

Dunaharaszti Város Önkormányzata Képviselő-testületének
3/2017. (III. 1.)
rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról

(A 7/2018. (V. 29.) sz., a 25/2018. (XI. 30.) sz., a 7/2019. (IV. 24.) sz., a 15/2019. (VI. 25.) sz. és a 23/2019. (XI. 12.) számú rendelettel módosítva, egységes szerkezetben)

Dunaharaszti Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 16/A. § (1) bekezdés és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, részvételi szándékáról nyilatkozó államigazgatási szervek (Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály, Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság, Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Nemzeti Közlekedési Hatóság Utügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala, Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály, Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság), érintett területi, települési önkormányzatok (Pest Megye Önkormányzata, Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata), a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

ELSŐ RÉSZ

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A rendelet területi hatálya

1. § (1) E rendelet hatálya Dunaharaszti Város közigazgatási területére terjed ki.

(2) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

(3)² A HÉSZ mellékletei:

- a) 1. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei;
- b) 2. melléklet: Közutak hálózati szerepe;
- c) 3. melléklet: Szabályozási Terv;
 - ca) Jelmagyarázat és szelvényháló;
 - cb) A-4 – A-7, B-1 – B-8, C-2 – C-9, D-3 – D-9 és E-5 – E-7 jelű Szabályozási Tervlapok (M 1:4000 méretarányban)
- d)^{4,5} 4. melléklet: A 3. mellékletben szereplő Szabályozási Tervet módosító Szabályozási Tervlap részletek:
 - da) 4.1. melléklet: Az SZT-M1 – SZT-M13 jelű és sorszámú módosító Szabályozási Terv részletek.
 - db) 4.2. melléklet: Az SZT-M14 – SZT-M15 jelű és sorszámú módosító Szabályozási Terv részletek.
 - dc) 4.3. melléklet: Az SZT-M16 jelű és sorszámú módosító Szabályozási Terv részlet.

(4)⁴ A HÉSZ 1. sz. függeléke tartalmazza a HÉSZ 3. sz. mellékletének a Szabályozási Tervnek a 4. mellékletben szereplő módosításokkal egybeszerkesztett Szabályozási Tervet, a „módosítással érintett terület területi hatálya” jel jelölése nélkül.

2. Értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában:

1. *Cégér, cégábrá:* A rendeltetési egységre, jellemzésére, tulajdonosára, az alapítás évére utaló, azt megjelenítő, az ingatlanon felállított vagy a homlokzaton elhelyezett, közterületről látható felirat, rajzos vagy figurás ábrát tartalmazó felület.
2. *Feltételhez kötött szabályozási vonal:* olyan szabályozási vonal, amelyet az érintett tulajdonosok megegyezése esetén kell végrehajtani abban az esetben, ha e rendelet alapján közterület az építési telek részévé vagy magánúttá válhat.
3. *Kegyeletsértő funkció:* szórakozóhely, piac, üzem.
4. *Közműmentes élettér:* a fa tövének közepé és a közművezeték tengelye közti távolság, amely a fa gyökerének védelmét biztosítja a közművezeték fektetésével és cseréjével járó földmunka esetén. A közműmentes élettér felszíni vetületének legfeljebb 60%-án lehet vizet át nem eresztő burkolatot létesíteni.
5. *Óriásplakát:* A 2,0 m²-t egyenként vagy összességében meghaladó hirdetés vagy reklámbordozó.
6. *Szintterületi mutató:* az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa.
7. *Útsorfa:* 220 cm törzsmagasságot és 2,6 törzssátmérőt (8 cm törzskerületet) meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa.
8. *Épület főgerince:* az épület tömegét meghatározó leghosszabb utcafronti tetőgerinc.

II. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

3. Tájékoztató és hirdetőeszközök

3. § (1) Óriásplakát a település lakó-, vegyes- és üdülőterületein nem helyezhető el.

(2) Óriásplakát, cégér, cégábrá tartószerkezete és hordozófelülete csak

- a) az építési helyen belül, az övezetre, építési övezetre megengedett építménymagasságig, legfeljebb a közterület fölöli homlokzat 30%-ának eltakarásával, vagy
- b) a közterülettel határos kerítés síkjában 1,90 méter magasságig a teljes kerítéshosszon, 1,90-2,50 méter magasság között a kerítéshossz harmadán létesíthető.
- (3) Épületek közterületről látható egy-egy homlokzatának legfeljebb 5%-án helyezhető el reklámhordozó, cégér, cégtábla, amely a közterületi határvonalon álló építmény esetén a közterület fölé legfeljebb 1,0 métert nyúlhat ki.
- (4) Kis- és kertvárosias lakóterületek előkertjeiben és zöldterületek övezeteiben reklámhordozó nem helyezhető el.

4. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

4. § (1) A beépítésre szánt területeken a tervezett, új vagy átépítésre kerülő közterületeken a közlekedés helyigénye és a közműmentes élettér biztosításával egy- vagy kétoldali fasort kell telepíteni.
- (2) A közműmentes élettér a kis lombkoronát növelő fák esetében minden irányban legalább 1,5 m, a nagy lombkoronát növelő fák esetében legalább 2,5 m széles.
- (3) A 3. számú mellékleten közterületi fásítással jelölt útszakaszokon a fasorok meg kell tartani és ki kell egészíteni.
- (4) Fasortelepítésnél és kiegészítésnél legalább útsorfa minőségű fák ültetendőek.

III. FEJEZET

A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

5. A táj és a természeti környezet védelme

5. § (1) A telek zöldfelületként fenntartandó részeként jelölt területen
- a) épület nem helyezhető el,
- b) a zöldfelület legkisebb mértéke 90%,
- c) a jelölt terület minden 100 m²-re után legalább egy lombos fa telepítendő, kivéve közművezeték védőtávolságán belüli területen,
- d) a telek gépjármű behajtást szolgáló legfeljebb 4,0 m-es sávjában útfelület kialakítható.
- (2) Nyolc beálló helynél több férőhellyel rendelkező személygépkocsi-parkoló létesítésekor 4 beálló-helyenként 1-1 közepes lombkoronájú, előnevelt fát kell ültetni.
- (3) Lakóterületek kivételével az építési övezetekben a 100 m²-nél nagyobb, összefüggő burkolt felület minden 100 m²-e után 1 db lombos fa ültetendő, a (2) bekezdés szerinti eset kivételével.
- (4) A Duna-Tisza-csatorna medrének partvonalától számított 50-50 méteren belül az Üh/1, Gksz/2, Lke/3, Lke/5, Lke/6 építési övezetek kivételével épületet elhelyezni, valamint bányászati tevékenységet folytatni nem lehet.
- (5) A védett vagy védelemre tervezett területeken és azok határától számított 20 méteren belül a vízrendezés és a tereprendezés építményeihez csak tájba illő anyagok (látszó kőfelület, fa és növénytámfal) alkalmazása megengedett.
- (6) Védett vagy védelemre tervezett természeti területek határától mért 50 méter távolságon belül a telek zöldfelületként fenntartandó részeként jelölt területen őshonos, táji és természeti adottságoknak megfelelő növényfajok telepítendőek.
- (7) Az ásványi nyersanyag kitermelést szolgáló területhasználat mértéke a közigazgatási területen egy időben összesen nem haladhatja meg a 100 ha-t.

6. A környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése

6. § (1) Erő- és munkagép tárolására építményt építeni, területet használni lakóterületen, vegyes területen és üdülőterületen nem lehet, kivéve a helyi mezőgazdasági területet megművelő gazda lakóhelyén elhelyezett mezőgazdasági gépek tárolását.
- (2) A felszíni vizekbe csapadékvíz-bevezetés csak olaj- és hordalékfogó műtárgyon keresztül lehetséges.
- (3) Nem saját technológiából származó hulladék kezelése Gksz jelű építési övezetben csak épületen belül, Gíp, K-Hull/1 és K-Hull/2 jelű építési övezetek területén épületen kívül is megengedett.
- (4) Telephely hulladékgyűjtője nem helyezhető el a lakóterülettel határos telekhatártól mért 15 méteren belül.

IV. FEJEZET EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

7. Telekalakítás

7. § (1) Telekalakítás csak úgy végezhető, hogy a telektömbön belül lévő, de a telekalakítással nem érintett területek később az övezetre, építési övezetre előírtak szerint hasznosíthatók maradjanak.
- (2) A település beépítésre szánt területén nyúlványos telek nem alakítható ki, kivéve, ha a jelenleg közterületi kapcsolattal nem rendelkező telkek közterületi kapcsolata más módon nem biztosítható.
- (3) Övezet, építési övezet határa mentén telekhatár alakítandó ki. Az övezet vagy építési övezet határa mentén történő telekalakítás esetén a telekméretekre vonatkozó előírások figyelmen kívül hagyhatók.
- (4) Olyan telekalakítás nem megengedett, mely szerint egy telek két, vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozna.
- (5) Az építési övezetekre és övezetekre vonatkozó telekalakítási szabályozási határértékeket az *1. melléklet 1-10. pontja* tartalmazza.

V. FEJEZET KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

8. Általános előírások

8. § (1) A (2) és (3) bekezdésben szereplő építési övezetek kivételével valamennyi építési övezetben teljes közművesítettség szükséges.
- (2) A K-Ho, K-Sp/1, K-Sp/2, K-T, K-Hull/1 és K-Hull/2 jelű építési övezetek esetében részleges közművesítettség elégséges.
- (3)² A K-B jelű építési övezet területén közművesítés nem szükséges.
- (4) Építési telkek közműellátása csak önálló közműbekötésekkel valósítható meg.
- (5) Meglévő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, majd a területet helyre kell állítani.

9. Víziközművek előírásai

9. § (1) A település közigazgatási területén szennyvíz nem szikkasztható el.
- (2) Lakóterületeken, vegyes területeken és üdülőterületeken a szennyvizet közcsatornába kell vezetni. Egyéb területeken csatorna-közműpótló műtárgy csak akkor létesíthető, ha nincs a szennyvizet befogadására alkalmas közcsatorna.
- (3) A csapadékvizek lehetőség szerinti helyben tartását vagy a befogadóba késleltetett módon történő bevezetését biztosítani szükséges. A csapadékvizek szikkasztással történő elhelyezése a csapadékvíz szennyezettségének megfelelő tisztítást követően lehetséges.

10. Elektronikus hírközlés létesítményeinek elhelyezése

10. § (1) Önálló antennatartó szerkezet (torony) Vt és Vi jelű építési övezetek területein, valamint műemléki környezetben nem helyezhető el.
- (2) Az Lk/5, Lke/1, Vt/2, Vt/3, Üh/1, Üü jelű építési övezetek területein vezetékes elektronikus hírközlési hálózat nyomvonalas létesítménye csak föld alatti kivitelben helyezhető el. Kábelrekonstrukció és áthelyezés során a meglévő légkábelt földkábelként kell átépíteni.
- (3) Kisméretű (maximum 30 cm átmérőjű, 50 cm magasságú hengerbe foglalható) mobilhálózati bázisállomás (mikrocella) meglévő közműoszlopokon elhelyezhető, épületek utcai homlokzatán takart módon helyezhető el.

VI. FEJEZET A KÖZLEKEDÉSRE ÉS A JÁRMŰVEK PARKOLÓ, TÁROLO HELYEIRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

11. Magánutakra vonatkozó előírások

11. § (1) Gazdasági területek, valamint K-Sp/2, Üh/3 és Lke/4 jelű építési övezetek kivételével a beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút csak közforgalom számára megnyitott módon alakítható ki, kivéve ha a magánút legfeljebb két építési telek megközelítését biztosítja.

- (2) A 100 méternél hosszabb magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén a szemétszállító gépjármű számára megfelelő visszafordulási lehetőséget kell kialakítani.
- (3) A kettőnél több építési telek kiszolgálására alkalmas vagy a 60 m-nél hosszabb magánút legalább 8 m szélességgel alakítható ki.
- (4) A magánút létrehozása után visszamaradó építési teleknek, telkeknek meg kell felelnie az építési övezet előírásainak.
- (5) A magánút által kiszolgált telket úgy kell kialakítani és azon építményt elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne.
- (6) A magánút felőli építési határvonal és a magánút felőli telekhatár közötti területsáv előkertnek számít, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell betartani.

12. Vízi közlekedésre vonatkozó előírások

12. § ²A Ráckevei (Soroksári)–Dunán közlekedő utasszállító motoros hajó számára kikötői műtárgy csak a Vi/3, az Üü és a Gksz/1 jelű építési övezetekhez kapcsolódó partszakaszokon létesíthető.

13. A gépjárművek tárolásának mennyiségére vonatkozó előírások

13. § (1) Minden építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a lakófunkció kivételével a más jogszabályban meghatározott mennyiségben kell a gépjárművek számára elhelyezési lehetőséget biztosítani.
- (2) Lakófunkció esetén legfeljebb 50 m² nettó alapterületű lakásméret esetén 1 db, 50 m² nettó alapterületű lakásméret felett 2 db személygépjármű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani minden egyes lakás után az ingatlanon belül.
- (3) Az (1) bekezdés szerint meghatározott gépjármű elhelyezési kötelezettség értékét felfelé, egész számra kell kerekíteni.

14. A gépjárművek tárolásának elhelyezésére és kialakítására vonatkozó előírások

14. § (1) Lakófunkció rendeltetésszerű használatához a lakásonként szükséges személygépjármű elhelyezési lehetőséget az alábbiak betartásával kell biztosítani:
- a) legfeljebb 100 m² nettó alapterületű lakásméretig épületen belüli gépjárműtároló és felszíni tároló hely is kialakítható,
- b) 100 m²-nél nagyobb, de legfeljebb 150 m² nettó alapterületű lakásméretnél
- ba) legalább 1 db épületen belüli gépjárműtároló és 1 db felszíni tároló hely elhelyezése esetén az *1. mellékletben* meghatározott beépítés megengedett legnagyobb mértéke alapján számított beépíthető alapterület teljes mértékben figyelembe vehető,
- bb) 2 db felszíni tároló hely elhelyezése esetén az *1. mellékletben* meghatározott beépítés megengedett legnagyobb mértéke alapján számított beépíthető alapterületet lakásonként 30 m²-rel kell csökkenteni,
- c) 150 m²-nél nagyobb nettó alapterületű lakásméretnél
- ca) legalább 2 db épületen belüli gépjárműtároló elhelyezése esetén az *1. mellékletben* meghatározott beépítés megengedett legnagyobb mértéke alapján számított beépíthető alapterület teljes mértékben figyelembe vehető,
- cb) 1 db épületen belüli gépjárműtároló és 1 db felszíni tároló hely elhelyezése esetén az *1. mellékletben* meghatározott beépítés megengedett legnagyobb mértéke alapján számított beépíthető alapterületet lakásonként 30 m²-rel kell csökkenteni,
- cc) 2 db felszíni tároló hely elhelyezése esetén az *1. mellékletben* meghatározott beépítés megengedett legnagyobb mértéke alapján számított beépíthető alapterületet lakásonként 60 m²-rel kell csökkenteni.
- (2) Lakófunkció kivételével a gépjármű elhelyezési kötelezettség egésze felszínen is kialakítható.
- (3) A 13. § alapján keletkező gépjármű elhelyezési kötelezettség személygépjárművek esetén az ingatlannal határos közútszakaszon is biztosítható, továbbá egyéb gépjárművek elhelyezése esetén a telek határaitól mért legfeljebb 100 méteren belüli más építési telken is biztosítható, amennyiben az alábbi korlátozások valamelyike fennáll:
- a) a telek számára ki- és behajtás forgalomtechnikai okok miatt nem engedélyezhető,
- b) a telek meglévő beépítése miatt a telken belül létesítendő tároló hely számára a közúti csatlakozás nem biztosítható,
- c) a telek közterületi szélessége nem éri el a 10 métert,
- d) a telek területe nem éri el a 300 m²-t,

e)² a telken lévő már védett növényzet miatt a telken belül létesítendő tároló hely nem helyezhető el.

(4) Felszíni gépjármű tároló hely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

15. Kerékpárok tárolására vonatkozó előírások

15. § Minden építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetészerű használatához a kerékpárok számára elhelyezési lehetőséget kell biztosítani a más jogszabályban meghatározott módon és mennyiségben.

VII. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

16. Beépítésre vonatkozó általános előírások

16. § (1) Az 1. mellékletben meghatározott beépítés megengedett legnagyobb mértéke számításánál a 14. § (1) bekezdésében meghatározottakat kell figyelembe venni.

(2)² Az Lke/1, Lke/10 és Vt/3 jelű építési övezetek kivételével 400 m²-nél kisebb telken új lakóépület nem helyezhető el.

(3) Ahol a 3. mellékleten Távlati vasútbővítés miatt be nem építhető terület jelölés szerepel, ott a jelölt területen építmény nem építhető.

(4) A 3. mellékleten Távlati úthálózat fejlesztés helybiztosításaként jelölt területen épület, parkoló, tömör kerítés nem építhető, fa nem ültethető.

(5) Az övezetekre az 1. mellékletben meghatározott beépítési mód és a kapcsolódó építési hely fogalom alkalmazása során az OTÉK építési telekre vonatkozó előírásait kell alkalmazni, *amennyiben ezen szabályok alapján az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke nem állapítható meg egyértelműen, annyiban – a közlekedési területek, zöldterületek övezeteinek kivételével – épület a telekhatártól számított 5,0 méteren belül nem helyezhető el.*

(6)⁵ A jelen rendelkezés hatályba lépésekor fennálló, jelen rendeletben foglalt követelményeknek nem megfelelő lakásszámot tartalmazó épületen építési tevékenység végezhető, de az épületben a lakásszám sem rendeltetésmódosítással (rendeltetés megváltoztatásával), sem építési tevékenységgel nem növelhető.

17. A beépítési módokra vonatkozó előírások

17. § (1) Oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépített vagy beépíthető területeken

a) közbelső telkeken az épületet az északi irányba néző oldalsó telekhatárral párhuzamos építési vonalra kell illeszteni, amely a telekhatártól 1,0 méter távolságra, kialakult beépítésű területen a szomszédos beépítésnek megfelelően 0-1,0 méter távolságra lehet, és a másik oldalkert legkisebb szélessége 4 méter,

b) saroktelken a hosszabb oldalkert legkisebb szélességét

ba) a szomszédos építési telekre megállapított építési helytől legalább 4 méter,

bb) a közös telekhatártól legalább 1 méter, kialakult beépítésű területen a szomszédos beépítésnek megfelelően 0-1,0 méter

távolságra felvett építési határvonal határozza meg, és a rövidebb oldalkert szélessége legalább 3 méter.

(2)² Szabadon álló beépítési mód szerint beépített vagy beépíthető területeken, az Üh/1 jelű építési övezetek kivételével, az oldalkert mérete az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3 méter.

18. Melléképítmények elhelyezése

18. § (1) A melléképítmények közül minden övezetben és építési övezetben elhelyezhető:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló,

c) kerti építmény.

(2) Önálló trágyatároló kizárólag Má/Sz1, Má/Sz2 és Ek jelű övezetekben, valamint legfeljebb 4 m² bruttó alapterülettel kertvárosias lakóterületeken helyezhető el.

(3) Melléképítmények legmagasabb pontja az Lk, Lke, Vt, Vi, Üü és Üh jelű építési övezetekben legfeljebb 5 méter magasan lehet.

19. Lakókocsi és üdülősátor elhelyezésére vonatkozó előírások

19. § Lakókocsi és üdülősátor csak az Lke, Üü és Üh jelű építési övezetekben – az építési helyen belül – helyezhető el, ha

- a) az átmeneti tartózkodást szolgálja,
- b) 50 m-en belül a tisztálkodás és illemhely használati lehetőség biztosított,
- c) a telek használata a szomszédos telkek és építmények rendeltetészerű használatát nem akadályozza, és
- d) az igénybe vett terület 25 m²-nél nem nagyobb.

VIII. FEJEZET

AZ EGYES ÉPÍTMÉNYFAJTÁK ELHELYEZÉSÉNEK SZABÁLYAI

20. Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének általános szabályai

20. § (1) Közforgalomra szolgáló üzemanyagtöltő állomás és gépkocsimosó csak a KÖu-1 jelű övezetekkel határos Gksz és Gip jelű építési övezetekben létesíthető.
- (2) Közforgalomra szolgáló üzemanyagtöltő állomást – elektromos töltőállomás kivételével – nem lehet elhelyezni olyan telken, amely zöldterülettel, lakó-, egészségügyi, szociális vagy oktatási rendeltetésű épület telkével határos.
- (3) Ha a (2) bekezdésben meghatározott rendeltetésű épület a közforgalomra szolgáló üzemanyagtöltő állomás telkével nem közvetlenül határos, az épület építési helye és az üzemanyagtöltő állomás telke közötti távolság 50 méternél kevesebb nem lehet.
- (4) Mobil üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.

21. Állattartó építmények elhelyezésének feltételei

21. § (1) A vízgazdálkodási területeket (Vf, Vá, Vcs jelű övezetek) övező 20 méteres sávban állattartással kapcsolatos építmény, állatkifutó nem helyezhető el.
- (2) Egészségügyi, nevelési, oktatási intézmények, élelmiszert előállító vagy értékesítő létesítmények telkének határától számított 100 méteren belül, valamint a Zkp, Zkk, K-T és Kb-T jelű övezetek, K-Ho, K-Sp/1, K-Sp/2 és K-Sp/3 jelű építési övezetek telkének határától számított 250 méteren belül állattartással kapcsolatos építmény, állatkifutó nem helyezhető el, meglévő állattartó telep kivételével. Meglévő állattartó telepen állattartással kapcsolatos építmény, állatkifutó Zkp jelű övezet telkének határától számított 100 méteren belül nem helyezhető el.

22. Sajátos építményfajták elhelyezésének szabályai

22. § (1) Minden övezet és építési övezet területén elhelyezhetők a következő sajátos építményfajták:
- a) forrásfoglalás,
 - b) vízműgépház,
 - c) víz- és záportározó,
 - d) szennyvízátemelő,
 - e) transzformátorállomás,
 - f) energiaátalakító,
 - g) gáznyomásszabályozó,
 - h) a köztisztasági szolgáltató telepek közül a hintőanyagtarolók,
 - i) a közművezetékek nyomvonalai.
- (2) A felsorolt sajátos építményfajták számára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.
- (3) Üdülőterületen az (1) bekezdés h) pontjában meghatározott telepek nem helyezhetők el.
- (4) A gazdasági területeken hulladékgyűjtő udvar is elhelyezhető, amennyiben lakó- és vegyes területtől a távolsága legalább 500 méter.

23. Kerítésekre vonatkozó előírások

23. § (1) Közterülettel határos kerítés az utcai járdaszinttől, az egyéb telekhatáron álló kerítés a hozzá magasabban csatlakozó terepszinttől számított legfeljebb 1,90 méter magasságig épülhet.
- (2) Az Má/Sz1, Má/Sz2, Má/R, Má/N, Eg, Ek, Ev/1, Ev/2, Ett jelű övezetek területén csak legalább 80%-ban áttört, természetes anyagból készült, legfeljebb 1,5 méter magas kerítés építhető, a vadvédelmi célú kerítés kivételével.

MÁSODIK RÉSZ

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

IX. FEJEZET

LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

24. Lakóterületek általános előírásai

24. § (1) Az építési övezetekben

a) gépjármű karosszéria-javítás, fényezés és festés,

b) gépjárműbontás,

c) gépjárműjavítás,

d) a háztartási hulladékgyűjtés és kerti komposztálás kivételével hulladékgazdálkodás céljára építményt elhelyezni és területet használni nem lehet.

(1a)² Az építési övezetekben nem helyezhetők el 3,5 tonna összsúly feletti járművek és munkagépek mosó, karbantartó, festő műhelyei és egyéb telephelyei.

(2) Az (1) bekezdés előírásait a már meglévő építmények, építményrészek átalakítása, bővítése, vagy rendeltetésének megváltoztatása esetén is alkalmazni kell.

(3) Az elő- és oldalkert előírt legkisebb méretén belül kizárólag

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló

helyezhető el.

(4) A hátsókert előírt legkisebb méretén belül nem helyezhető el

a) mosókonyha,

b) nyárikonyha,

c) gépkocsi és egyéb tároló épület.

(5) Az előkertben elhelyezett hulladéktartály-tároló

a) kizárólag a kerítéssel egybeépített kialakítású,

b) legfeljebb 2,0 méter magas,

c) a telken kialakított első lakás után 2 m², minden további lakás után további 1 m² bruttó alapterületű lehet.

(6) Kerti tető vízszintes vetületi mérete legfeljebb 20 m² lehet.

(7) Az épület homlokzatára szerelt, az épület homlokzata elé épített vagy az épület szerkezetével egybeépített fix vagy nyitható-csukható szerkezetű előtető, védőtető, ernyőszerkezet az oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el.

(8) Az építési övezetekben az épület utcai homlokzatfelületének magassága nem haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságot.

(9)⁵ Lke/1, Lke/2, Lke/3 és Lke/11 jelű építési övezetekben az épület keskenyebb oldalkertre néző, az oldalhatártól 3 m-en belül álló homlokzatfelületének legnagyobb magassága nem haladhatja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságot.

(10) Szabadon álló épületet oromfallyal a közterület felé elhelyezni nem lehet, kivéve

a) ha a két szomszédos telek ilyen módon már beépült vagy

b) saroktelek esetén, ahol oromfal a rövidebb közterületi telekhatár felé kialakítható.

(11) A lakóterületek építési övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 1. pontja tartalmazza.

X. FEJEZET

KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK

25. Szabadon álló beépítésű kisvárosias lakóterületek (Lk/1, Lk/2, Lk/3, Lk/4) előírásai

25. § (1) Az építési övezetekben – közvetlenül országos közút mentén elhelyezésre kerülő épületek kivételével – önállóan csak lakóépület helyezhető el, egyéb rendeltetési egységek csak a lakóépületek földszintjén alakíthatók ki.

- (2) Gépkocsi tárolás céljára külön épület nem építhető, kivéve a (3) bekezdés szerinti esetet.
- (3) 2004. február előtt épült, meglévő beépítés esetén a fő rendeltetés szerinti épülettől különállóan telkenként csak egy, a lakófunkcióhoz tartozó járműtároló vagy egyéb tároló létesíthető.
- (4) Egy épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 800 m²-t.
- (5) Az épület minden megkezdett bruttó 90 m² szintterülete után egy lakás létesíthető.

XI. FEJEZET

KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK

26. Kertvárosias lakóterületek általános előírásai

26. § (1) Az építési övezetekben:

- a)² az előkert legkisebb mérete: 5,0 méter, kivéve a 27. § (7) bekezdés szerinti esetet,
- b) a hátsókert legkisebb mérete legalább 24,0 méter telekmélység esetén: 6,0 méter, 24,0 méternél kisebb telekmélység esetén a hátsó kert legkisebb méretét a hátsó telekhatárral szomszédos építési telekre megállapított építési helytől legalább 4 méter, a hátsó telekhatártól legalább 1 méter távolságra felvett építési határvonal határozza meg, amennyiben a *3. mellékletben* másképpen nem került meghatározásra.
- (2)² A közterületre néző homlokzat síkját a közterületi telekhatártól, saroktelken mindkét közterületi telekhatártól mért 5,0 és 7,0 méter közötti sávban kell elhelyezni a 27. § (8) bekezdés szerinti eset kivételével.
- (3) Telekcsoport újraosztással kialakuló saroktelek minimális szélessége 3,0 méterrel nagyobb, mint az építési övezetre előírt legkisebb telekszélesség.
- (4)⁵ A főépítményt kiszolgáló épület kizárólag az Lke/2, Lke/3, Lke/5 és Lke/11 jelű építési övezetekben – a Duna sétány és Duna utca közötti tömb valamint a Sportsziget kivételével – helyezhető el. A főépítményt kiszolgáló épület bruttó alapterülete a főépítmény bruttó alapterületének 50%-át, épületmagassága a 4,0 métert nem haladhatja meg, és telkenként csak egy helyezhető el.

27. Oldalhatáron álló beépítésű kertvárosias lakóterületek (Lke/1, Lke/2, Lke/3, Lke/11) előírásai⁵

27. § ¹(1) Az Lke/1 jelű építési övezetekben a telek minden 200 m²-re után legfeljebb egy lakás helyezhető el. Egy lakóépületben a (2) bekezdés figyelembe vételével
- a) a 28 m szélességet elérő és legalább 24 m mélységű telken legfeljebb négy,
- b) a 24 m szélességet elérő és legalább 24 m mélységű telken legfeljebb három,
- c) a 14 m-nél keskenyebb telken legfeljebb egy,
- d) egyéb esetben legfeljebb két lakás alakítható ki.
- (2) Az Lke/1 jelű építési övezetekben a megengedett lakásszám megállapításakor
- a) meglévő nyeles telek esetén az utcával párhuzamos telek szélességet,
- b) a telek szélességénél rövidebb közterületi telekhatár hosszúság esetén a telek szélességet
- c) átmenő, de nem saroktelek esetén, ha arra két főépület elhelyezhető, akkor mind a két közterületi telekhatárt kell figyelembe venni.
- (3)⁵ Az Lke/2, Lke/3 és Lke/11 jelű építési övezetekben 12 m-nél keskenyebb telken új lakóépület nem helyezhető el.
- (4)⁵ Az Lke/2, Lke/3 és Lke/11 jelű építési övezetben
- a) a 800 m²-nél kisebb területméretű telken legfeljebb egy lakás,
- b) a 800 m²-t elérő vagy annál nagyobb területméretű, legalább 14 m széles telken legfeljebb két lakás,
- c) az 1200 m²-t elérő vagy annál nagyobb területméretű, legalább 24 m széles és 24 m mélységű telken legfeljebb három lakás,
- d) az 1600 m²-t elérő vagy annál nagyobb területméretű, legalább 28 m széles és 24 m mélységű telken legfeljebb négy lakás helyezhető el.
- (5) Az építési övezetekben telkenként annyi főépítmény helyezhető el, ahányszor a telek terület mérete az építési övezetben előírt kialakítható legkisebb telekterület méretét meghaladja. A kialakítható legkisebb telekterület méret kétszeresét el nem érő területméretű telken legfeljebb egy főépítmény helyezhető el.

- (6) Az építési övezetekben egy épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 450 m²-t.
- (7) Az építési övezetekben a 3. számú mellékletben az előkert mérete 0,0 m jellel lehatárolt területeken, a közterületi telekhatártól mért 5,0 méteres teleksávban kizárólag személygépkocsi tárolására szolgáló, lábon álló, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított kerti tető vagy az épület részét képező lábon álló előtető építhető.
- (8) Az építési övezetekben kialakult beépítésű területen új épület vagy épületrész homlokfala az egyik szomszédos épület homloksíkjában alakítandó ki, ha az ingatlan mindkét szomszédos telke 5 méternél kisebb vagy 7 méternél nagyobb méretű előkerttel rendelkezik.
- (9) Az építési övezetekben közbenső telek esetében 18,0 méternél, saroktelek esetében 21,0 méternél nagyobb telekszélességű telken az épület szabadon állóan is elhelyezhető, amennyiben ez a szomszédos ingatlanok építési övezetnek megfelelő beépítését nem korlátozza.

28. Szabadon álló beépítésű kertvárosias lakóterületek (Lke/4, Lke/5, Lke/6, Lke/7, Lke/8) előírásai

28. § 1(1) Az Lke/4 jelű építési övezetben legfeljebb kétlakásos, az Lke/5 és Lke/6 jelű építési övezetben legfeljebb négylakásos, az Lke/7 és Lke/8 jelű építési övezetben legfeljebb hatlakásos lakóépület helyezhető el a (2) és (3) bekezdések figyelembe vételével.
- (2) Az építési övezetekben a leghosszabb közterületi telekhatár minden 7 métere után legfeljebb 1 lakás helyezhető el. A megengedett lakásszám megállapításakor meglévő nyeles telek esetén az utcával párhuzamos telekszélességet kell figyelembe venni. A telek szélességénél rövidebb közterületi telekhatár hosszúság esetén a telek szélességét kell figyelembe venni.
- (3) Az Lke/7 jelű építési övezetben 2000 m²-nél kisebb területméretű telken legfeljebb négy, a 2000 -2399 m² közötti területméretű telken legfeljebb öt lakás helyezhető el azokban az esetekben is, ha a (2) bekezdés alapján az adott telken négynél több lakás elhelyezésére is lehetőség lenne.
- (4) Telkenként annyi főépítmény helyezhető el, ahányszor a telek területe az építési övezetben előírt minimális telekterületet meghaladja.
- (5) Egy épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 450 m²-t.

29. Zárt sorú beépítésű kertvárosias lakóterület (Lke/9, Lke/10) előírásai²

29. § (1)² Az Lke/9 és Lke/10 jelű építési övezetekben telkenként legfeljebb 1 db lakás helyezhető el.
- (2)² Az Lke/10 építési övezetben:
- a) az épületet tűzfalal kialakítással legalább a telek egyik oldalsó határára, saroktelken a hosszabbik oldalsó határára kell elhelyezni,
 - b) az épület oldalsó telekhatárra illesztett tűzfalát az előkerttől mért legalább 5,0 méteres távolságig kell kialakítani,
 - c) az oldalsó telekhatárra nem illeszkedő épületrész, vagy épületszárny az oldalsó telekhatároktól 3,5 méteren belül nem állhat,
 - d) a szomszédos, eltérő övezeti besorolású ingatlannal közös telekhatártól 3,0 m-en belül épület nem helyezhető el.

XII. FEJEZET TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLETEK

30. Településközpont területek általános előírásai

30. § (1) Az építési övezetekben
- a) ipari és raktározási tevékenység,
 - b) kisüzemi és kertészeti termelés és tárolás,
 - c) üzemi jellegű szolgáltatás,
 - d) nagykereskedelmi raktározás,
 - e) gépjárműjavítás,
 - f) gépjármű karosszéria-javítás, fényezés és festés,
 - g) gépjárműbontás
- céljára építményt elhelyezni, területet használni nem lehet.
- (2) Gépjármű-kereskedelem és gépjárműalkatrész-kereskedelem csak épületben létesíthető.

(3) Az (1) és (2) bekezdés előírásait a már meglévő építmények, építményrészek átalakítása, bővítése, vagy rendeltetésének megváltoztatása esetén is alkalmazni kell.

(4) Az elő- és oldalkert előírt legkisebb méretén belül kizárólag

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló

helyezhető el.

(5) A hátsókert előírt legkisebb méretén belül nem helyezhető el

a) mosókonyha,

b) nyárikonyha,

c) gépkocsi és egyéb tároló épület.

(6) Az előkertben elhelyezett hulladéktartály-tároló

a) kizárólag a kerítéssel egybeépített kialakítású,

b) legfeljebb 2,0 méter magas,

c) a telken kialakított első lakás után 2 m², minden további lakás után további 1 m² bruttó alapterületű lehet.

(7) A településközpont területek építési övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(8)² Védett természeti és Natura 2000 területek határa mentén növénytelepítés kizárólag a termőhelyi adottságoknak megfelelő, őshonos növényfajokkal vagy azok termesztett fajtáival történhet.

(9)² Az építési övezetekben nem helyezhetők el 3,5 tonna összsúly feletti járművek és munkagépek kocsimosói, karbantartó és festőműhelyei, telephelyei.

31. Szabadon álló és oldalhatáron álló beépítésű településközpont területek (Vt/1, Vt/2, Vt/8, Vt/9) előírásai²

31. § (1)² A Vt/1 jelű építési övezetben új lakás nem építhető.

(2)⁵ A Vt/2 jelű építési övezetben lakás csak a megengedett más rendeltetést is tartalmazó épületben helyezhető el, az alábbi feltételek együttes teljesülésével:

a) az épület legalább egy, nem lakás önálló rendeltetési egységet tartalmaz,

b) az építési telken a telek területének minden 1500 m²-e után legfeljebb egy lakás telepíthető.

(3)² A Vt/1 és a Vt/2 építési övezetekben

a) az előkert mérete 5,0 méter,

b) az oldalkert mérete 5,0 méter,

c) a hátsókert mérete 10,0 méter.

(4)² A Vt/2, Vt/9 jelű építési övezetekben telekalakítás csak az építési övezet összefüggő területének egészére történhet.

(5)² A Vt/2 jelű építési övezetben árufeltöltés helye és rakodóudvar a teleknek a Zkp jelű közpark felőli oldalán nem alakítható ki.

(6)^{2,5} A Vt/8 jelű építési övezetben lakás csak a megengedett más rendeltetést is tartalmazó épületben helyezhető el, az alábbi feltételek együttes teljesülésével:

a) az épület legalább egy, nem lakás önálló rendeltetési egységet tartalmaz,

b) az építési telken a telek területének minden 400 m²-e után legfeljebb egy lakás, egy épületben legfeljebb 10 lakás telepíthető.

(7)² A Vt/9 jelű építési övezetben egy telken a telek területének minden 300 m²-e után legfeljebb egy lakás helyezhető el.

32. Zárt sorú beépítésű településközpont területek (Vt/3, Vt/4, Vt/5, Vt/6, Vt/7) előírásai²

32. § (1) Új épület építése vagy meglévő épület bővítése esetén az épület terepszint feletti utcai szárnyát a telek közterületi telekhatárára és az attól számított 10 méter mélységig az északi irányba néző oldalsó telekhatárra kell helyezni. Amennyiben a telek nem teljes szélességében épül be, a másik oldalsó telekhatár és az épület közötti távolságnak legalább 3,0 méternek kell lenni, és az épületet ebbe az irányba tűzfalal és oromfallal kell kialakítani.

(2) Amennyiben a telek a (1) bekezdés szerint beépül vagy már beépült, további épületek, épületrészek úgy építhetők, hogy az oldalsó telekhatár felé néző homlokzatra huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásai csak akkor helyezhetők el, ha a homlokzati sík és az oldalsó telekhatár közötti távolság legalább az övezetre előírt legnagyobb épületmagasság fele.

(3) Az épület utcai szárnya a földszinten kapuáthajtóval megszakítható, amelyre nyílászárók elhelyezhetők.

(4) Új épület építése vagy meglévő épület bővítése esetén a közterület felőli homlokzati felület csatlakozó magasságát a szomszédos épületekhez kell illeszteni. Az eltérés mértéke legfeljebb 1,0 méter lehet. Azon szomszédos épületeket, amelyek jelenlegi kialakításukkal az építési övezet vonatkozó előírásainak nem felelnek meg, figyelmen kívül kell hagyni.

(5) Új épület építése vagy meglévő épület tetőszerkezet átépítésével járó bővítése esetén az épület főgerincét az utcával párhuzamosan kell kialakítani. Több épület elhelyezése esetén az utcai telekhatárhoz közelebb eső épület főgerincét kell az utcával párhuzamosan kialakítani.

(6) A 3. melléklet szerint Meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonallal érintett telkek esetében az épület homlokzatának a meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonaltól számított 1,5 méteren belül kell állnia.

(7)⁵ A Vt/3 jelű építési övezetben a telek minden 200 m²-re után legfeljebb egy lakás helyezhető el.

(8)⁵ A Vt/4 jelű építési övezetben lakás csak a megengedett más rendeltetést is tartalmazó épületben helyezhető el, az alábbi feltételek együttes teljesülésével:

a) az épület legalább egy, nem lakás önálló rendeltetési egységet tartalmaz,

b) az építési telken a telek területének minden 130 m²-e után legfeljebb egy lakás telepíthető.

(9) A Vt/4 jelű építési övezetben árufeltöltés és felszíni parkolás csak a telkek azon részén megengedett, ahol a 3. melléklet szerint Lakófunkció nem helyezhető el.

(9a)⁵ A Vt/5 jelű építési övezetben lakás csak a megengedett más rendeltetést is tartalmazó épületben helyezhető el, az alábbi feltételek együttes teljesülésével:

a) az épület legalább egy, nem lakás önálló rendeltetési egységet tartalmaz,

b) az építési telken a telek területének minden 300 m²-e után legfeljebb egy lakás telepíthető.

(10)² A Vt/6 jelű építési övezetben

a) új lakás nem létesíthető,

b) az építési helyet a 3. melléklet határozza meg.

(11)^{2,5} A Vt/7 jelű építési övezetben lakás csak a megengedett más rendeltetést is tartalmazó épületben helyezhető el, az alábbi feltételek együttes teljesülésével:

a) az épület legalább egy, nem lakás önálló rendeltetési egységet tartalmaz,

b) az építési telken a telek területének minden 300 m²-e után legfeljebb egy lakás, egy épületben legfeljebb 10 lakás telepíthető.

XIII. FEJEZET INTÉZMÉNY TERÜLETEK

33. Intézmény területek (Vi/1, Vi/2, Vi/3, Vi/4) előírásai

33. §² (1)¹ A Vi/1 jelű oktatási és igazgatási intézmények építési övezetében főépítményben

a) igazgatási,

b) nevelési,

c) oktatási,

d) szociális,

e) iroda,

f) kulturális és

g) sport rendeltetés helyezhető el, továbbá

h) az ipari, illetve a lakó rendeltetésen kívül az övezet sajátos intézményi használatának megfelelő, olyan más rendeltetés, amely használata során az adott intézményi használatot nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet és a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.

(2)¹ A Vi/2 jelű egészségügyi intézmények építési övezetében főépítményben

a) egészségügyi,

b) szociális,

- c) iroda és
 - d) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés helyezhető el.
- (3) A Vi/3 jelű intézmények építési övezetében főépítményben
- a) igazgatási,
 - b) nevelési,
 - c) oktatási,
 - d) egészségügyi,
 - e) szociális,
 - f) iroda,
 - g) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - h) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - i) sport rendeltetés helyezhető el.
- (4) A Vi/4 jelű hitéleti intézmények építési övezetében főépítményben
- a) hitéleti,
 - b) iroda rendeltetés helyezhető el.
- (5) Az építési övezetekben nem helyezhetőek el 3,5 tonna összsúly feletti járművek és munkagépek mosó, karbantartó, festő műhelyei és egyéb telephelyei.
- (6) Védett természeti és Natura 2000 területek határa mentén növénytelepítés kizárólag a termőhelyi adottságoknak megfelelő, őshonos növényfajokkal vagy azok természetett fajtáival történhet.
- (7) Az intézményterületek építési övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 2. pontja tartalmazza.
- (8) Vi/1 és Vi/4 építési övezetekben kizárólag a rendeltetést is tartalmazó épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.
- (9) A Vi/1 és Vi/4 építési övezetekben
- a) az előkert mérete 5,00 méter,
 - b) az oldalkert mérete 5,00 méter,
 - c) a hátsókeret mérete 10,00 méter,
- kivéve, ahol a 3. mellékletben az Építési vonal vagy Építési hely ettől eltérően szabályoz, vagy a kialakult beépítés ettől eltér.

XIV. FEJEZET GAZDASÁGI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

34. Gazdasági területek általános előírásai

34. § (1) Lakó- és vegyes területtel legfeljebb három oldalon szomszédos gazdasági területen az üzemi és áruforgalmi épületrészek nyitható nyílászárói a lakó- és vegyes területtel ellentétes oldalon helyezendők el.
- (2) A gazdasági területek építési övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 3. pontja tartalmazza.

XV. FEJEZET KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLETEK

35. Kereskedelmi, szolgáltató területek (Gksz/1, Gksz/2, Gksz/3, Gksz/4, Gksz/5, Gksz/6) előírásai

35. § (1) Az építési övezetek területén nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű épületek helyezhetőek el.
- (2) Az építési övezetekben
- a) egyházi,
 - b) egészségügyi és
 - c) szociális
- rendeltetés nem helyezhető el.
- (3) Lakóterület építési övezetbe tartozó telek telekhatárától mért 100 méter távolságon belül üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető.

(4) A Gksz/1, Gksz/2 és Gksz/3 jelű építési övezetekben

- a) az előkert mérete 6,00 méter,
- b) a hátsókeret mérete 8,00 méter,
- c) az oldalkert mérete 6,00 méter.

(5) A Gksz/4, Gksz/5 és Gksz/6 jelű építési övezetekben

- a) az előkert mérete 10,00 méter,
- b) a hátsókeret mérete 10,00 méter,
- c) az oldalkert mérete 6,00 méter,

kivéve azokat az eseteket, ahol a 3. mellékletben Építési vonal vagy Építési hely ettől eltérően van meghatározva.

(6) A Gksz/6 jelű építési övezetben a lakóterületek építési övezeteivel határos közterületről kapubehajtó, új útsatlakozás nem létesíthető.

XVI. FEJEZET IPARI TERÜLETEK

36. Ipari terület (Gip) előírásai

36. § (1) Az építési övezetben

- a) lakás, beleértve a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakást,
- b) egyházi,
- c) oktatási,
- d) nevelési,
- e) egészségügyi,
- f) szociális

rendeltetés nem helyezhető el.

(2) Az építési övezetben:

- a) az előkert mérete 10,00 méter,
- b) az oldalkert mérete 6,00 méter,
- c) a hátsókeret mérete 10,00 méter,

kivéve azokat az eseteket, ahol a 3. mellékletben Építési vonal vagy Építési hely ettől eltérően van meghatározva.

XVII. FEJEZET ÜDÜLŐHÁZAS TERÜLETEK

37. Üdülőházas területek (Üü) előírásai

37. § (1) Az építési övezetben üdülő rendeltetésű épületek, üdülőtáborok és kempingek helyezhetők el.

(2) A fő rendeltetésű épületen kívül önálló épületben vagy önálló rendeltetési egységként kizárólag

- a) vendéglátó,
- b) sport,
- c) legfeljebb 300 m² bruttó alapterületű kiskereskedelmi

rendeltetés helyezhető el.

(3) A üdülőházas területek építési övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 4. pontja tartalmazza.

XVIII. FEJEZET HÉTVÉGIHÁZAS TERÜLETEK

38. Hétfégházás területek (Üh/1, Üh/2, Üh/3) előírásai

38. § (1) Az építési övezetekben önálló épületben vagy önálló rendeltetési egységként kizárólag

- a) üdülő,
- b) vendéglátó,
- c) sport,

d) kiskereskedelmi

rendeltetés helyezhető el.

(2) Az építési övezetekben telkenként legfeljebb egy épület helyezhető el, amelyben

a) Üh/1 és Üh/2 jelű építési övezetben legfeljebb egy

b) Üh/3 jelű építési övezetben legfeljebb kettő

üdülőegység alakítható ki.

(3) Az építési övezetekben a főépítményen kívül épületet elhelyezni nem lehet.

(4)² Az építési övezetekben

a) az előkert mérete az Üh/2 jelű építési övezetben 5,0 méter, Üh/3 jelű építési övezetben 6,0 méter,

b) a hátsókert mérete 6,0 méter.

(4a)² Az Üh/1 jelű építési övezetben

a) az előkert legkisebb mérete

aa) 5,0 méter, vagy

ab) a két előkerttel rendelkező saroktelek és fekvő telek esetében – amennyiben a telek mélysége nem éri el a 16 métert – 3,0 méter, vagy

ac) a Ráckevei (Soroksári)-Duna telkével határos közterülethez közvetlenül kapcsolódó építési telek esetében, a telek Duna felé eső homlokvonalaéhoz kapcsolódóan 5,0 méter.

b) az oldalkert legkisebb mérete

ba) a 12,0 méter vagy annál szélesebb telek esetében 3,0 méter, vagy

bb) a 12,0 méternél keskenyebb telek esetében az előírt legnagyobb épületmagasság fele.

c) a hátsókert legkisebb mérete

ca) 5,0 méter, kivéve

cb) a HÉV sétányhoz közvetlenül csatlakozó építési telkeket ahol 0,0 méter.

(5) A hétvégiházias területek építési övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az *1. melléklet 4. pontja* tartalmazza.

XIX. FEJEZET KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

39. Különleges beépítésre szánt területek általános előírásai

39. § (1) Önálló lakóépület az építési övezetekben nem építhető.

(2)² A különleges beépítésre szánt területek építési övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az *1. melléklet 5. pontja* tartalmazza.

40. Nagyterjedésű sportolási célú területek (K-Sp/1, K-Sp/2) előírásai

40. § (1) Az építési övezetekben önálló építményként kizárólag

a) sport,

b) szabadidő eltöltést szolgáló,

c) turisztikai,

d) szállás

rendeltetés helyezhető el.

(2) Az építési övezetekben a terület fenntartásához és őrzéséhez szükséges építmények önállóan nem helyezhetők el.

(3) A területen csak legalább 50%-ban áttört kerítés vagy élősövényből kialakított kerítés létesíthető.

(4) A telekhatárok mentén az oldal- és a hátsó kertben legalább 5 méter szélességű fa- és cserjeállománnyal együttesen kialakított zöldsávot kell létesíteni. Parkolófelület ebben a sávban legfeljebb a kialakítandó zöld sáv hosszúságának egyharmadában létesíthető.

(5) A vízpartot a hasznosításnak megfelelő rézsűhajlásszöggel, mérnökbiológiai módszerekkel, természetes anyagok felhasználásával kell kialakítani.

41. Egyéb nagyterjedésű sportolási célú terület (K-Sp/3, K-Sp/4) előírásai

41. § (1) Az építési övezetekben önálló építményként kizárólag

- a) sport,
- b) szabadidő eltöltést szolgáló,
- c) turisztikai,
- d) szállás

rendeltetés helyezhető el.

(2) Az építési övezetben a terület fenntartásához és őrzéséhez szükséges építmények önállóan nem helyezhetők el.

(3) A területen csak legalább 50%-ban áttört kerítés vagy élő sövényből kialakított kerítés létesíthető.

42. Nyersanyag kitermelés (bánya) céljára szolgáló terület (K-B) előírásai

42. § (1) Az építési övezetben kizárólag a bányászati tevékenységgel és a terület fenntartásával, őrzésével kapcsolatos építmények helyezhetők el.

(2) Önálló szállásépület nem helyezhető el.

(3) Az építési övezetben az építési övezet határától számított 10,0 méteren belül állandó, a bányászati tevékenység után is megmaradó vízfelület nem létesíthető.

43. Hulladékkezelő, -lerakó területe (K-Hull) előírásai

43. § (1) Az építési övezetben a hulladékok és szennyvizek kezeléséhez szükséges épületek, létesítmények és a tevékenységet kiszolgáló műtárgyak helyezhetők el.

(2) Az építési övezetben az övezethatárok mentén legalább 10,0 méter széles, többszintes növényállományú zöldfelület alakítandó ki.

(3) Az építési övezetben olyan hulladékkezelési tevékenység folytatható, amelynek közegészségügyi hatóság által meghatározott védőtávolsága a lakóterületet nem érinti.

44. Közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl) előírásai

44. § (1) Az építési övezetben kizárólag

- a) a KÖk jelű övezetben elhelyezhető helyi érdekű vasúti létesítmények,
- b) a helyi érdekű vasút jármű tároló, szerelő, karbantartó, állomási valamint egyéb épületei és irodái, továbbá közlekedési pályák burkolatai, műtárgyai és biztonsági berendezései, azok működtetéséhez szükséges egyéb építmények,
- c) maximum 100 m² bruttó szintterületet meg nem haladó kiskereskedelmi, vendéglátó létesítmények,
- d) várakozóhelyek (parkolók),
- e) mindezek zöldterületi elemei, vízelvezetési és környezetvédelmi létesítményei, továbbá
- f) közművek és hírközlési létesítmények

helyezhetők el.

45. Temető terület (K-T) előírásai

45. § (1) Az építési övezetben

a) a temetkezés céljait szolgáló és az azokat kiegészítő építmények (ravatalozó, hűtőépület, kápolna, kegyeleti építmények, sírboltok, szerszámtároló, az őrzés építményei),

b) egyházi és világi kegyeleti épületek

helyezhetők el.

(2) Az építési övezetben a tulajdonos és a személyzet számára lakás nem alakítható ki.

(3) A temetőben annak minden 100 m²-e után legalább 1 db nagykoronájú lombos fát kell telepíteni.

(4) A temető telkétől számított 100 méteren belül kegyeletstírtó funkció és ahhoz kapcsolódó építmény nem helyezhető el.

46. Sporthorgászat céljára szolgáló terület (K-Ho) előírásai

46. § (1) Az építési övezetben a Vá jelű övezetbe kapcsolódóan a sporthorgászat építményei helyezhetők el.
- (2) Épület a vízparttól számított 5 méteren belül nem helyezhető el.
- (3) Az egyes épületek bruttó alapterülete a 150 m²-t nem haladhatja meg.

HARMADIK RÉSZ

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

XX. FEJEZET KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

47. Közlekedési területek általános előírásai

47. § (1) A közutak hálózati szerepét a 2. melléklet tartalmazza.
- (2) A közlekedési területek övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 6. pontja tartalmazza.
- (3)² A közúti közlekedési célú közterületeket a szabályozási terv KÖu-1, KÖu-2 jelű övezetbe és övezetbe nem sorolt közlekedési célú közterületként határozza meg.

48. Országos közutak területének előírásai²

48. § (1) Az övezet az országos közúthálózatba tartozó közutak és a mellette lévő szervízutak, valamint kerékpárutak, gyalogutak, járdák, kerékpársávok, gépjármű várakozóhelyek (parkolók), azok csomópontjai, tömegközlekedési megállóhelyek és építményeik, mindezek zöldfelületi elemei, vízelvezetési és környezetvédelmi létesítményei, továbbá közművek és hírközlési létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A közutak mellett, a közúti védőtávolságon belül építményt elhelyezni a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően lehet.

49. Helyi közutak területének előírásai²

49. § (1) Az övezet az önkormányzat tulajdonában lévő közutak, kerékpárutak, gyalogutak, járdák, kerékpársávok, gépjármű várakozóhelyek (parkolók), azok csomópontjai, tömegközlekedési megállóhelyek és építményeik, kikötői létesítmények, mindezek zöldfelületi elemei, vízelvezetési és környezetvédelmi létesítményei, továbbá közművek és hírközlési létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Helyi közutak tervezett belterületi szakaszán közművek csak az utak tervezett vízszintes és magassági vonalvezetésének figyelembevételével helyezhetők el.
- (3) Helyi közutak külterületi szakaszán, amennyiben a közterület szélessége nem éri el a 10 métert, a kerítés 5,0 méternél jobban nem közelítheti meg az úttengelyt.
- (4) Tervezett helyi közutak útburkolata csak a közterület teljes szabályozási szélességének megfelelő kialakulását és az övezetre előírt közművek létesítését követően építhető meg.
- (5) A Temető utcára a Móricz Zsigmond utca és a 150. sz. vasútvonal, valamint a Paál László utcára a Csók István utca és a 150. sz. vasútvonal között az ingatlanok kiszolgálására kapubehajtó vagy útsatlakozás nem létesíthető a távlatban megépítendő közúti aluljáró helybiztosítása miatt.

50. Kötőpályás közlekedési terület (KÖk) előírásai

50. § (1) Az övezet a vasúti és helyi érdekű vasúti vágányok, műtárgyak, műszaki és biztonsági berendezések, azok működtetéséhez szükséges építmények, raktárak, szolgálati lakások, irodák, állomáshoz kapcsolódóan maximum 100 m² bruttó szintterületet meg nem haladó kiskereskedelmi-vendéglátó létesítmények, egyéb közlekedési pályák, várakozóhelyek (parkolók), mindezek zöldfelületi elemei, vízelvezetési és környezetvédelmi létesítményei, továbbá közművek és hírközlési létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az országos közforgalmú vasút szélső vágányának tengelyétől mért 50-50 méter széles védőtávolságon belül építményt elhelyezni a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően lehet.
- (3) Helyi érdekű vasúti hálózat Budapest-Ráckeve HÉV vonalának felszíni szakasza mellett a szélső vágány tengelyétől mért 12,0–12,0 méter széles sávon belül új épület a közösségi közlekedést kezelő szervezet hozzájárulásával létesíthető.

XXI. FEJEZET ZÖLDTERÜLETEK

51. Zöldterületek általános előírásai

51. § (1) Az övezetben csak a pihenés, testedzés és ismeretterjesztés építményei és a fenntartáshoz szükséges építmények helyezhetők el.
- (2) A zöldterületek területén csak legalább 50%-ban áttört kerítés létesíthető.
- (3) A zöldterületek övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az *1. melléklet 7. pontja* tartalmazza.

52. Közkert (Zkk) előírásai

52. § (1) Az övezetbe tartoznak az 1 ha-nál kisebb, közhasználatra szánt, közkert jellegű zöldfelületek.
- (2) Az elhelyezhető egyes épületek bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 100 m²-t

53. Közpark (Zkp) előírásai

53. § Az övezetbe tartoznak az 1 ha-nál nagyobb, komplex (sport, játék, pihenés) zöldfelületi funkcióval rendelkező közpark területek.

XXII. FEJEZET ERDŐTERÜLETEK

54. Erdőterületek általános előírásai

54. § Az erdőterületek övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az *1. melléklet 8. pontja* tartalmazza.

55. Védelmi erdőterület (Ev/1) előírásai

55. § (1) Az övezetbe tartoznak az országos jelentőségű természetvédelmi területek és a helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt területeken lévő erdők.
- (2) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
- (3) Burkolt út, gépjármű várakozóhely az övezetben nem létesíthető.

56. Védelmi erdőterület (Ev/2) előírásai

56. § (1) Az övezetbe tartozó területek elsődlegesen talaj-, víz- és levegőtisztaság-védelmét, és az egymást zavaró funkciójú területek közötti lehatárolást, vizuális elválasztást biztosító erdők.
- (2) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
- (3) Gépjármű várakozóhely az övezetben nem létesíthető.

57. Gazdasági erdőterület (Eg) előírásai

57. § (1) Az övezetbe tartoznak az elsősorban gazdasági rendeltetésű erdőterületek.
- (2) Az elhelyezhető egyes épületek bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 150 m²-t.

58. Közjóléti erdőterület (Ek) előírásai

58. § (1) Az övezetbe a rekreációs, turisztikai funkciójú erdőterületek, és az erdősítésre alkalmas azonos célú területek tartoznak.
- (2) Az elhelyezhető egyes épületek bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 300 m²-t.

59. Természetközeli állapotú terület (Ett) előírásai

59. § (1) Az övezetbe tartoznak azok a természetközeli állapotú, elsősorban spontán kialakult növényzettel fedett területek, ahol a zöldfelületet nem az erdőszerűen megjelenő faállomány jellemzi.
- (2) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
- (3) Gépjármű várakozóhely az övezetben nem létesíthető.

XXIII. FEJEZET MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

60. Mezőgazdasági területek általános előírásai

60. § (1) A mezőgazdasági területek elsősorban a növénytermesztés, az állattenyésztés céljára, valamint az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás építményeinek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az övezetekben az 50 métert nem meghaladó szélességű mezővédő erdősávok, tájfásítás területei övezetmódosítás nélkül létesíthetők.
- (3) Az övezetekben szélérőmű-telep nem létesíthető.
- (4)² A mezőgazdasági területek övezeteiben mezőgazdasági birtokközpont kizárólag a *3. számú mellékleten* meghatározott „birtokközpont kialakítására szolgáló területen” helyezhető el. A „birtokközpont kialakítására szolgáló területen” belül, a szabályozási terven ex-lege lápterület mentén jelölt 100 méteres védőtávolsággal érintett területen épület nem helyezhető el.
- (5) A birtokközpont területén legfeljebb két önálló lakóépület létesíthető.
- (6) A birtokközpont területén a kialakítható lakások nettó alapterülete lakásonként a 300 m²-t nem haladhatja meg.
- (7) A birtokközpont területén a legnagyobb épületmagasságot kizárólag a mezőgazdasági technológia egyes gazdasági építményrészei haladhatják meg, amelyek esetében az épület legmagasabb pontja legfeljebb 9,0 méter lehet.
- (8) A birtokközpont telkén a beépítettség a 25%-ot nem haladhatja meg.
- (9) A mezőgazdasági területek övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az *1. melléklet 9. pontja* tartalmazza.
- (10)² Má/Sz3 jelű övezet területén birtokközpont alakítható ki jelen rendelkezés hatálybalépésekor már fennálló, vagy ezen telekből telekhatár-rendezéssel létrejövő telken abban az esetben is, ha a telek területe legalább 3500 m², és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetészerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy az nem veszélyezteti. Az így kialakított birtokközpontokra a (4) – (9) bekezdések előírásai is érvényesek.

61. Általános mezőgazdasági terület - korlátozott szántó (Má/Sz1) előírásai

61. § (1) Az övezetbe az intenzíven művelt, időszakos növény borítottságú szántóterületek tartoznak az 51. sz főúttól nyugatra fekvő településrészben.
- (2) Az övezetben csak sport célú, vagy az 3 számosállat/hektár terhelést meg nem haladó haszonállattartáshoz szükséges állattartásra szolgáló épületek, építmények helyezhetők el.
- (3) Az övezetben elhelyezhető lakóépületen belül kialakítható lakás nettó alapterülete lakásonként a 150 m²-t nem haladhatja meg.
- (4) Telkenként legfeljebb két lakás létesíthető.

62. Általános mezőgazdasági terület - szántó (Má/Sz2) előírásai

62. § (1) Az övezetbe az intenzíven művelt, időszakos növény borítottságú szántóterületek tartoznak az 51. sz főúttól keletre fekvő településrészben.
- (2) Az övezetben elhelyezhető lakóépületen belül kialakítható lakás nettó alapterülete lakásonként a 200 m²-t nem haladhatja meg.
- (3) Telkenként legfeljebb két lakás létesíthető.

63. Általános mezőgazdasági terület - rét (Má/R) előírásai

63. § (1) Az övezetbe tartoznak a jellemzően állandó növényborítottságú, elsődlegesen gyepgazdálkodási (rét, legelő, kaszáló) területek.
- (2) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

64. Általános mezőgazdasági terület - nádas (Má/N) előírásai

64. § (1) Az övezetbe a természetközeli állapotú nedves rétek, nádasok, ligetesen fásodott legelők tartoznak.
- (2) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

XXIV. FEJEZET VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

65. Általános rendelkezések

65. § A területen építményt elhelyezni a vonalas közmű-, a közlekedést szolgáló létesítmények, árvízvédelmi építmények, valamint a Vf és Vá jelű övezetben horgásztég kivételével nem lehet.

66. Folyóvizek medre és parti sávja (Vf)

66. § (1) Az övezetbe tartozik a Duna medre és partja, valamint a parti sávban lévő zöldfelületek (rét és gyepterületek, facsoportok, ligeterdő-foltok).

(2) A vízpartot közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet.

(3) Vízparti stéget csak nem zárható módon lehet létesíteni.

67. Állóvizek medre és parti sávja (Vá)

67. § (1) Az övezetbe tartozik a szabályozási terven jelölt állóvizek, horgásztavak medre és parti sávja.

(2) A tavak partfalát vízzáró burkolattal fedetten kialakítani nem lehet.

68. Közcélú csatornák medre és parti sávja (Vcs)

68. § (1) Az övezetbe tartozik a Duna-Tisza-csatorna, egyéb vízelvezető árkok, valamint az azok mentén húzódó zöldfelületek (rét és gyepterületek, facsoportok, ligeterdő-foltok).

(2) A csatornákat, árkokat feltölteni, a víz elfolyását tartósan megakadályozni nem lehet.

(3) Az övezetben stég nem létesíthető.

XXV. FEJEZET KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

69. Temető terület (Kb-T) előírásai

69. § (1) Az övezetbe tartozik az Árpád utcában lévő, lezárt izraelita temető.

(2) Új temetkezés az övezetben nem engedélyezhető.

(3) Az övezetben épület nem helyezhető el.

(4) Az övezetben a telekhatártól számított 50 méteren belül kegyeletsértő funkció és ahhoz kapcsolódó építmény nem helyezhető el.

(5) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az *1. melléklet 10. pontja* tartalmazza.

70. Burkolt vagy fásított köztér, sétány (Kb-Kt) előírásai

70. § (1) Az övezetbe tartoznak a fásított zöldfelületekkel kísért, jellemzően gyalogos és kerékpáros közlekedésre szánt, zöldfelület domináns közterületek.

(2) Az övezet területén ingatlan kiszolgálás céljára legfeljebb 6,00 méter széles területsávot szabad igénybe venni.

(3) Az övezet területén épületet elhelyezni nem lehet. A határoló ingatlanok közműigényét ellátó közműépítmény elhelyezhető.

(4) Az övezet területét közhasználat elől elzárni nem lehet.

(5) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az *1. melléklet 10. pontja* tartalmazza.

71. Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Ze) előírásai

71. § (1) Az övezetbe tartoznak a közhasználatra nem szánt, közlekedési területek által közrefogott vagy közművezetékek védőtávolságán belül lévő egyéb, korlátozott használatú zöldfelületek.

(2) Az övezet területén épületet elhelyezni nem lehet.

(3) A közművezetékek védőtávolságán belül faállomány csak a Közműmentes élettér biztosításával, a közműbiztonsági előírások betartásával telepíthető.

(4) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az *1. melléklet 10. pontja* tartalmazza.

NEGYEDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

72. Hatálybalépés

72. § (1) Jelen rendelet 2017. március 31. napján lép hatályba.

(2) Jelen rendelet előírásait hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

73. Hatályon kívül helyező rendelkezések

73. §² (1) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti

a) a 2/2004. (I. 27.) sz. rendelet Dunaharaszti Helyi építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről,

b) a 21/2008. (IX. 30.) sz. rendelet a járművek parkoló- és tárolóhelyei kialakításáról és a járművek parkolási rendjének szabályozásáról.

.....
Dr. Szalay László sk.
polgármester

.....
Pethő Zoltán sk.
jegyző

Záradék: A rendelet kihirdetve 2017. március 1-jén.

Dunaharaszti, 2017. március 1.

Pethő Zoltán sk.
jegyző

A rendelet egységes szerkezetbe foglalva 2019. november 12-én.



Dunaharaszti, 2019. november 12.

¹Módosította a 7/2018. (V. 29.) sz. rendelet, mely hatályos 2018. június 12-től.

²Módosította a 25/2018. (XI. 30.) sz. rendelet, mely hatályos 2018. december 30-tól.

³Módosította a 7/2019. (IV. 24.) sz. rendelet, mely hatályos 2019. április 24-től.

⁴Módosította a 15/2019. (VI. 25.) sz. rendelet, mely hatályos 2019. június 25-től.

⁵Módosította a 23/2019. (XI. 12.) sz. rendelet, mely hatályos 2019. november 27-től.

1. melléklet - Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei²

Jelmagyarázat

	A	B
	rövidítés, hivatkozás sorszám	magyarázat, leírás
1	SZ	szabadonálló beépítési mód
2	O	oldalhatáron álló beépítési mód
3	Z	zártos beépítési mód
4	E	ezer
5	1	beépítés megengedett legnagyobb mértéke a 14. § (1) bekezdés figyelembe vételével számítandó
6	2	oromfal kialakítása esetén 0,5 méterrel nagyobb érték vehető figyelembe
7	3	saroktelek esetén 60%
8	4	templomtorony kialakítása esetén 6,0 méterrel nagyobb érték vehető figyelembe
9	5	gyümölcsös művelési ág esetén a legkisebb beépíthető telek terület 10.000 m ²
10	6	a 60. § (10) bekezdés szerinti birtokközpont esetén a kialakítható legkisebb telek területe 3500 m ²
11	7	kizárólag a mezőgazdasági technológia egyes gazdasági építményrészei haladhatják meg
12	8	birtokközpont esetén a telek beépítésének megengedett legnagyobb mértéke 25 %

1. táblázat: Kisvárosias és kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek paramétere⁵

	A	B			C	D	E	F		G	H	I	J		K			
		kialakítható legkisebb telek						beépítési mód	telek beépítésének megengedett legnagyobb mértéke				szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	telek zöldfelületének legkisebb mértéke		épület kialakítható magassága		
		terület	szélesség	mélység					terep-szint felett ¹							terep-szint alatti	legkisebb	legnagyobb
építési övezet jele	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)									
1	Lk/1	600	20	30	SZ	30	40	1,0	35	4,5	8,0							
2	Lk/2	1000	25	30	SZ	30	40	1,0	35	4,5	8,0							
3	Lk/3	1000	20	30	SZ	40	50	1,5	30	4,5	8,0							
4	Lk/4	2000	30	50	SZ	40	50	1,7	30	5,0	11,0							
5	Lke/1	400	12	30	O	30	40	0,5	50	3,5	5,0 ²							
6	Lke/2	600	14	30	O	30	40	0,6	50	3,5	5,5 ²							
7	Lke/3	800	16	35	O	30	40	0,6	50	3,5	5,5 ²							
8	Lke/4	800	14	25	SZ	25	20	0,45	50	3,5	6,0							
9	Lke/5	600	16	35	SZ	30	40	0,6	50	3,5	7,0							
10	Lke/6	800	18	35	SZ	30	40	0,6	50	3,5	6,0							
11	Lke/7	1600	30	35	SZ	30	30	0,6	50	3,5	7,5							
12	Lke/8	2000	30	40	SZ	30	40	0,75	50	5,0	7,5							
13	Lke/9	300	10	25	Z	30	40	0,75	50	3,5	7,0							
14	Lke/10	300	10	25	Z	30	40	0,75	50	3,5	7,0							
15	Lke/11	400	14*	20	O	30	40	0,6	50	3,5	5,5							

* a 400 – 600 m² területű építési telkek esetében a minimálisan kialakítható telekszélesség 16,0 m

2. táblázat: Vegyes területek építési övezeteinek paraméterei

	A építési övezet jele	B kialakítható legkisebb telek			E beépítési mód	F telek beépítésének megengedett legnagyobb mértéke		H szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	I telek zöldfelüle- tének legkisebb mértéke	J épület kialakítható magassága	
		terület	szélesség	mélység		terep- szint felett ¹	terep- szint alatti			legkisebb	legnagyobb
1	Vt/1	2000	25	-	SZ	40	50	1,5	30	-	8,0
2	Vt/2	2000	40	-	SZ	40	50	2,0	30	5,0	11,0
3	Vt/3	600	12	-	Z	50 ³	60	1,6	20	5,0	8,0
4	Vt/4	800	16	-	Z	45	60	1,4	25	3,5	8,0
5	Vt/5	800	16	-	Z	50	60	1,6	25	3,5	8,0
6	Vt/6	600	-	-	Z	40	40	1,4	30	-	6,5
7	Vt/7	600	-	-	Z	40	40	1,4	30	-	6,5
8	Vt/8	600	-	-	O	40	50	1,4	30	-	6,5
9	Vt/9	2000	-	-	SZ	30	40	1,4	30	-	9,5
10	Vi/1	2000	-	-	SZ	50	50	-	25	-	10,5
11 ³	Vi/2	1000	-	-	SZ	50	50	-	25	-	9,0
12	Vi/3	8000	-	-	SZ	40	50	-	30	-	8,0
13	Vi/4	4000	-	-	SZ	40	50	-	30	-	9,5 ⁴

3. táblázat: Gazdasági területek építési övezeteinek paraméterei

	A építési övezet jele	B kialakítható legkisebb telek			E beépítési mód	F telek beépítésének megengedett legnagyobb mértéke		H szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	I telek zöldfelüle- tének legkisebb mértéke	J épület kialakítható magassága	
		terület	szélesség	mélység		terep- szint felett ¹	terep- szint alatti			legkisebb	legnagyobb
1	Gksz/1	1000	20	35	SZ	35	30	0,6	30	4,0	6,5
2	Gksz/2	1000	20	35	SZ	40	40	0,8	20	4,0	7,5
3	Gksz/3	2000	30	40	SZ	40	40	0,8	20	4,0	7,5
4	Gksz/4	4000	35	40	SZ	40	40	1,2	20	4,0	12,0
5	Gksz/5	6000	40	50	SZ	45	45	1,2	20	4,0	16,0
6	Gksz/6	9000	50	60	SZ	40	40	1,0	20	4,0	7,5
7	Gip	5000	40	50	SZ	45	40	1,2	25	4,0	16,0

4. táblázat: Üdülőterületek építési övezeteinek paraméterei

	A építési övezet jele	B kialakítható legkisebb telek			E beépítési mód	F telek beépítésének megengedett legnagyobb mértéke		H szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	I telek zöldfelüle- tének legkisebb mértéke	J épület kialakítható magassága	
		terület	szélesség	mélység		terep- szint felett ¹	terep- szint alatti			legkisebb	legnagyobb
1	Üh/1	300	12	-	SZ	20	20	0,3	60	3,5	4,5 ²
2	Üh/2	800	14	-	SZ	20	20	0,2	60	3,5	5,0
3	Üh/3	800	14	25	SZ	20	20	0,25	60	3,5	6,0
4	Üü	5000	40	-	SZ	30	40	1,0	40	4,0	7,5

5. táblázat: Különleges beépítésre szánt területek építési övezeteinek paraméterei

	A építési övezet jele	B kialakítható legkisebb telek			E beépítési mód	F telek beépítésének megengedett legnagyobb mértéke		H szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	I telek zöldfelüle- tének legkisebb mértéke	J épület kialakítható magassága	
		terület	szélesség	mélység		terep- szint felett ¹	terep- szint alatti			legkisebb	legnagyobb
1	K-Sp/1	40E	100	-	SZ	20	20	0,4	40	4,5	7,5
2	K-Sp/2	15E	40	-	SZ	20	20	0,4	40	4,5	7,5
3	K-Sp/3	25E	100	-	SZ	30	30	0,8	40	4,5	10,0
4	K-Sp/4	10E	40	-	SZ	10	10	0,1	40	3,5	6,5
5	K-B	50E	10	-	SZ	10	0	0,1	40	3,0	8,0
6	K-Hull	4000	40	-	SZ	40	60	0,8	40	4,0	10,0
7	K-Közl	5000	10	-	SZ	40	40	0,8	40	4,0	8,0
8	K-T	10E	100	-	SZ	10	20	0,1	40	2,5	5,0
9	K-Ho	10E	20	-	SZ	10	10	0,1	50	3,0	4,5

6. táblázat: Közlekedési területek övezeteinek paraméterei⁴

	A övezet jele	B Legkisebb beépíthető telek terület	C kialakítható legkisebb telek		E beépítési mód	F telek beépítésének megengedett legnagyobb mértéke		H szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	I telek zöldfelüle- tének legkisebb mértéke	J épület kialakítható magassága	
			szélesség	mélység		terep- szint felett ¹	terep- szint alatti			legkisebb	legnagyobb
1	KÖu-1	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-
2	KÖu-2	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-
3	KÖk	-	-	-	-	2	0	-	-	-	6,0

7. táblázat: Zöldterületek övezeteinek paraméterei⁴

	A övezet jele	B Legkisebb beépíthető telek terület	C kialakítható legkisebb telek		E beépítési mód	F telek beépítésének megengedett legnagyobb mértéke		H szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	I telek zöldfelüle- tének legkisebb mértéke	J épület kialakítható magassága	
			szélesség	mélység		terep- szint felett ¹	terep- szint alatti			legkisebb	legnagyobb
1	Zkk	1000	-	-	SZ	2	0	-	60	-	4,0
2	Zkp	5000	-	-	SZ	2	0	-	70	-	4,0

8. táblázat: Erdőterületek övezeteinek paramétereit⁴

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
övezet jele		Legkisebb beépíthető telek terület	kialakítható legkisebb telek		beépítési mód	telek beépítésének megengedett legnagyobb mértéke		szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	telek zöldfelületének legkisebb mértéke	épület kialakítható magassága	
			szélesség	mélység		terep-szint felett ¹	terep-szint alatti			legkisebb	legnagyobb
			(m ²)	(m)		(m)	(%)			(%)	(m ² /m ²)
1	Ev/1	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-
2	Ev/2	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-
3	Eg	100E	-	-	SZ	0,5	0	-	-	-	4,5
4	Ek	100E	-	-	SZ	0,5	0	-	-	-	4,5

9. táblázat: Mezőgazdasági területek övezeteinek paramétereit⁴

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
övezet jele		Legkisebb beépíthető telek terület	kialakítható legkisebb telek		beépítési mód	telek beépítésének megengedett legnagyobb mértéke		szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	telek zöldfelületének legkisebb mértéke	épület kialakítható magassága	
			szélesség	mélység		terep-szint felett ¹	terep-szint alatti			legkisebb	legnagyobb
			(m ²)	(m)		(m)	(%)			(%)	(m ² /m ²)
1	Má/Sz1	20E ⁵	-	-	SZ	3 ⁸	0	-	-	-	4,5 ⁷
2	Má/Sz2	20E ⁵	-	-	SZ	3 ⁸	0	-	-	-	4,5 ⁷
3	Má/Sz3	20E ^{5,6}	-	-	SZ	3 ⁸	-	-	-	-	4,5 ⁷
4	Má/R	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-
5	Má/N	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-

10. táblázat: Különleges beépítésre nem szánt területek övezeteinek paramétereit⁴

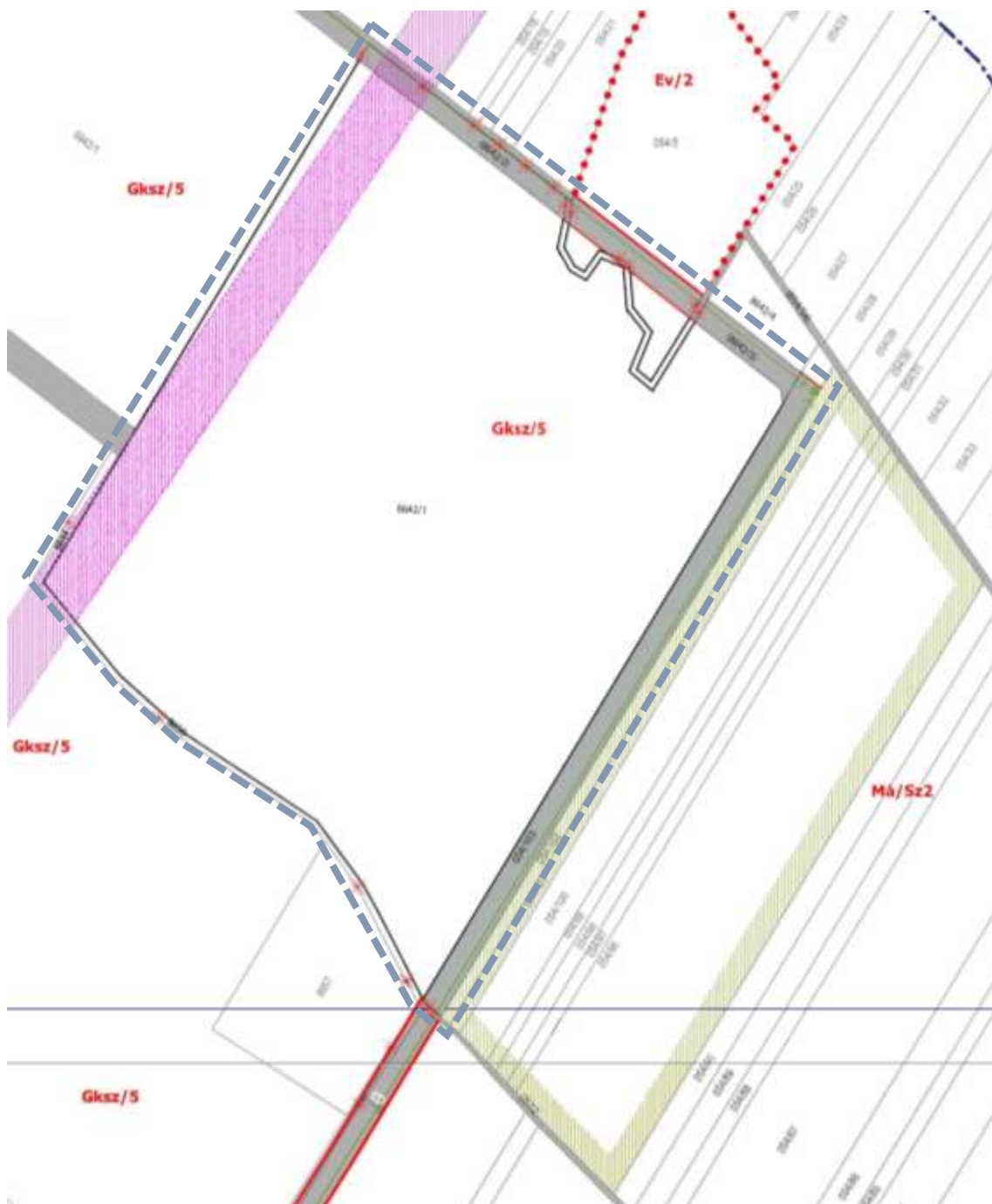
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
övezet jele		Legkisebb beépíthető telek terület	kialakítható legkisebb telek		beépítési mód	telek beépítésének megengedett legnagyobb mértéke		szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	telek zöldfelületének legkisebb mértéke	épület kialakítható magassága	
			szélesség	mélység		terep-szint felett ¹	terep-szint alatti			legkisebb	legnagyobb
			(m ²)	(m)		(m)	(%)			(%)	(m ² /m ²)
1	Kb-T	-	-	-	-	0	0	-	80	-	-
2	Kb-Kt	-	-	-	-	0	0	-	50	-	-
3	Kb-Ze	-	-	-	-	0	0	-	70	-	-

2. melléklet – Közutak hálózati szerepe

s.sz.	Gyorsforgalmi út
1.	M0 autópályát Dunaharaszti közigazgatási területén átmenő szakasza
	II. rendű főút
2.	51. számú országos főút
3.	510. számú országos főút
4.	5201. számú összekötő út
	Gyűjtőút
5.	Fő út (Jendrassik Gy. utcától az Eötvös utcáig)
6.	Károlyi Mihály utca
7.	Millennium utca
8.	Szondi György utca
9.	Dr. Pósta Sándor utca
10.	Csokonai utca (Jókai Mór utca és a Dr. Pósta S. utca között)
11.	Határ út
12.	Jókai Mór utca
13.	Mindszenty József utca (a Fő út és a Móra Ferenc utca között)
14.	Arany János utca
15.	Móricz Zsigmond utca
16.	Móra Ferenc utca
17.	Eötvös Károly utca (Móra Ferenc utca és az Arany János utca között)
18.	Temető utca (a 673/1, 673/2 hrsz-ú áttöréssel)
19.	Paál László utca
20.	Magyar utca
21.	Lehmann kapitány utca (a Munkácsy Mihály utcáig)
22.	Munkácsy Mihály utca és tervezett meghosszabbítása
23.	Andrássy Gyula utca
24.	Haraszthy Ferenc utca
25.	Bezerédi utca
26.	Jedlik Ányos út és tervezett meghosszabbítása (Paál László utcáig)
27.	Puskás Tivadar utca (Jedlik Ányos út és az 51. sz. főút között)
28.	Gábor Áron út és tervezett meghosszabbítása
29.	Táncsics Mihály utca
30.	Tavaszi utca (a Határ útig)
31.	Irinyi János utca és tervezett meghosszabbítása (51. sz. főút keleti oldali szerviz útjáig)
32.	51. sz. főút keleti oldalán lévő szerviz út (Raktár utca)
33.	Napsugár utca (az Árnyas utcáig)

A felsorolt belterületi közterületek és a Szabályozási Tervlapon jelölt önálló kerékpárutak és gyalogutak kivételével, a közterületek hálózati szerepe lakó- kiszolgálóút.

3. melléklet - SZT-D4-M1. számú szabályozási tervlap kivágat

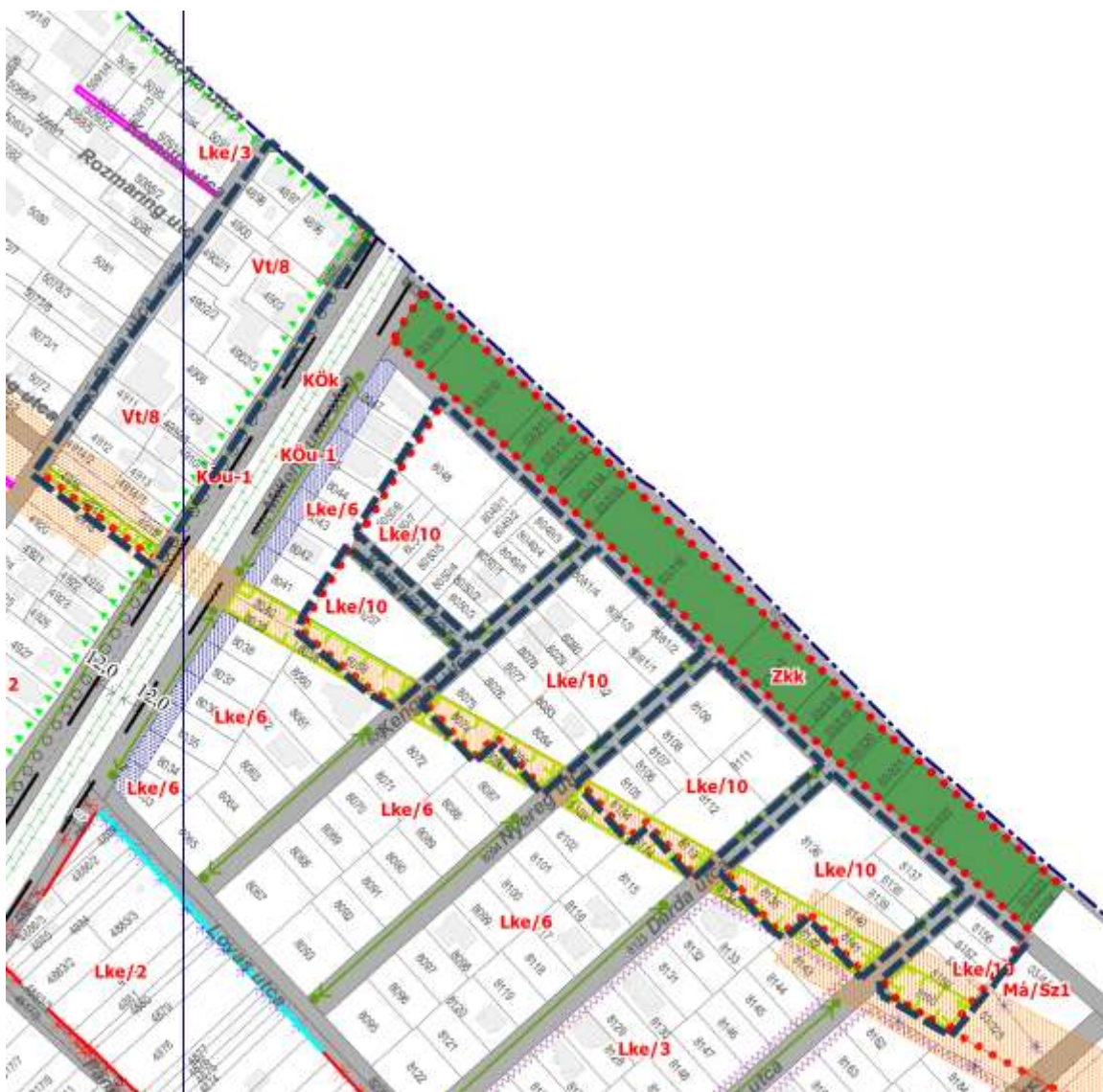


DUNAHARASZTI SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK TERVLAP RÉSZLETE

1:4000

4.1. melléklet: Az SZT-M1 – SZT-M13 jelű és sorszámú módosító Szabályozási Terv
részletek

SZT-M1



DUNAHARASZTI VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK B2 ÉS C2 JELŰ TERVLAP RÉSZLETE

GUTAI BERTA TT/01-4858

Gutai Berta



DUNAHARASZTI VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK B3 JELŰ TERVLAP RÉSZLETE

GUTAI BERTA TT/01-4858

Gutai Berta



DUNAHARASZTI VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK B4 JELŰ TERVLAP RÉSZLETE

GUTAI BERTA TT/01-4858

Gutai Berta



DUNAHARASZTI VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK B4 JELŰ TERVLAP RÉSZLETE

GUTAI BERTA TT/01-4858



SZT-M5



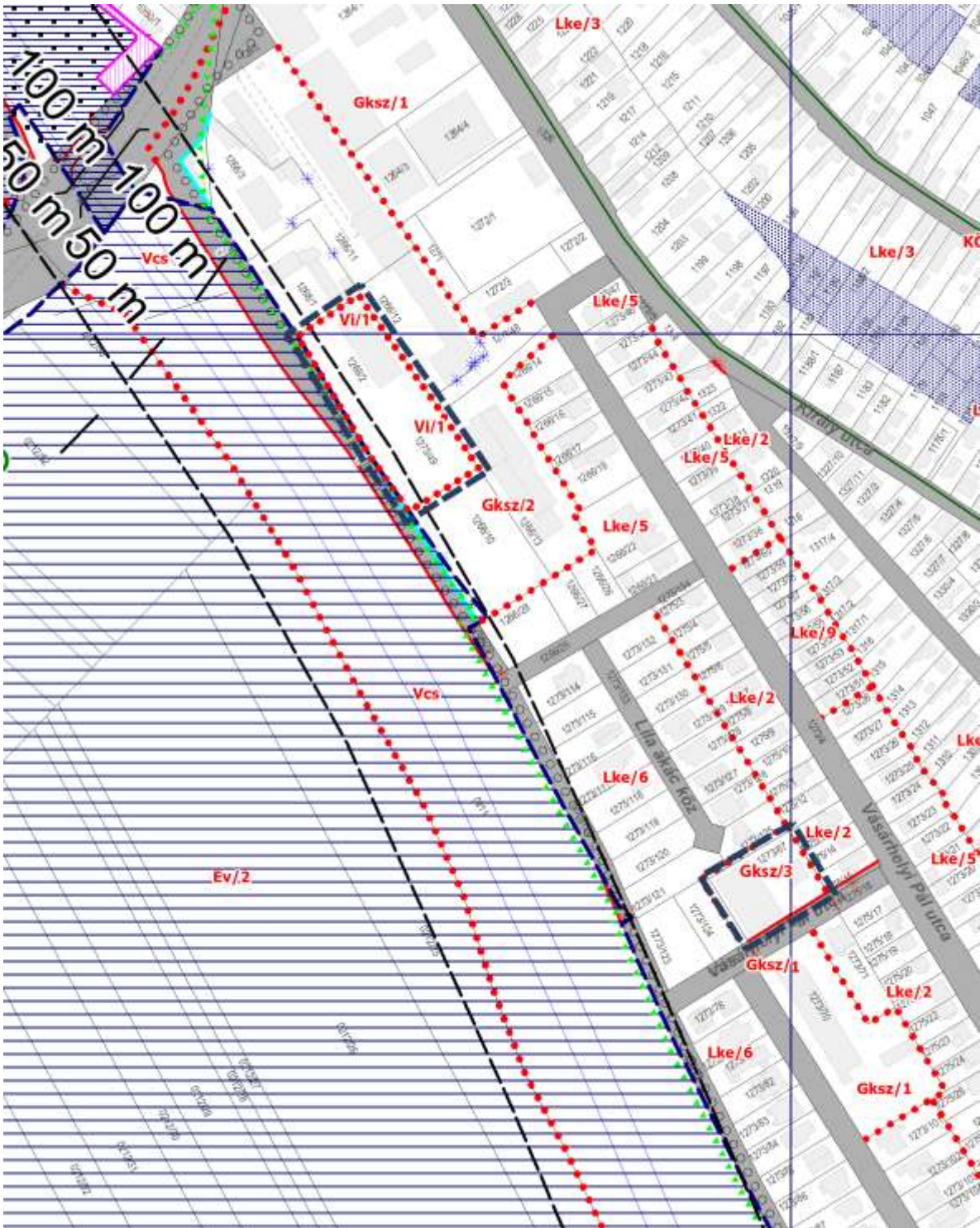
DUNAHARASZTI VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK C4 JELŰ TERVLAP RÉSZLETE

SZT-M6



DUNAHARASZTI VÁROS TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK A5 JELŰ TERVLAP RÉSZLETE

GUTAI BERTA TT/01-4858



DUNAHARASZTI VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK A5, A6 ÉS B6 JELŰ TERVLAP RÉSZELETE

GUTAI BERTA TT/01-4858





DUNAHARASZTI VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK B5 JELŰ TERVLAP RÉSZLETE

GUTAI BERTA TT/01-4858

Gutai Berta

SZT-M9



DUNAHARASZTI VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK C5, B6 ÉS C6 JELŰ TERVLAP RÉSZLETE

SZT-M10



DUNAHARASZTI VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK B6 és C6 JELŰ TERVLAP RÉSZLETE

GUTAI BERTA TT/01-4858

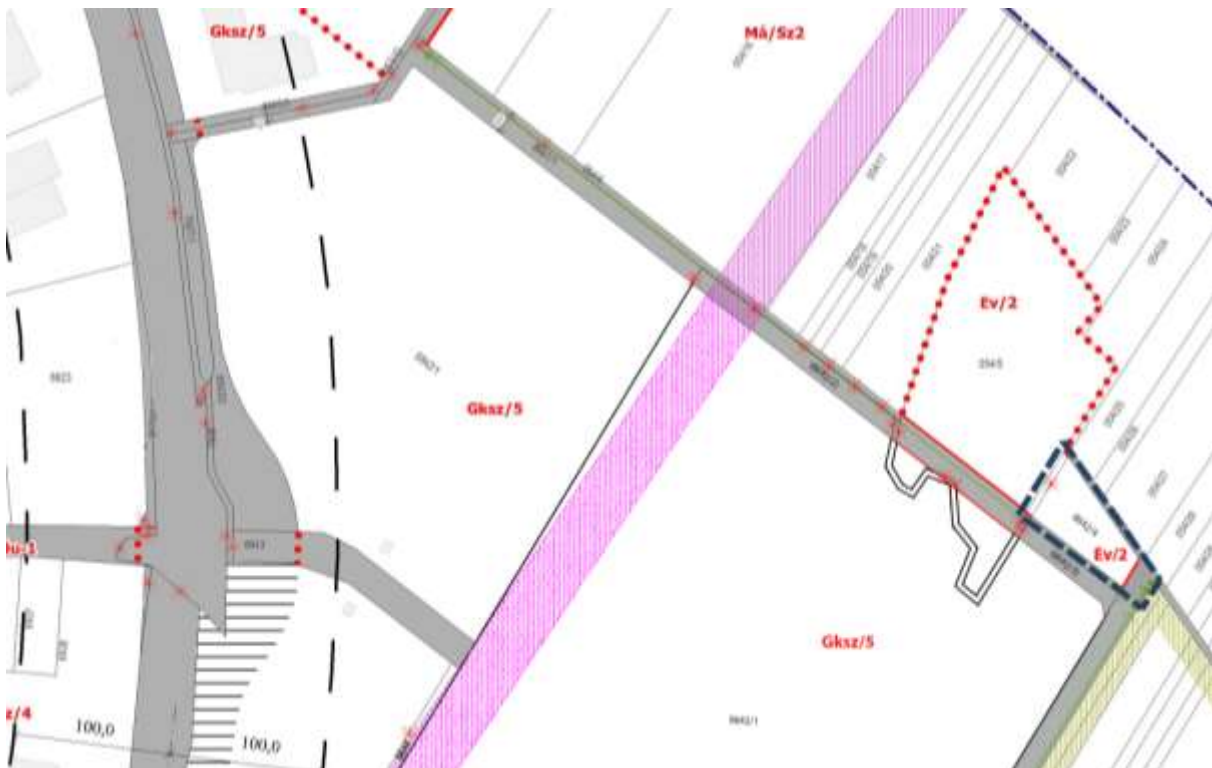
SZT-M11

Gutai Berta



DUNAHARASZTI VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK C5 JELŰ TERVLAP RÉSZLETE

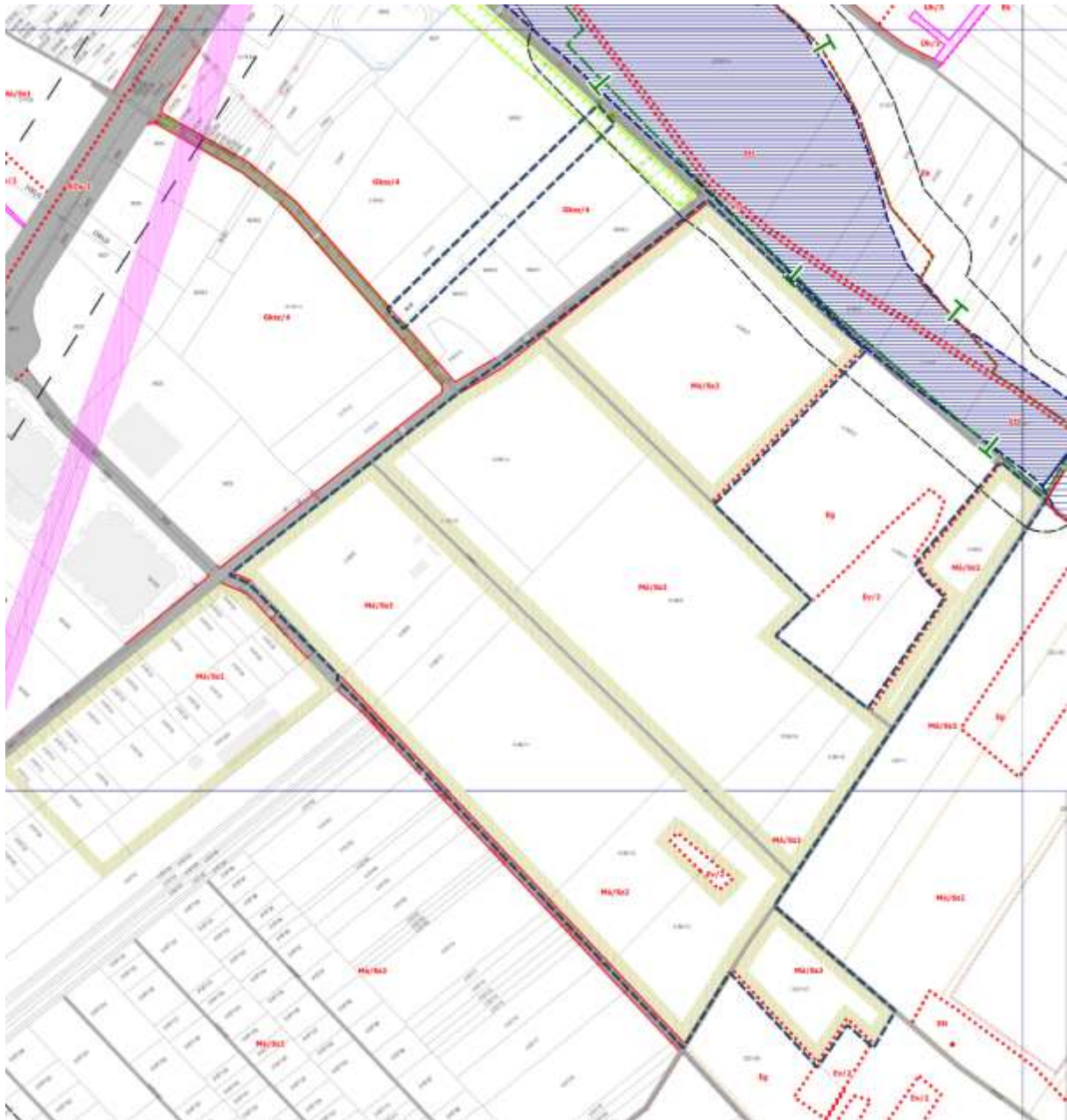
SZT-M12



DUNAHARASZTI VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK D4 JELŰ TERVLAP RÉSZLETE

GUTAI BERTA TT/01-4858

Gutai Berta



DUNAHARASZTI VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK C7, D7 ÉS C8 JELŰ TERVLAP
RÉSZLETE

GUTAI BERTA TT/01-4858

4.2. melléklet: Az SZT-M14 – SZT-M15 jelű és sorszámú módosító Szabályozási Terv részletek

DUNAHARASZTI VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA








JELMAGYARÁZAT

	Szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele
	Megszüntető jel
	Építési hely
	Építési vonal
	Meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonal
	Előkert mérete 0,0 m
	Közterületi fásítás - megtartandó fasor
	Közterületi fásítás - tervezett fasor
	Nem beépíthető telekterület
	Zöldfelületként fenntartandó telekrész
	Jelentős felszíni parkoló határa és férőhelyszáma
	Gyalogút
	Kerékpáros infrastruktúra főhálózata (meglévő/tervezett)
	Kötőpályás közösségi közlekedés (HÉV/vasút)
	Különszintű közlekedési keresztezés (híd, aluljáró)
	Távlati úthálózat-fejlesztés helybiztosítása
	Távlati vasúthálózat-fejlesztés helybiztosítása
	Közforgalmú hajókikötésre kijelölt partszakasz
	Közutak (KÖu)
	Zöldterületek (Zkp-Kp, Zkp-Kk)
	Burkolt vagy fásított köztér, sétány (Kb-Kt)
	Birtokközpont
	Feltételhez kötött telekalakítás
	Feltételhez kötött szabályozási vonal
	Telekalakítás egyedi szabályozásával érintett terület






NEMZETKÖZI VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

	NATURA 2000 terület
ORSZÁGOS VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG	
	Műemlék telke
	Műemléki környezet határa
	Régészeti lelőhely
	Országos jelentőségű természetvédelmi terület ("ex lege" láp) határa
	Országos jelentőségű védett természeti érték ("ex lege" forrás)
	Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa
	Egyedi tájérték
	Országos ökológiai hálózat - magterület
	Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
	Víztermelő kút belső védőövezete
	Szennyvíztisztító telep
	Nagyfeszültségű átviteli és főelosztó hálózatok biztonsági övezete
	Szénhidrogén-szállítóvezetékek biztonsági övezete
	Védőterület, védőtávolság, védősáv határa / területe

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK:

	Meglévő magánút
	Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt terület
	Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt érték
	Ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa
	Bányatelek határa
	Vízfelület
	Helyi védelemre javasolt művi érték

ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK:

	Belterületi határvonal
	Telekhatár
	Helyrajzi szám
	Magassági pont (mBf.)
	Meglévő építmény

--- HÉSZ módosítással érintett terület területi hatálya

* Javasolt megszüntető jel



DUNAHARASZTI VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK B6 JELŰ TERVLAP RÉSZLETE

Kovács Beáta

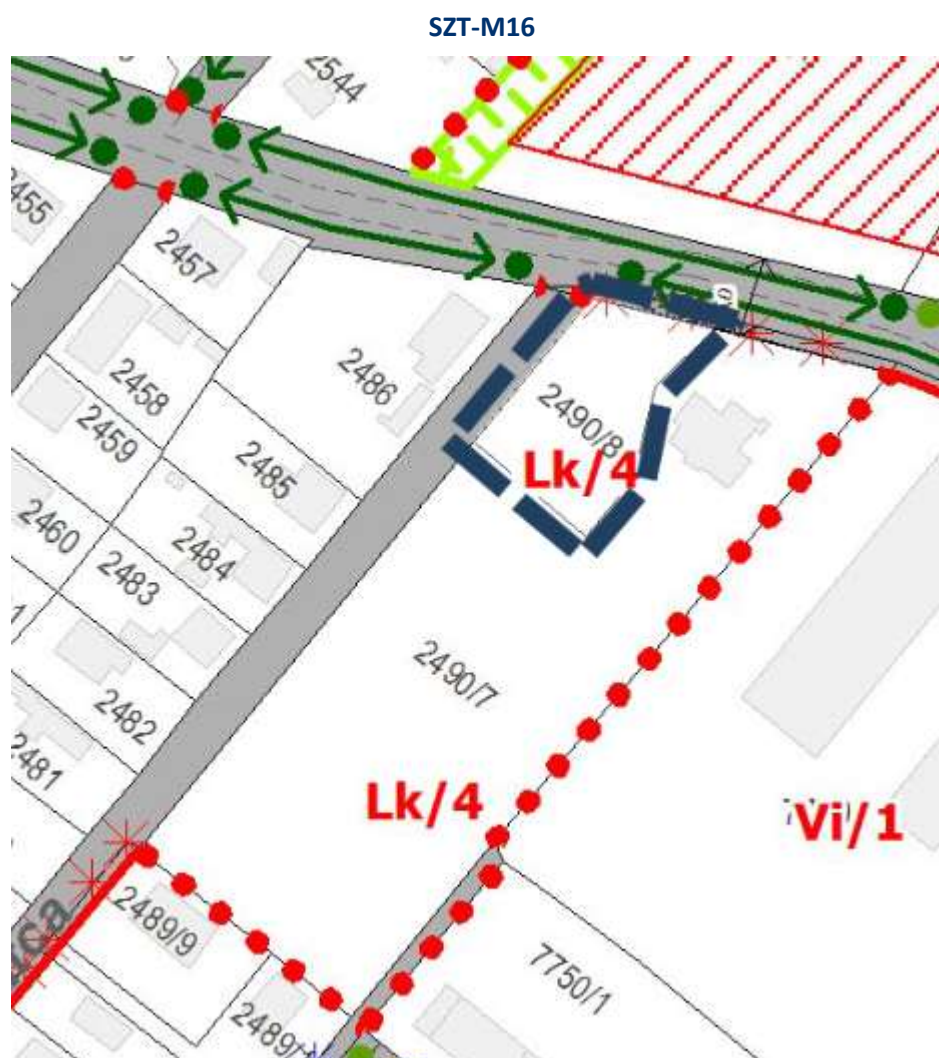
KOVÁCS BEÁTA TT/1 10-0231

SZT-M15



DUNAHARASZTI VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK C4 JELŰ TERVLAP RÉSZLETE

KOVÁCS BEÁTA TT/1 10-0231



DUNAHARASZTI VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV C5 JELŰ TERVLAPJÁNAK MÓDOSÍTÓ RÉSZLETE