házas terület (Üh)**

### **37. §**

- (1) Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.
- (2) A hétfélig házas üdülőtérletbe sorolt építési övezetek területén:
- a) egy üdülőegységes üdülőépület,
  - b) legfeljebb egy fő rendeltetési egységes panzió,
  - c) a terület alapfokú ellátását szolgáló, legfeljebb 100 m<sup>2</sup> alapterületű kereskedelmi, szolgáltató épület, valamint
  - d) sportépítmény helyezhető el.
- (3) A hétfélig házas üdülőtérletbe sorolt építési övezetek területén lakás rendeltetési egység nem helyezhető el.
- (4) A beépítés feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – az elégséges közművesítettség megvalósítása.
- (5) Egy főépítmény helyezhető el.
- (6) A lejtőre néző homlokzatmagasság legfeljebb 5,5 méter lehet.
- (7) Kiegészítő épület – támfalgarázs kivételével – kizárólag a főépítménnyel egy tömegben építhető.
- (8) Az épületek lejtő felé néző oromfalszélessége legfeljebb 7,0 méter lehet.
- (9) Állattartásra szolgáló építmény nem helyezhető el.

## **28. Különleges területek**

### **38. §**

- (1) Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.

- (2) A beépítés feltétele egyéb övezeti előírás hiányában az elégséges közművesítettség megvalósítása.
- (3) Lakófunkció, lakás rendeltetési egység egyéb övezeti előírás hiányában nem létesíthető.
- (4) Egyéb övezeti előírás hiányában több főépítmény is elhelyezhető.
- (5) Állattartásra szolgáló építmény egyéb övezeti előírás hiányában nem helyezhető el.

### 39. §

- (1) A **K-Okt-01** jelű (oktatási, kutatási terület) építési övezetben elhelyezhető:
  - a) oktatással kapcsolatos épület, építmény,
  - b) szállás jellegű és ahhoz kapcsolódó kiszolgáló építmény (kollégium, munkásszálló, vendéglátó, szolgáltató, kereskedelmi építmény stb.),
  - c) oktatáshoz kapcsolódó kulturális építmény (művelődési ház, könyvtár, kiállító-terem, múzeum stb.),
  - d) sportépítmény (sportcsarnok, sportpálya, strand stb.),
  - e) kiállítási építmény,
  - f) oktatással kapcsolatos gazdasági építmény (oktató műhely), oktatási célú mezőgazdasági építmény és telep (istálló, kísérleti telep stb.),
  - g) arborétum, park, parkerdő, egyéb zöldfelület,
  - h) mezőgazdasági hasznosítású (kísérleti) terület,
  - i) az övezetben elhelyezhető egy, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
  - j) egészségügyi, szociális épület, mentőállomás.
- (2) A **K-Okt-02** jelű (Szent István Egyetem) építési övezetben elhelyezhető:
  - a) oktatással kapcsolatos épület, építmény,
  - b) szállás jellegű és ahhoz kapcsolódó kiszolgáló építmény (kollégium, munkásszálló, vendéglátó, szolgáltató, kereskedelmi építmény stb.),
  - c) oktatáshoz kapcsolódó kulturális építmény (művelődési ház, könyvtár, kiállító-terem, múzeum stb.),
  - d) sportépítmény (sportcsarnok, sportpálya, strand stb.),
  - e) kiállítási építmény,
  - f) oktatással kapcsolatos gazdasági építmény (oktató műhely), oktatási célú mezőgazdasági építmény és telep (istálló, kísérleti telep stb.),
  - g) arborétum, park, parkerdő, egyéb zöldfelület,
  - h) mezőgazdasági hasznosítású (kísérleti) terület,
  - i) az övezetben kivételesen elhelyezhető egy a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.
  - j) egészségügyi, szociális épület.
- (3) A **K-Okt-03** jelű (Premontrei Rend) építési övezetben elhelyezhető:
  - a) oktatással kapcsolatos épület, építmény,
  - b) hiteléttel kapcsolatos épület és rendeltetési egység, templom,
  - c) oktatáshoz kapcsolódó kulturális építmény (művelődési ház, könyvtár, kiállítóterem, múzeum stb.),
  - d) sportépítmény (sportcsarnok, sportpálya, uszoda, strand stb.),
  - e) oktatással kapcsolatos gazdasági építmény,
  - f) park, parkerdő, egyéb zöldfelület,
  - g) egészségügyi, szociális épület,

- h) szállás jellegű és ahhoz kapcsolódó kiszolgáló építmény (kollégium, oktatók szállása, vendéglátó, szolgáltató, kereskedelmi építmény stb.),
  - i) az övezetben elhelyezhető lakás rendeltetési egység.
- (4) A **K-Eü-01** jelű (szociális, egészségügyi, oktatási terület) építési övezetben elhelyezhető:
- a) szociális, egészségügyi ellátás céljára szolgáló épület,
  - b) alapfokú oktatás céljára szolgáló épület,
  - c) szállás jellegű épület, valamint
  - d) az azokat kiegészítő, kiszolgáló funkciót magába foglaló építmény.
- (5) A **K-Eü-02** jelű (szociális, egészségügyi terület) építési övezetben:
- a) Elhelyezhető funkciók:
    - aa) rendelőintézet, egészségház,
    - ab) gyógyászati építmény, wellness centrum,
    - ac) gyógyszálló, szanatórium,
    - ad) idősek otthona (apartmanház)
  - b) A fő funkció mellett, az épületek hasznos területének legfeljebb 40%-án elhelyezhető:
    - ba) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó építmény,
    - bb) a fő funkcióhoz kapcsolódó oktatási építmény,
    - bc) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.
  - c) Legfeljebb 3 főépítmény helyezhető el.
  - d) Építési helyen kívülre nyúló meglévő épület épületmagassága nem növelhető.
  - e) Lakóterület felé az épületek homlokzatmagassága legfeljebb 5,5 méter lehet.
  - f) Az oldalkertben, telekhatáron, élő sövényt kell kialakítani.
- (6) A **K-Sp-01** jelű (idegenforgalmi és sport célú, nagy zöldfelülettel rendelkező terület) építési övezetben:
- a) Idegenforgalmi és sport célú, és az ezeket kiszolgáló funkciójú építmények helyezhetőek el.
  - b) A meglévő lakóház nem bővíthető, tetőtere nem építhető be.
  - c) Az SZT-n jelölt kötelezően kialakítandó zöldfelület területén többszintes növényállományt (fa- és cserjeszintet) kell ültetni.
- (7) A **K-Sp-02** jelű (sportolási célú, nagy zöldfelülettel rendelkező terület) építési övezetben elhelyezhető funkciók:
- a) sportépítmény,
  - b) vendégház,
  - c) a sportoláshoz szükséges kiegészítő építmények (öltöző, lelátó, fedett sportépítmény),
  - d) vendéglátó létesítmény,
  - e) legfeljebb egy, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, valamint
  - f) a létesítmények működését és biztonságát kiszolgáló építmények.
- (8) A **K-Sp-03** jelű (uszoda, rekreációs központ, strand, nagy zöldfelülettel rendelkező terület) építési övezetben:
- a) Elhelyezhető funkciók:
    - aa) fedett sportuszoda
    - ab) termálvíz hasznosítását szolgáló közforgalmú épület (egészségügyi épület, vendéglátás, sportépítmény)
    - ac) a fő funkciót kiegészítő, vagy működtetését, biztonságát szolgáló funkció és építmény, ezen belül oktatási funkció, szálláshely szolgáltató épület, egyéb szolgáltatás, 500 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb nettó szintterületű kereskedelmi funkció.
  - b) A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt 40%.

- c) A zöldfelületeket kizárólag őshonos, a termőhelyi és a táji adottságainak megfelelő fajok alkalmazásával, ligetes fásítással kell kialakítani.
  - d) Uszoda funkció és a hozzá kapcsolódó parkoló az ingatlan közúti kapcsolatának telekhatárától mért legfeljebb 140 méteres sávon belül helyezhető el. Ezen a sávon belül a felszíni parkolót az ingatlan közúti kapcsolatának telekhatára mentén kell kialakítani, elhelyezni.
  - e) Jelen rendelet 16. §-a előírásait az építési övezetben nem kell alkalmazni.
- (9) A **K-Sp-04** jelű (strand, nagy zöldfelülettel rendelkező terület) építési övezetben:
- a) Elhelyezhető funkciók:
    - aa) termálvíz hasznosítását szolgáló közforgalmú épület (egészségügyi épület, vendéglátás, sportépítmény)
    - ab) a fő funkciót kiegészítő vagy működtetését, biztonságát szolgáló funkció és építmény, ezen belül oktatási funkció, 500 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb nettó szintterületű kereskedelmi és szolgáltató, szállás jellegű épület.
  - b) A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt 40 %.
  - c) A beültetési kötelezettséggel érintett területen a burkolt felületek aránya nem haladhatja meg a 15 %-ot.
  - d) A zöldfelületeket kizárólag őshonos, a termőhelyi és a táji adottságainak megfelelő fajok alkalmazásával, ligetes fásítással kell kialakítani.
- (10) A **K-Rek-01** jelű (idegenforgalmi, nagy zöldfelülettel rendelkező terület) építési övezetben elhelyezhető:
- a) vendéglátó építmény,
  - b) rekreációt, szórakozást szolgáló épület,
  - c) sport funkciójú építmény.
- (11) A **K-Hit-01** jelű (egyházi terület, kegyeleti park) építési övezetben kizárólag egyházi és az azokat kiegészítő, kiszolgáló és kulturális funkciót magába foglaló épületek, valamint kivételesen egy, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.
- (12) A **K-Mü-01** jelű (mezőgazdasági üzemi terület) építési övezet területén:
- a) A beépítés feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – legalább a hiányos közművesítettség megvalósítása.
  - b) Elhelyezhető funkciók:
    - ba) a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos üzemi építmény,
    - bb) terményfeldolgozó,
    - bc) terménytároló,
    - bd) gépjavító és –tároló műhelyépület,
    - be) állattartó épület, építmény
    - bf) egyéb mezőgazdasági tevékenységet szolgáló gazdasági épület,
    - bg) legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.
  - c) Nagyüzemi állattartás esetén az állattartó telep határán min. 25 m széles védőfásítás létesítendő.
  - d) A terület telekhatárán teljes hosszban védőfásítást – többszintes növényállományt (fa- és cserjesávot) kell telepíteni a kedvezőtlen környezeti hatások mérséklésének és a kondicionáló hatás fokozásának érdekében.
  - e) Speciális mezőgazdasági tevékenység esetén az épületmagasság a technológiai előírásoknak megfelelően növelhető, de ebben az esetben sem lehet magasabb 6,0 méternél.
- (13) A **K-Mü-02** jelű (mezőgazdasági üzemi terület) építési övezet területén:

- a) A beépítés feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – legalább a hiányos közművesítettség megvalósítása.
  - b) Elhelyezhető funkciók:
    - ba) állattartó épület, építmény,
    - bb) állattartáshoz kapcsolódó szolgáltató épület,
    - bc) klubház,
    - bd) közösségi funkciójú csarnok,
    - be) szállás jellegű épület,
    - bf) a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos üzemi építmény,
    - bg) terménytároló,
    - bh) műhelyépület,
    - bi) egyéb mezőgazdasági tevékenységet szolgáló gazdasági épület.
- (14) A **K-Vü-01** jelű (városüzemeltetési terület) építési övezetben:
- a) A beépítés feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – legalább hiányos közművesítettség megvalósítása.
  - b) Kizárólag a városüzemeltetést és annak biztonságát szolgáló üzemi építmények helyezhetők el.
- (15) A **K-Vü-02** jelű (városüzemeltetési terület) építési övezetben:
- a) a beépítés feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – legalább a hiányos közművesítettség megvalósítása.
  - b) a telek területe az alkalmazott technológiához szükséges méretben alakítható ki.
  - c) kizárólag a városüzemeltetést és annak biztonságát szolgáló üzemi építmények (szennyvíztisztító, gázátadó, szeméttelep, hulladékudvar stb.) helyezhetők el.
- (16) A **K-Vü-03** jelű (városüzemeltetési terület) építési övezetben:
- a) a beépítés feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – legalább a hiányos közművesítettség megvalósítása.
  - b) a telek területe az alkalmazott technológiához szükséges méretben alakítható ki.
  - c) kizárólag a városüzemeltetést és annak biztonságát szolgáló üzemi építmények helyezhetők el.
- (17) A **K-Rep-01** jelű (repülőtér, nagy zöldfelülettel rendelkező területe) építési övezetben kizárólag a repülőtér üzemeltetését, biztonságát szolgáló, valamint repülőtéri építmények (hangár, irányítótorony, iroda stb.), és kivételesen egy, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.
- (18) A **K-Hon-01** jelű (honvédelmi terület) építési övezetben kizárólag honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények helyezhetők el.
- (19) A **K-Egy-01** jelű (egyéb fejlesztési terület) építési övezetben elhelyezhető:
- a) oktatással kapcsolatos épület, építmény,
  - b) szállás jellegű és ahhoz kapcsolódó kiszolgáló építmény (kollégium, munkásszálló, vendéglátó, szolgáltató, kereskedelmi építmény stb.),
  - c) kulturális építmény (művelődési ház, könyvtár, kiállítóterem, múzeum stb.),
  - d) sportépítmény (sportcsarnok, sportpálya),
  - e) kiállítási építmény,
  - f) a főépítmény funkciójával kapcsolatos gazdasági építmény, oktatási és kiállítási célú mezőgazdasági építmény és telep (istálló, lovarda stb.),
  - g) egy darab, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
  - h) egészségügyi, szociális épület,

- i) városüzemeltetés épületei.

## **VI. FEJEZET**

### **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

#### **29. Közlekedési és közműterületek**

##### **40. §**

- (1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.
- (2) A közlekedésre nem használt felületeket zöldfelületként kell kialakítani, vagy szilárd burkolattal kell ellátni.
- (3) Új közúti közlekedési célú helyi vagy országos közterület kiépítése során biztosítani kell:
  - a) 12,0 méter, vagy annál nagyobb szabályozási szélesség esetén a kétoldali fasor helyét,
  - b) 10,0 métert elérő szabályozási szélesség esetén a legalább egyoldali fasor helyét,
  - c) a felszíni vizek elvezetését övárokkal vagy csapadékcatornával,
  - d) a közművek védőtávolsággal való elhelyezhetőségét.
- (4) Közlekedési területek alatt, a zöldfelületek figyelembevételével mélygarázs, valamint annak lehajtója kialakítható, az SZT-n jelölt helyek figyelembevételével.

##### **41. §**

- (1) A **KÖu-01** jelű (közúti közlekedési terület) övezetben és az övezetbe nem sorolt egyéb közterületeken, lakás kivételével, a vonatkozó jogszabályban meghatározott funkciójú építmények helyezhetők el.
- (2) A **KÖI-01** jelű (légi közlekedési terület) övezet területén a légi közlekedés biztosításához, biztonságos megvalósításához, és kiszolgálásához szükséges építmények építhetők.
- (3) A **KÖk-01** jelű (kötőpályás közlekedési terület) övezet területén a kötőpályás közlekedés biztosításához, biztonságos megvalósításához és kiszolgálásához szükséges építmények építhetők.
- (4) A **KÖk-02** jelű (kötőpályás közlekedési terület, láp) övezet területén a kötőpályás közlekedés biztosításához, biztonságos megvalósításához feltétlenül szükséges létesítményeken kívül csak a láp fenntartása érdekében szükséges létesítmények helyezhetők el.

#### **30. Zöldterületek**

##### **42. §**

- (1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.
- (2) Zöldterületen, egyéb övezeti előírás hiányában, a vonatkozó jogszabályban megengedett építmények helyezhetők el.
- (3) Az engedély alapján kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított fás növényzet pótlásáról törzsmérő-egyenérték mellett kell gondoskodni.

- (4) A visszapótlásra kerülő növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét az eljáró hatóság meghatározhatja.

### 43. §

- (1) A **Zkp-01** jelű (természetközeli állapot megőrzését szolgáló közpark) övezet területén a területre jellemző, kialakult értékes fás növénytársulások megtartásával a természetvédelem szempontjait érvényesíteni kell. Az övezetben elhelyezhető:
- sétaút, pihenőhely,
  - terület fenntartásához szükséges épület, építmény,
  - gyermek játszóhely legfeljebb az övezet 15%-án,
  - szükséges közműépítmények, valamint
  - felszíni vagy felszín alatti parkoló (csak a zöldfelületet igénybe vevők számára előírt parkoló-férőhely céljára).
- (2) A **Zkp-02** jelű (királyi kastély előteréül szolgáló, természetközeli állapot megőrzését szolgáló közpark) övezet területén:
- Az övezetben történő beavatkozások tervezésekor, a megvalósítás és a fenntartás során elsődlegesen a műemlékvédelem és az idegenforgalom szempontjait kell előtérbe helyezni.
  - Az övezetbe tartozó parkterület rendezésekor a fás növényzet ritkításával, a gyalogutak és a pihenőhelyek megfelelő kialakításával biztosítani kell az övezet területéről a kastély irányába megnyíló vizuális térkapcsolatot.
  - A Rákos-patak mederrendezésének megvalósítása során szükségessé váló fakivágásokat nem kell pótolni.
  - A Szabadság út déli oldalán a gyalogos aluljáró, és az Állomás utca közötti útszakasz mellett kétsoros, helyhiány esetén egysoros fasort kell telepíteni. Az egységes állományú fasor létesítéséhez magas növekedésű, kétszer iskolázott, várostűrő fafajt kell kiválasztani és alkalmazni.
- (3) A **Zkp-03** jelű (az Alsópark területén természetközeli állapotú közpark) övezet területén: A területre jellemző, kialakult értékes fás növénytársulások megtartásával a természetvédelem szempontjait érvényesíteni kell.
- (4) A **Zkp-04** jelű (rekreációs célokat szolgáló közpark) övezet területén:
- elhelyezhető:
    - játszókert,
    - pihenőkert,
    - sportkert,
    - speciális rendeltetésű kert (pl.: szoborkert, bemutatókert),
    - közmű-építmény,
    - a terület fenntartásához szükséges épület,
  - nem építhető:
    - felszíni vagy felszín alatti parkoló,
    - vendéglátás céljára szolgáló épület,
  - Az SZT-n „zöldfelületként kialakítandó terület”-ként jelölt részt (Világfa környéke) rendezvények céljára gyepvel fedetten kell megtartani, ezért ezen a területen:
    - építmény nem helyezhető el,
    - sportpálya nem építhető.
    - a szabad tér funkcióját, használatát zavaró fa, cserje nem telepíthető.

- (5) A **Zkp-05** jelű (díszkert) övezet területén:
- a) elhelyezhető:
    - aa) díszburkolat,
    - ab) szökőkút,
    - ac) közmű-építmények.
  - b) nem építhető:
    - ba) épület,
    - bb) felszíni vagy felszín alatti parkoló,
    - bc) terület fenntartásához szükséges épület,
    - bd) vendéglátás céljára szolgáló épület.
  - c) Az övezetben a fásítottság mértékének el kell érnie az 1 db közepes vagy nagy lombkoronájú fa/200 m<sup>2</sup> (25%-os lombkorona borítottság) értéket.
- (6) A **Zkp-06** jelű (lakó- és vegyes területek közötti közparkok) övezet területén elhelyezhető:
- a) játszókert,
  - b) pihenőkert,
  - c) sportkert,
  - d) közmű-építmények,
  - e) fásított felszíni vagy legalább 1m földtakarással kialakított felszín alatti parkoló, amelynek mérete legfeljebb 200%-kal haladhatja meg a zöldfelületet igénybe vevők számára előírt parkolóférőhely mértékét.
- (7) **Zkp-07** jelű (fásított köztér) övezet területén:  
nem építhető vendéglátás céljára szolgáló épület.
- (8) A **Zkp-08** jelű övezetben új építmények kizárólag az ökológiai folyosó határvonalának figyelme vételével helyezhetők el.

### **31. Erdőterületek**

#### **44. §**

- (1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.
- (2) Erdőterületen egyéb övezeti előírás hiányában, legalább 10 ha nagyságú erdőként nyilvántartott telken, a legalább 300 hektár erdőterület fenntartásához szükséges, az erdő rendeltetésének megfelelő funkciójú épület helyezhető el.
- (3) Épület elhelyezésének feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – legalább a hiányos közművesítettség megvalósítása.
- (4) Lakófunkció, lakás rendeltetési egység nem létesíthető.
- (5) Az elhelyezhető épület szintterülete (bruttó építményszint területe) nem lehet nagyobb 500 m<sup>2</sup>-nél.
- (6) Több főépítmény is elhelyezhető.
- (7) Kiegészítő épület a fő épülettel egybe építve helyezhető el.



## 45. §

- (1) Az **Eg-01** jelű (gazdasági erdőterület) övezet területén az erdő rendeltetésének megfelelő, valamint közlekedési, szállítási és termékvezeték építmények helyezhetők el.
- (2) Az **Ev-01** jelű (védelmi célú) erdőterületen épület nem, egyéb építmény az erdőre vonatkozó külön jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően helyezhető el.

## 32. Mezőgazdasági terület

### 46. §

- (1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.
- (2) Az övezetben csak a vonatkozó jogszabály szerinti mezőgazdasági és azt kiegészítő tevékenységhez kapcsolódó építmények helyezhetők el.
- (3) Lakófunkció, lakás rendeltetési egység, továbbá birtoktest, birtokközpont, kiegészítő központ, egyéb övezeti előírás hiányában nem alakítható ki, nem létesíthető.
- (4) Épület abban az esetben helyezhető el, amennyiben a telek területe eléri Má-01 övezetben a 20.000 m<sup>2</sup>-t, Má-02 övezetben a 10.000 m<sup>2</sup>-t, valamint Mk-01 övezetben a 1000 m<sup>2</sup>-t. Épület az épületek elhelyezésére vonatkozó szabályok figyelembevételével elhelyezhető a telken abban az esetben is, ha a telek területe a közterület szabályozás végrehajtása miatt az övezetben meghatározott legkisebb telekterülethez képest legfeljebb 20 %-kal csökken.
- (5) A telken több főépítmény is elhelyezhető - kivéve az Mk-01 övezetet, ahol legfeljebb egy. Kiegészítő épület egyéb övezeti előírás hiányában a főépítménnyel egybe építve helyezhető el.
- (6) Az épület elhelyezésének feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – a telek hiányos közművesítettségének megvalósítása.
- (7) Biztosítani kell:
  - a) a keletkező hulladékok ártalmatlanításához szükséges műszaki feltételeket
  - b) a keletkező szennyvizek jelen rendelet előírásai szerinti biztonságos ártalmatlanításához szükséges műszaki feltételeket.

### 47. §

- (1) Az **Má-01** és **Má-02** jelű (általános mezőgazdasági terület) övezet területén:
  - a) kiegészítő épületnek nem minősülő melléképítmény hasznos alapterülete legfeljebb a telek teljes területe 2 %-ának mértékéig helyezhető el a maximális beépíthetőség figyelembe vételével.
  - b) 20.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területű, közúti kapcsolattal rendelkező telken, legalább bruttó 600 m<sup>2</sup> összes alapterületű mezőgazdasági funkciójú épületek (például: istálló, fedett lovarda, takarmánytároló, kocsiszín) megvalósítását követően, a mezőgazdasági funkciók kiegészítésére, falusi turizmus, agroturizmus vagy lovas sportturizmus hasznosítás céljára, szálláshely, vendéglátó, oktató, egészségügyi, sport- és egy lakóegységes, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás funkciójú épületek, építmények is elhelyezhetők. Az építmények önállóan vagy a gazdasági épülettel egybe építve is elhelyezhetők.

- c) A b) pontban meghatározott feltételek fennállása esetében a vonatkozó jogszabály szerinti birtokközpont is kialakítható az Önkormányzattal kötött megállapodás alapján, amelyhez kizárólag Gödöllő közigazgatási területén elhelyezkedő telkekből álló birtoktest vehető figyelembe. A birtokközpont maximális beépíthetősége 15% lehet.
- d) 40.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területű, közúti kapcsolattal rendelkező telken, legalább bruttó 200 m<sup>2</sup> összes alapterületű mezőgazdasági funkciójú épület megvalósítását követően, a mezőgazdasági funkció kiegészítése céljából, egy lakóegységet magába foglaló, legfeljebb bruttó 100 m<sup>2</sup> alapterületű, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el, akár önállóan, akár a gazdasági épülettel egybe építve.

(2) **Mk-01** jelű (kertes mezőgazdasági terület) övezet területén:

- a) a megengedett legnagyobb beépítettség 3%, de az épület bruttó alapterülete legfeljebb 30 m<sup>2</sup>, pince bruttó alapterülete legfeljebb 60 m<sup>2</sup> lehet,
- b) kiegészítő épületnek nem minősülő melléképítmény hasznos alapterülete legfeljebb a telek teljes területe 2 %-ának mértékéig helyezhető el a maximális beépíthetőség figyelembe vételével,
- c) kiegészítő épület nem létesíthető.

### **33. Vízgazdálkodási terület**

#### **48. §**

- (1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.
- (2) Vízgazdálkodási területen épület, építmény a vonatkozó jogszabályok betartásával létesíthető.
- (3) Épület elhelyezésének feltétele egyéb övezeti előírás hiányában – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – legalább a hiányos közművesítettség megvalósítása.
- (4) Lakófunkció, lakás rendeltetési egység nem alakítható ki.
- (5) Több főépítmény is elhelyezhető. Kiegészítő épület a főépítménnyel egybe építve helyezhető el.

#### **49. §**

- (1) A **V-01** jelű (állóvizek medre és parti sávja) övezet területén:
  - a) csak vízkár elhárítási, vízi sport és sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények, valamint a sporthorgászat célját szolgáló stég, móló, csónakkikötő hely, és legfeljebb egy 30 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó alapterületű vendéglátó egység helyezhető el,
  - b) az épületek összes bruttó alapterülete legfeljebb 300 m<sup>2</sup> lehet.
- (2) A **V-02** jelű (folyóvizek és közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja) övezet területén: csak a vízgazdálkodási területek fenntartásához és rendeltetésszerű működéséhez szükséges rendeltetésű építmények helyezhetők el.
- (3) A **V-03** jelű (vízbeszerzési területek, védett vízbázis) övezet területén:
  - a) csak a vízgazdálkodási területek fenntartásához és rendeltetésszerű működéséhez szükséges, külön jogszabályban meghatározott rendeltetésű építmények helyezhetők el,
  - b) a technológiailag szükséges építmények épületmagassága meghaladhatja a 4 métert.

### **34. Természetközeli terület**

## 50. §

- (1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.
- (2) A természetközeli állapotú területen épület nem helyezhető el.

## 51. §

A **Tk-01** jelű területen csak a terület funkciójával összefüggő, helyiséget magába nem foglaló építmények helyezhetők el.

### 35. Különleges beépítésre nem szánt terület

## 52. §

Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. melléklet felhasználásával kell meghatározni.

## 53. §

- (1) A **Kb-01** jelű különleges beépítésre nem szánt területen
  - a) egészségügyi-, szociális-, oktatási-, hitéleti és sportolási célú épületek helyezhetők el.
  - b) épület elhelyezésének feltétele– településhigiéniai és talajvédelmi okokból – az elégséges közművesítettség megvalósítása.
  - c) legfeljebb 1 db, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el kiegészítő funkcióként, a főépítményben. Egyéb lakófunkció, lakás rendeltetési egység nem létesíthető.
  - d) Épület abban az esetben helyezhető el, amennyiben a telek területe eléri a 25.000 m<sup>2</sup>-t.
  - e) Több főépítmény is elhelyezhető.
  - f) Kiegészítő épület a főépítménnyel egybeépítve helyezhető el.
- (2) A **Kb-02** jelű (Szent István Egyetem) különleges beépítésre nem szánt területen elhelyezhető:
  - a) oktatással kapcsolatos épület, építmény,
  - b) szállás jellegű és ahhoz kapcsolódó kiszolgáló építmény (kollégium, munkásszálló, vendéglátó, szolgáltató, kereskedelmi építmény stb.),
  - c) oktatáshoz kapcsolódó kulturális építmény (művelődési ház, könyvtár, kiállítóterem, múzeum stb.),
  - d) sportépítmény (sportcsarnok, sportpálya, strand stb.),
  - e) kiállítási építmény,
  - f) oktatással kapcsolatos gazdasági építmény (oktató műhely), oktatási célú mezőgazdasági építmény és telep (istálló, kísérleti telep stb.),
  - g) arborétum, park, parkerdő, egyéb zöldfelület,
  - h) mezőgazdasági hasznosítású (kísérleti) terület,
  - i) az övezetben elhelyezhető egy, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
  - j) egészségügyi, szociális épület.
- (3) A **Kb-Rek-01** jelű (idegenforgalmi, nagy zöldfelülettel rendelkező terület) övezetben
  - a) elhelyezhető:
    - aa) vendéglátó építmény,
    - ab) szállás jellegű épület,

- ac) sportépítmény
  - ad) és a fenti funkciókat kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató egység, valamint
  - ae) legfeljebb 1 db a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.
- b) a beépítés feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – legalább az elégséges közművesítettség megvalósítása.
- (4) A **Kb-Rek-02** jelű (rekreációs, nagy zöldfelülettel rendelkező terület) övezetben:
- a) kizárólag jelentős zöldfelületet igénylő funkciójú építmények (pl.: sport, szabadidő, állatpark stb.) helyezhetők el.
  - b) Sportfunkciójú épület elhelyezése esetén megengedhető a telek maximum 40 %-os beépíthetősége, a maximum 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> szintterületi mutató, a minimum 40 %-os zöldfelület, a maximum 14 m építménymagasság és P+F+2 szintszám kialakítása.
- (5) A **Kb-Kas-01** jelű (kastély területe) övezetben:
- a) épületet, építményt elhelyezni, meglévő épületeket hasznosítani a műemlékhez és környezetéhez méltó kereskedelmi, vendéglátói vagy idegenforgalmi céllal szabad.
  - b) a terület kapuit és bejárati építményeinek kialakítását (helyüket, számukat) kertépítészeti tervben kell meghatározni.
  - c) a Szabadság út felőli, egykori díszkapu rekonstruálandó. A gyalogos forgalmat távlatban ezen a kapun keresztül kell a területre bevezetni.
  - d) az SZT-n megadott építési hely területe kelet felé enyhén lejtős. Délnyugati széle +212m Bf, keleti széle +208m Bf. Az új épület befogadására kijelölt rész +210m Bf, mely szint tereprendezéssel biztosítandó.
  - e) az új épületnek szabadon kell hagynia a történetileg kialakult, és a meglévő épületek által kijelölt útvonalakat: a kijelölt építési hely ÉK-i határa és a Színház rizalit DNy-i homlokzati vonala között szabadon kell hagyni min. 6 m-t, ÉNy-i irányban nem lépheti túl a Kocsiszín épület ÉNy-i homlokzatának vonalát (SZT szerint).
  - f) az új épület az SZT szerint, legalább 30 m előkert biztosításával létesíthető. Az előkertet parkosítva, az utca felé növényzettel is lehatárolva kell kialakítani.
  - g) Az övezet területén belül jelölt rendezvényterületen belül, annak kiszolgálását biztosító rendeltetéssel a készítendő kertrekonstrukciós terv keretében 1 db, legfeljebb 450 m<sup>2</sup> beépített területű terepszint alatti építmény építhető.
  - h) Meglévő épületek terepszint alatti, feletti összekötésének megfelelőségét, a műemléki környezethez történő illeszkedést, legalább a funkcionális összefüggés szükségességének indoklásával, a szerkezeti megvalósíthatóság bemutatásával, a külön jogszabályban előírt, környező épületeket is feltüntető Beépítési Terv kidolgozásával és előre meghatározott pontokból készített látványtervvel igazolni kell.
  - i) Az övezet területén elhelyezhető épületek rendeltetése a Kastély működéséhez, funkciójához kell, hogy kapcsolódjon.
  - j) A Gödöllő Grassalkovich Kastély és környezete területén a diffúz porszennyezést okozó murvás parkolók területét szilárd vagy gyephezagos burkolattal kell ellátni, a burkolatok megvalósulásáig a pormentesítést biztosítani kell.
  - k) A Kastély területén létesítendő épülethez tartozó parkolók az épület alatt helyezendők el.
  - l) Információs táblarendszert kell kialakítani az autóbuszok, a személygépkocsik, valamint a kerékpárral vagy gyalogosan érkezők számára.
  - m) A park területén fakivágás a kertépítészeti terv szerint történhet, vagy abban az esetben, ha a faegyed állapota – kertészeti szakvélemény alapján – visszafordíthatatlanul leromlott, vagy közvetlen balesetveszélyt jelent.
  - n) A 3. sz. főút mentén, kertépítészeti terv alapján, a parkterületen belül többszintes, sűrű növényzet telepítendő.
  - o) A területen kialakítandó parkolókat fásítani kell oly módon, hogy minden 2 parkolóhely után 1 db túlkoros (min. 2x iskolázott) lombos fát kell telepíteni.

- p) Az utcai fasorok rehabilitációját kertészeti kiviteli terv szerint kell végrehajtani.
- q) A Martinovics utca zöldfelületeit rendezni kell, kertépítészeti terv alapján fasor telepítése szükséges.
- (6) A **Kb-Arb-01** jelű (arborétum területe) övezetben:
- a) A beépítés feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – legalább a hiányos közművesítettség megvalósítása.
- b) Kizárólag az arborétum fenntartásához szükséges épületek, a bemutatását kiszolgáló szállás jellegű épület, vendéglátás, valamint az ezeket kiegészítő, védőtávolságot nem igénylő funkciójú épületek, valamint egy, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás és állattartásra szolgáló építmények helyezhetők el.
- (7) A **Kb-Z-01** jelű (távközlési mikrohullámú átjátszó állomás, torony nagy zöldfelülettel rendelkező területe) övezetben:
- a) a beépítés feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – legalább a hiányos közművesítettség megvalósítása.
- b) kizárólag a távközlési mikrohullámú átjátszó állomás építményei (pl. torony), valamint azok működését, biztonságát szolgáló létesítmények helyezhetők el.
- c) a terület működéséhez szükséges torony magassága meghaladhatja az előírt épületmagasságot, amennyiben a technológiai előírások szükségessé teszik.
- (8) A **Kb-Z-02** jelű (vadbiológiai, vadgazdálkodási, állatgyógyászati létesítmények nagy zöldfelülettel rendelkező területe) övezetben:
- a) kizárólag vadbiológiai, vadgazdálkodási, állatgyógyászati, valamint állattartásra szolgáló építmények és az azokat kiszolgáló, kiegészítő funkciójú építmények helyezhetők el, valamint legfeljebb 1 db, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.
- b) a beépítés feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – legalább a hiányos közművesítettség megvalósítása.
- c) elégséges közmű megléte esetén a beépítettség legfeljebb 15% lehet.
- (9) A **Kb-Tem-01** jelű (temető területe) övezetben:
- a) A beépítés feltétele – településhigiéniai és talajvédelmi okokból – legalább a hiányos közművesítettség megvalósítása.
- b) Elhelyezhető funkciók:
- ba) ravatalozó,
- bb) kápolna,
- bc) kolumbárium,
- bd) a létesítmények működését és biztonságát kiszolgáló építmények, valamint
- be) a főépítményt kiegészítő és védőtávolságot nem igénylő tevékenységet szolgáló építmények.
- c) a telekalakítás során a 11.§ (2) bekezdés d) pont előírásai alkalmazhatók.

## VII. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### 54. §

- (1) Ez a rendelet az elfogadását követő 30. napon lép hatályba.

- (2) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti
- a) Gödöllő város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 25/2012.(XI.15.) önkormányzati rendelet és
  - b) Gödöllő város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 16/2001.(V.2.) számú, a Szent István Egyetem területére vonatkozó önkormányzati rendelet.
- (3) E rendeletet a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Gödöllő, 2018. december 13.

**Dr. Gémesi György sk.**  
polgármester

**Dr. Kiss Árpád sk.**  
jegyző

## AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI JELLEMZŐI

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
	Az építési övezet		Az építési telek									Az épület						
	Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	Hátsókert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám	Kialakítható lakásszám (db)	Elhelyezhető épületek száma (db)	Elhelyezhető főépületek száma (db)	A tulajdonos, a használó és a személynzet számára szolgáló lakás száma (db)
Beépítésre szánt területek övezetei																		
1.	Ln-01	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult			80		kialakult	10	kialakult	-	kialakult				
2.	Ln-02	Z	kialakult ill. SZT szerint	kialakult ill. SZT szerint	kialakult ill. SZT szerint			80		kialakult	10	kialakult	-	kialakult				
3.	Ln-03	Z	kialakult	kialakult	kialakult			80		3	10	14,5 ill. övezeti előírás szerint	-	kialakult ill. P+F+3+T				
4.	Ln-04	SZ	2000	kialakult ill. SZT szerint	kialakult ill. SZT szerint			40		1,2	25	14,5 ill. övezeti előírás szerint	-	P+F+T				
5.	Ln-05	SZ	4000	-	-			25		1	40	12,5	-	P+F+2				
6.	Lk-01	O	500	12	20	0		40		1,2	40	4	4	P+F+T	2			
7.	Lk-02	Z	300	9	30	kialakult		35		1,2	50	5	5	P+F+T	1			
8.	Lk-03	Z	500	14	30	0		40		1,5	20	7,5	7,5	P+F+1+T	-			
9.	Lk-04	Z	500	14	30	kialakult		40		1,5	25	6,5	6,5	P+F+1+T	6			
10.	Lk-05	O	500	14	30	kialakult ill. SZT szerint		30		1,2	50	5	5	P+F+T	2			
11.	Lk-06	SZ	2000	50	40	kialakult		30		1,2	50	12,5	12,5	P+F+2+T vagy P+F+3	öv. előírás szerint			
12.	Lk-07	SZ	2000	50	40	kialakult		30		1,4	50	6,5	6,5	P+F+T	öv. előírás szerint			

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
	Az építési övezet		Az építési telek									Az épület						
	Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	Hátsókert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám	Kialakítható lakásszám (db)	Elhelyezhető épületek száma (db)	Elhelyezhető főépületek száma (db)	A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás száma (db)
13.	Lk-08	SZ	1500	-	-	kialakult		50		1,5	25	7,5	7,5	P+F+1+T	2			
14.	Lk-09	O	500	14	30	0		40		1,5	30	7,5	7,5	P+F+1+T	öv. előírás szerint			
15.	Lk-10	Z	300	-	-	0		60		2,5	öv. előírás szerint	7,5	7,5	P+F+1+T	öv. előírás szerint			
16.	Lk-11	SZ	1500	20	40	5		30		1	50	7,5	7,5	P+F+1+T	öv. előírás szerint			
17.	Lk-12	SZ	-	-	-	kialakult		35		1,0	35	7,5	7,5	kialakult	öv. előírás szerint			
18.	Lk-13	SZ	-	-	-	kialakult		35		1,25	35	12	12	kialakult	öv. előírás szerint			
19.	Lk-14	SZ	-	-	-	kialakult		35		1,5	35	12,5	14	kialakult	öv. előírás szerint			
20.	Lke-01	O	600	16	27	5, 10, kialakult állapot szerint		30		0,6	60	5	5	P+F+T				
21.	Lke-02	O	800	16	27	5, 10 (kialakult állapot szerint)		25		0,6	60	5,5	5	P+F+T				
22.	Lke-03	O	800	16	35	5		25		0,7	60	5	5	P+F+T				
23.	Lke-04	O	800	18	35	SZT szerint		30		0,7	60	5	5	P+F+T				
24.	Lke-05	SZ	800	18	30	5, 10 (kialakult állapot szerint)		25		0,6	60	5	5	P+F+T				



	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
	Az építési övezet		Az építési telek										Az épület					
	Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	Hátsókert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám	Kialakítható lakásszám (db)	Elhelyezhető épületek száma (db)	Elhelyezhető főépületek száma (db)	A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás száma (db)
25.	Lke-06	SZ	800	16	30	kialakult vagy SZT szerint		25		0,6	60	5	5	P+F+T				
26.	Lke-07	O	500	16	27	SZT szerint		25		0,6	60	5	5	P+F+T				
27.	Lke-08	IKR	620	18	35	kialakult		30		0,7	60	5	5	P+F+T				
28.	Lke-09	O	600	18	27	5		30		0,7	60	5	5	P+F+T				
29.	Lke-10	SZ	2000 vagy SZT szerint	30	35	kialakult vagy SZT szerint		30		0,8	50	7,5	7,5	P+F+1+T				
30.	Lke-11	O	500	14	27	5		30		0,6	60	5	5	P+F+T				
31.	Lke-12	O	1000	16	50	5		25		0,6	60	5	5	P+F+T				
32.	Lke-13	SZ	1000	-	-	5 ill. SZT szerint		30		1	50	7,5	7,5	P+F+1+T				
33.	Lke-14	SZ	4000	-	-	-		25		1	50	7,5	7,5	P+F+1+T				
34.	Lke-15	O	500	16	27	kialakult		30		0,6	60	5	5	P+F+T				
35.	Lke-16	O	700	16	27	5 ill. SZT szerint		25		0,6	60	5,5	5	P+F+T				
36.	Lke-17	SZ	1000	20	40	10		20		0,5	60	5	5	P+F+T				
37.	Lke-18	O	600	16	30	5		30		0,7	60	5	5	P+F+T				
38.	Lke-19	O	500	16	27	SZT szerint		20		0,6	60	5	5	P+F+T				
39.	Lke-20	O	800	16	35	5 (kialakult állapot szerint)		30		0,6	60	5	5	P+F+T				
40.	Lf-01	O	800	16	40	5 vagy kialakult		25		0,6	60	5	5	P+F+T				
41.	Vt-01	O	500	14	27	kialakult		30		0,7	60	5	5	P+F+T				
42.	Vt-02	O	500	14	25	kialakult		40		0,9	50	5	5	P+F+T				
43.	Vt-03	Z	400	12	20	0		40		1,2	40	7	6	P+F+1+T				
44.	Vt-04	Z	600	14	20	0		40		1,6	40	8	8	P+F+1+T				
45.	Vt-05	Sz	4000	20	20	kialakult		30		1,2	30	9	9	P+F+2				

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
	Az építési övezet		Az építési telek										Az épület					
	Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	Hátsókert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám	Kialakítható lakásszám (db)	Elhelyezhető épületek száma (db)	Elhelyezhető főépületek száma (db)	A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás száma (db)
46.	Vt-06	Sz	2000	-	-	SZT szerint		50		1,5	20	7,5	7,5	P+F+1+T				
47.	Vt-07	Sz	2000	40	50	-		40		1,3	30	7,5	7,5	P+F+1+T				
48.	Vt-08	Sz	1500	25	50	-		30		1	40	9	9	2P+F+1+T				
49.	Vt-09	O	500	16	30	kialakult		30		0,6	50	5	5	P+F+T				
50. <sup>25</sup>	Vt-10	Sz	1200	30	30	0 ill. kialakult		40		1,5	30	6	6	P+F+T				
51.	Vt-11	Z	350	25	20	0		80		2,4	10	6	6	P+F+T				
52. <sup>26</sup>	Vt-12	Sz	1200	20	25	0 ill. kialakult		30		1	50	5	5	P+F+T				
53.	Vt-13	Sz	800	20	25	5		25		0,6	50	5	5	P+F+T				
54.	Vt-14	Sz	1000	-	-	kialakult		70		2,4	20	10,5	10,5	P+F+2+T				
55.	Vt-15	Sz	2000	-	-	-		30		1,2	35	10,5	10,5	P+F+2+T				
56.	Vt-16	Sz	1500	20	40	5		10		0,2	70	6	6	P+F+T				
57.	Vi-01	Sz	1500	-	-	0		25	25	1,25	50	9,5	9,5	P+F+1+T		3		
58.	Vi-02	Z	3000	-	-	0		60	80	1,5	-	9	-	P+F+1+T		1		
59.	Vi-03	Z	1500	-	-	0		100	100	3,5	-	15	-	P+F+3+T		1		
60.	Vi-04	Z	700	-	-	0		80	100	2,4	-	7,5	7,5	P+F+1+T		1		
61.	Vi-05	Z	400	-	-	0		80	100	2,4	-	6,5	6	P+F+1+T		1		
62.	Vi-06	Z	1000	-	-	0		75	100	2,4	-	10,5	7,5	P+F+2+T		1		
63.	Vi-07	Sz	900	20	20	5		40	70	1,5	30	10,5	10,5	P+F+2+T		3		
64.	Vi-08	Z	1500	-	-	0		100	100	3	-	10,5	10,5	P+F+1+T, P+F+2		1		

<sup>25</sup> Módosította a 21/2019. (XI. 22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. december 21-től.

<sup>26</sup> Módosította a 21/2019. (XI. 22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. december 21-től.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
	Az építési övezet		Az építési telek										Az épület					
	Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	Hátsókert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám	Kialakítható lakásszám (db)	Elhelyezhető épületek száma (db)	Elhelyezhető főépületek száma (db)	A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás száma (db)
65.	Vi-09	Sz	900	20	20	5 ill. SZT szerint		30	65	1	30	10,5	-	P+F+2+T		1		
66.	Vi-10	Sz	10000	-	-	SZT szerint		85	85	2,8	10	8	-	P+F+1+T		1		
67.	Vi-11	Z	900	-	-	SZT szerint		85	85	2,8	-	8	-	P+F+1+T		1		
68.	Vi-12	O	700	-	-	0		50	50	1,5	30	7,5	6,5	P+F+1+T		1		
69.	Vi-13	Z	600	16	40	0 ill. SZT szerint		40	75	3	-	-	-	P+F+2+T		1		
70.	Vi-14	Sz	1200	-	-	kialakult		40	70	1	-	7	-	P+F+1+T		1		
71.	Vi-15	Z	300	14	30	0		75	75	2,2	-	5,5	5,5	P+F+T		2		
72.	Vi-16	Z	1500	-	-	SZT szerint		60	65	1,7	-	10	-	P+F+1+T		1		
73.	Vi-17	Sz	1500	-	-	SZT szerint		75	100	3,5	-	8	-	P+F+1+T		1		
74.	Vi-18	Z	100	-	-	0		75	75	1	-	5	-	F+T		1		
75.	Vi-19	Z	2000	-	-	0		50	40	2,5	-	9	7,5	P+F+2+T		-		
76.	Vi-20	Z	1000	-	-	0		80	100	2,2	-	7,5	7,5	P+F+1+T		1		
77.	Vi-21	Sz	10000	-	-	SZT szerint		65	80	2,2	20	8	-	P+F+1+T		-		
78. <sup>27</sup>	Vi-22	SZ	900	20	20	5		65	90	3,5	20	15	15	2P+F+4				
79.	Vi-23	Z	1000	-	-	0		75	100	2,8	25	12,5	14	P+F+2+T		1		
80.	Vi-24	Z	700	-	-	0		90	100	3	-	8	8	P+F+1+T		1		
81.	Gksz-01	SZ	1600	40	20	5		40		0,6	25	5	5	P+F+T		-		0
82.	Gksz-02	SZ	2000	40	40	8 ill. SZT szerint		40		1	25	7	7	-		-		1
83.	Gksz-03	SZ	2000	30	50	5		40		0,6	25	5,5	5,5	P+F+1		-		0
84.	Gksz-04	SZ	600	20	25	5		40		0,6	25	5	5	F+T		-		0
85.	Gksz-05	SZ	35000	180	50	SZT szerint		35		0,8	15*	10	10	P+F+1+T		1		0

<sup>27</sup> Módosította a 21/2019. (XI. 22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. december 21-től.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
	Az építési övezet		Az építési telek										Az épület					
	Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	Hátsókert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám	Kialakítható lakásszám (db)	Elhelyezhető épületek száma (db)	Elhelyezhető főépületek száma (db)	A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás száma (db)
86.	Gksz-06	SZ	2000	50	35	kialakult		40		0,8	25	7,5	7,5	P+F+1+T		-		0
87.	Gksz-07	SZ	800	-	-	0		60		1	20	5	5	F+T		1		0
88.	Gksz-08	SZ	40000	50	50	10		40		1	25	7,5	10,5	P+F+2		3		0
89.	Gksz-09	SZ	4000	50	40	10		40		1	25	7	7	P+F+1+T		1		0
90.	Gksz-10	SZ	6000	60	120	SZT szerint, ill. 8		40		1,5	25	10,5	10	P+F+2+T		3		3
91.	Gksz-11	SZ	2800	30	70	8		50		1,5	25	10,5	10	P+F+2+T		2		1
92.	Gksz-12	SZ	1000	25	30	SZT szerint, ill. 8		50		1,5	25	10,5	10	P+F+2+T		2		1
93.	Gksz-13	SZ	20000	100	200	20		45		1,5	25	15	15	P+F+3		-		3
94.	Gksz-14	SZ	2000	40	-	SZT szerint		35		0,85	25	7,5	-	P+F+1+T		1		0
95.	Gksz-15	SZ	6000	40	-	kialakult, ill. SZT szerint		30		0,85	20	7,5	-	P+F+1+T		1		0
96.	Gksz-16	SZ	2000	40	-	SZT szerint		40		0,85	25	7,5	-	P+F+1+T		3		0
97.	Gksz-17	SZ	3000	40	50	SZT szerint		10		0,15	30	5	5	P+F+T		1		0
98.	Gksz-18	SZ	8000	40	35	SZT szerint, ill. 6		30		1,2	25	10,5	10,5	P+F+2+T		-		0
99.	Gksz-19	SZ	900	30	35	3		40		0,6	25	6	6	P+F+T		-		0
100.	Gksz-20	SZ	1800	40	45	SZT		40		0,8	25	10,5	-	P+F+2+T		-		0
101.	Gksz-21	SZ	2000	-	-	6		40		1,2	25	21	21	P+F+5		-		0
102.	Gksz-22	SZ	1500	20	30	SZT szerint, ill. 10		30		1,1	20	7,5	8	P+F+1+T		3		0
103.	Gksz-23	SZ	2000	40	-	10		35		0,85	25	6,5	-	P+F+1+T		3		0
104.	Gksz-24	SZ	1500	20	35	kialakult		30		0,5	20	kialakult	-	F+1		1		0
105.	Gksz-25	SZ	2000	-	-	0		60		1,5	20	21	21	P+F+5		-		0
106.	Gip-01	SZ	10000	-	-	10		45		1,2	25	10,5	10,5	P+F+2				

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
	Az építési övezet		Az építési telek										Az épület					
	Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	Hátsókert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám	Kialakítható lakásszám (db)	Elhelyezhető épületek száma (db)	Elhelyezhető főépületek száma (db)	A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás száma (db)
107.	Gip-02	SZ	2000			SZT szerint, ill. kialakult		50		1,5	25	7,5	-	-				
108.	Gip-03	SZ	10000	60	60	SZT szerint		40		1	25	10	10	-				
109.	Gip-04	SZ	2000	35	40	SZT szerint, ill. 7		40		0,9	25	7,5	7,5	P+F+1+T				
110.	Gip-05	SZ	10000	-	-	kialakult		40		1,5	25	12	10	P+F+2+T				
111.	Gip-06	SZ	2000	40	40	kialakult		40		1,2	25	12	12	P+F+2+T				
112.	Gip-07	SZ	10000	30	35	SZT szerint		40		1,5	25	25	25	P+F+3				
113.	Gip-08	SZ	3000	50	50	5 m ill. SZT szerint		50		1,5	25	15	15	P+F+3				
114.	Gip-09	SZ	4000	50	-	SZT szerint		35		1,5	25	10,5	10,5	P+F+1+T				
115.	Gip-10	SZ	2000	40	-	SZT szerint, ill. kialakult		35		1,5	25	12	12	P+F+3				
116.	Gip-11	SZ	2000	40	-	kialakult		30		1,5	25	10,5	10,5	P+F+1+T				
117.	Gip-12	SZ	7500	45	-	SZT szerint		40		1,5	25	10,5	-	P+F+1+T				
118.	Gip-13	SZ	4000	-	-	-		50		1,5	25	10,5	-	P+F+1+T				
119.	Gip-14	SZ	4000	30	-	5		50		1,5	25	10,5	10,5	P+F+2				
120.	Gip-15	SZ	4000	-	-	-		50		1,5	25	10,5	-	F+2				
121.	Üh-01	O	700	14	30	kialakult		15		0,4	60	4,5	4,5	P+F+T				
122. 28	K-Okt-01	SZ	2000	40	40	-		40		1	40	12	-	P+F+3, P+F+2+T				
123. 29	K-Okt-02	SZ	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-			

<sup>28</sup> Módosította a 21/2019. (XI. 22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. december 21-től.

<sup>29</sup> Módosította a 21/2019. (XI. 22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. december 21-től.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
	Az építési övezet		Az építési telek										Az épület					
	Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m2)	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	Hátsókert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m2/m2)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám	Kialakítható lakásszám (db)	Elhelyezhető épületek száma (db)	Elhelyezhető főépületek száma (db)	A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás száma (db)
124.	K-Okt-03	SZ	-	-	-	kialakult		40		2	40	12,5	-	P+F+3+T, P+F+4				
124a. 30	K-Okt-04	SZ	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	-	30	45	0,8	40	12,5	12,5	P+F+2+T	0	-	-	-
125.	K-Eü-01	SZ	4000	-	-	-		30		1	60	7,5	7,5	-				
126.	K-Eü-02	SZ	3000	-	-	5		40		1,2	40	7,5	7,5	P+F+1+T				
127.	K-Sp-01	SZ	3500	-	-	-		15		0,4	50	5,5	-	-				
128.	K-Sp-02	SZ	20000	-	-	-		40		0,6	40	12	15	-				
129.	K-Sp-03	SZ	30000	-	-	SZT szerint		35		1	40	10	-	P+F+2+T				
130.	K-Sp-04	SZ	1200	-	-	SZT szerint		25		0,6	40	5,5	-	P+F+T				
131.	K-Rek-01	SZ	-	-	-	-		30		1,2	40	7,0	-	P+F+1+T				
132.	K-Hit-01	SZ	4000	-	-	0		20		0,5	70	7,5	-	P+F+1+T				
133.	K-Mü-01	SZ	10000	50	50	-		25		0,6	40	4,5	-	P+F+T				
134.	K-Mü-02	SZ	2000	-	-	-		30		0,5	40	7,5	-	P+F+T				
135.	K-Vü-01	SZ	4500	-	-	SZT szerint		25		0,4	40	7,5	-	P+F+1+T				
136.	K-Vü-02	SZ	-	-	-	-		15		0,2	50	7,5	-	-				
137.	K-Vü-03	SZ	-	-	-	-		20		1	60	6,5	-	-				
138.	K-Rep-01	SZ	5000	-	-	-		20		0,6	50	7,5	-	-				
139.	K-Hon-01	SZ	10000	60	60	SZT szerint		40		1	25*	10	10	-				
140.	K-Egy-01	SZ	-	-	-	-		40		2	40	12,5	-	P+F+3+T, P+F+4				

<sup>30</sup> Megállapította a 21/2019. (XI. 22.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. december 21-től.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
	Az építési övezet		Az építési telek										Az épület					
	Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	Hátsókert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám	Kialakítható lakásszám (db)	Elhelyezhető épületek száma (db)	Elhelyezhető főépületek száma (db)	A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás száma (db)
	<b>Beépítésre nem szánt területek övezetei</b>																	
141.	KÖk-01	Z	-	-	-	0	0	10		0,15	0	7,5	-	-		-		
142.	KÖk-02	-	-	-	-	0	0	-		-	-	-	-	-		-		
143.	KÖI-01	SZ	30000	-	-	10	20	1		0,01	60	-	-	-		-		
144.	KÖu-01	-	-	-	-	0	0	-		-	-	-	-	-		-		
145.	Zkp-01	SZ	-	-	-	-	-	0,2		-	90	4,5	-	-		-		
146.	Zkp-02	SZ	-	-	-	-	-	0,2		-	80	4,5	-	-		-		
147.	Zkp-03	SZ	-	-	-	-	-	0		-	90	-	-	-		-		
148.	Zkp-04	SZ	-	-	-	-	-	0,3		-	50*	4,5	-	-		-		
149.	Zkp-05	SZ	-	-	-	-	-	-		-	40*	4,5	-	-		-		
150.	Zkp-06	SZ	-	-	-	-	-	-		-	65*	4,5	-	-		-		
151.	Zkp-07	SZ	-	-	-	-	-	2		0,2	20*	4,5	-	-		-		
152.	Zkp-08	SZ	-	-	-	-	-	3		-	80	-	-	-		-		
153.	Eg-01	SZ	5000	-	-			1		0,02	-	4,5	4,5	P+F+T				
154.	Ev-01	-	-	-	-			-		-	-	-	-	-				
155.	Ee-01	-	-	-	-			-		-	-	-	-	-				
156.	Má-01	SZ	20000	50	50	15 ill. kialakult	10	3		0,05	-	5	5	P+F+T			3	
157.	Má-02	SZ	10000	30	50	15 ill. kialakult	10	3		0,05	-	5	5	P+F+T			3	
158.	Mk-01	SZ	2000	15	40	10 ill. kialakult	10	öv. előírás szerint		0,1 öv. előírás szerint	-	4	4	P+F+T			1	
159.	V-01	Sz	-	-	-	10	6	5		0,1	-	4	4	P+F+T				
160.	V-02	Sz	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-				

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
	Az építési övezet		Az építési telek										Az épület					
	Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható új telek legkisebb mélysége (m)	Előkert (m)	Hátsókert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%)	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	A legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám	Kialakítható lakásszám (db)	Elhelyezhető épületek száma (db)	Elhelyezhető főépületek száma (db)	A tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás száma (db)
161.	V-03	Sz	-	-	-	0	-	5		0,1	-	4	4	P+F+T				
162.	Tk-01	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-				
163.	Kb-01	SZ	25000	30	60	10	10	2		0,05	80	7,5	-	P+F+2+T				
164.	Kb-02	SZ	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	-	kialakult		kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult				
165.	Kb-Arb-01	SZ	20000	-	-	5		10		0,1	50	5	-	F+T				
166.	Kb-Kas-01	SZ		SZT szerint	SZT szerint	kialakult		5		0,13	80	10	10	2P+F+2				
167.	Kb-Rek-01	SZ	10000	-	-	-		10		0,3	60	6,5	-	P+F+1+T				
168.	Kb-Rek-02	SZ	8000	-	-	-		10		0,2	60	5	-	P+F+T				
169.	Kb-Z-01	SZ	40000	-	-	-		5		0,2	60	7,5	-	P+F+1+T				
170.	Kb-Z-02	SZ	20000	-	-	-		10		0,2	60	5	-	P+F+T				
171.	Kb-Tem-01	SZ	10000	-	-	-		10		0,2	50	7,5	-	P+F+T				

\* PE/AF/00202-6/2018 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján



**A SZABÁLYOZÁSI TERV TERVLAPJAI (M=1:4.000)**

1. Szabályozási Tervlap
2. Szabályozási Tervlap
3. Szabályozási Tervlap
4. Szabályozási Tervlap
5. Szabályozási Tervlap
6. Szabályozási Tervlap
7. Szabályozási Tervlap
8. Szabályozási Tervlap
9. Szabályozási Tervlap
10. Szabályozási Tervlap
11. Szabályozási Tervlap
12. Szabályozási Tervlap
13. Szabályozási Tervlap
14. Szabályozási Tervlap
15. Szabályozási Tervlap
16. Szabályozási Tervlap
17. Szabályozási Tervlap
18. Szabályozási Tervlap

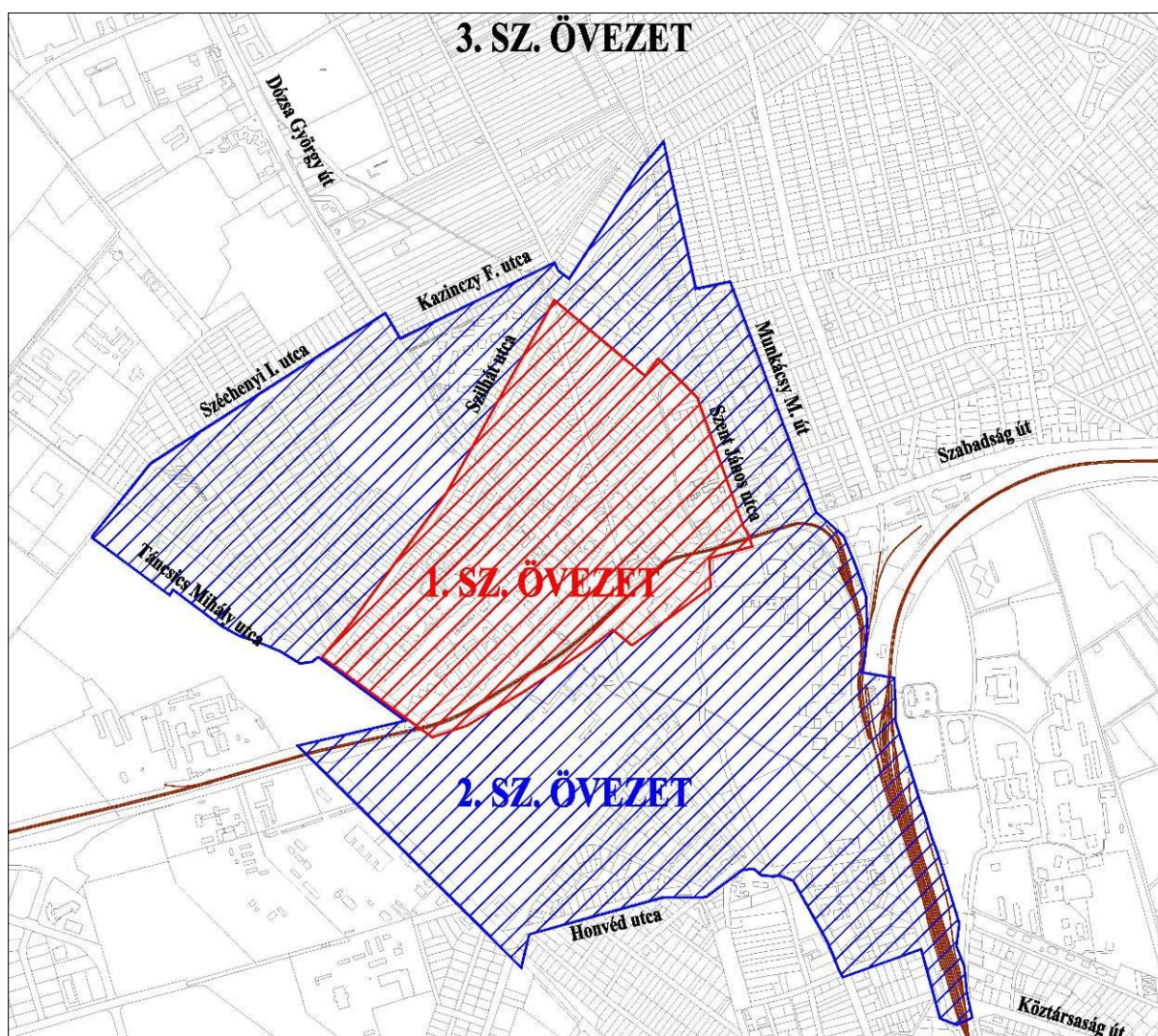
## GÉPJÁRMŰVEK VÁRAKOZÓHELYEINEK BIZTOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

### 3.1. MELLÉKLET: PARKOLÁSI ÖVEZETEK MEGHATÁROZÁSA (LÁSD: 3.1. ÁBRA):

1. sz. parkolási övezet (városközpont) – az alábbi utcák által határolt terület: Szabadság út (3. sz. főút) – Művészetek Háza – Rákos patak – Szabadság út – Szent János utca – Lumniczer Sándor utca – Rákos patak – Szőlő utca – Szilhat utca – Kőrösfői Kriesch Aladár utca – Táncsics Mihály utca.

2. sz. parkolási övezet (átmeneti zóna) – az alábbi utcák által határolt terület: Munkácsy Mihály út – Grassalkovich Antal út – Bethlen Gábor utca – Szőlő utca – Röges utca – Kazinczy Ferenc utca – Dózsa György út – Széchenyi István utca – Erzsébet-park - Táncsics Mihály utca - Szabadság út – Tessedik Sámuel utca – Honvéd utca – Török Ignác utca – Ady Endre sétány – Isaszegi út – Fürdő utca – Állomás út – vasúti nyomvonal – Szabadság út

3. sz. parkolási övezet (külső zóna) – a város első két zónában nem meghatározott területei.



3.1. ábra: a parkolási övezetek lehatárolása M=1:15000

A város egyes parkolási övezeteiben a területhasználati funkciók (rendeltetési egységek) esetében alkalmazandó eltéréseket a 2.2, 2.3 és 2.4 mellékletek alapján kell meghatározni.

### 3.2. MELLÉKLET: AZ ELŐÍRT GÉPJÁRMŰ VÁRAKOZÓHELYEK SZÁMÁTÓL VALÓ ELTÉRÉS MÉRTÉKE

Területhasználati funkció	Kialakítandó gépjárműtárolók eltérő mértéke az OTÉK előírásaihoz képest		
	1. parkolási övezet	2. parkolási övezet	3. parkolási övezet
Lakó- és üdülőegység	0	0%	+50%
Kereskedelmi egység			
<i>Kiskereskedelmi egység</i>	-40%	-20%	0%
<i>Bevásárlóközpont</i>	-30%	-20%	0%
Szálláshely-szolgáltató egység	0	0	0
Vendéglátás	-50%	-30%	-20%
Bölcsőde, alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység			
<i>Bölcsődék, óvodák</i>	-30%	-20%	0%
<i>Általános iskolák</i>	-40%	-25%	-10%
<i>Középiskolák</i>	-50%	-30%	-20%
Felsőfokú oktatási és kutatási egység	-50%	-35%	-20%
Kulturális és közösségi szórakoztató egység	-40%	-25%	0%
Sportolás, strandolás célját szolgáló egység			
<i>Sportcsarnok</i>	-50%	-30%	-20%
<i>Sportpályák, uszodák</i>	-50%	-25%	-10%
<i>Strandok</i>	-30%	-20%	-10%
Igazgatási és nem fekvőbeteg-ellátó egység	-50%	-30%	-20%
Fekvőbeteg-ellátó egészségügyi egység	-30%	-20%	-10%
Ipari (üzemi) egység	0%	0%	0%
Raktározási egység	0%	0%	0%
Közforgalmú személyközlekedést szolgáló egység	+25%	+50%	+50%
Irodai és egyéb egység	-30%	-30%	-20%
Jelentős zöldfelületet igénylő kulturális egység, temető, közhasználatú park	-30%	-25%	0%
Kollégium, diákotthon, idősek otthona	-30%	-20%	-20%
Hajléktalan szálló	-50%	-25%	0%

### **3.3. MELLÉKLET: GÉPJÁRMŰ VÁRAKOZÓHELYEK KÖZTERÜLETEN VALÓ BIZTOSÍTÁSÁNAK LEHETŐSÉGE**

A jogszabály által előírt, és a 3.2 melléklet táblázatában rögzített eltérésekkel megállapított parkolószám az alábbi esetekben - az Önkormányzattal kötött külön megállapodásban foglaltak keretei között - közterületen is biztosítható:

- a) amennyiben a telek úszótelekként került kialakításra;
- b) amennyiben a telek gyalogosövezetben van;
- c) amennyiben a telek meglévő beépítése, kialakítása a telken belüli parkolást részben vagy egészben ellehetetleníti;
- d) amennyiben a telken elhelyezett funkcióhoz kapcsolódó parkolás jellemzően rövid időtartamú (ún. „kiss and ride” jellegű);
- e) amennyiben a közösségi (önkormányzat által ellátott feladathoz szükséges) funkciót ellátó épület 500 méteres körzetében az alátámasztó munkarész parkolási telítettséget mutató táblázata megfelelő többletkapacitást mutat, vagy közterületi parkoló kialakítható;
- f) 1. parkolási övezet vegyes, lakó- és üzlet funkciójú épületei esetén az üzletekhez kapcsolódóan, amennyiben a két funkcióhoz tartozó parkoló elkülönítésére telken belül nincs lehetőség, és amennyiben az üzletekhez tartozó parkolóhelyek közterületen való megépítése megoldható.

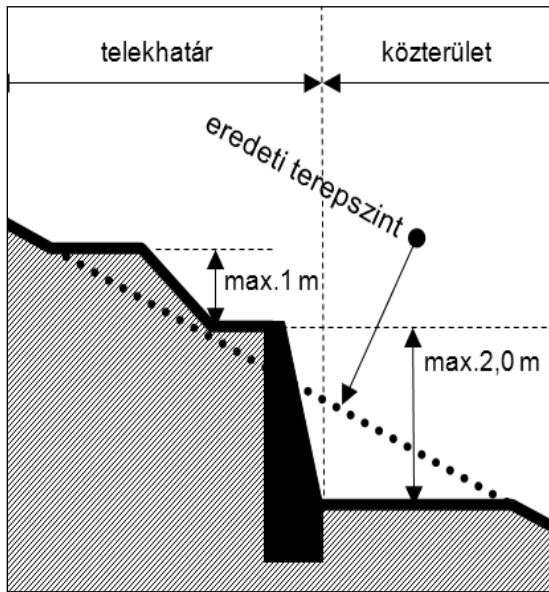
### 3.4. MELLÉKLET: A KERÉKPÁRTÁROLÓK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

A kerékpáros közlekedési mód népszerűsítésének érdekében az egyes fejlesztésekhez, épülő funkciókhoz tartozó kerékpártárolók számának növelésére az OTÉK előírásait az alábbi eltérésekkel (növelési tényezőkkel) kell alkalmazni:

Területhasználati funkció	Kerékpártárolók		
	1. parkolási övezet	2. parkolási övezet	3. parkolási övezet
Lakó- és üdülő funkció	+50%	+30%	+20%
Kereskedelmi, szolgáltató egység	+50%	+20%	+10%
Szállás jellegű egység	0%	0%	0%
Vendéglátás	+20%	+10%	0
Bölcsőde, alap- és középfokú oktatási egység	+50%	+30%	+20%
Felsőfokú oktatási és kutatási egység	+50%	+30%	+25%
Kulturális és közösségi szórakoztató egység	+20%	+10%	0%
Sportolás, strandolás célját szolgáló egység	+50%	+30%	+20%
Igazgatási és nem fekvőbeteg-ellátó egység	+20%	+15%	+10%
Fekvőbeteg-ellátó egészségügyi egység	0%	0%	0%
Ipari (üzemi) egység	+50%	+30%	+30%
Raktározási egység	+50%	+30%	+30%
Közforgalmú személyközlekedést szolgáló egység	+50%	+50%	+50%

A jogszabály által előírt kerékpártárolókat kiskereskedelmi-, szolgáltató-, kulturális-, sport-, oktatási- és szociális funkciót szolgáló épületek, rendeltetési egységek látogatói számára lehetőség szerint a bejáratok 20 méteres körzetében, a bejárat felől látható módon kell kialakítani. Amennyiben az közterületre esik, az elhelyezéshez az Önkormányzattal történt előzetes megállapodás szükséges.

ÁBRÁK



4.1. ábra: a 18.§ (3) bekezdés értelmezéséhez