

**Dabas Önkormányzata Képviselő testületének  
24 /2006. (VI.22.) rendelete  
a Város Helyi Építési Szabályzatáról  
(HÉSZ)**

Dabas város Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990.évi LXV tv. 16.§ (1) bekezdésében valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7. §-ának (3) bekezdés c. pontjában biztosított jogkörében a város közigazgatási területére rendeletet alkot a helyi építési szabályzatról, jóváhagyja a város szabályozási tervét és kötelezően elrendeli ezek együttes alkalmazását.

**I. FEJEZET**

**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**A RENDELET HATÁLYA, ALKALMAZÁSA**

**1.§.**

- (1) Jelen rendelet Dabas város közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az OTÉK előírásait e rendeletben foglaltakkal és a szabályozási tervvel együtt kell alkalmazni.

1/A §. <sup>h</sup>

**ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK**

E rendelet alkalmazásában:

- a) Fekvő telek: a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
- b) Kiszolgáló épület: Az építési övezetben meghatározott elsődleges rendeltetést tartalmazó épület kiszolgáló épülete. Kiszolgáló épületnek minősül a járműtároló, a háztartással kapcsolatos nyárikonyha, mosókonyha, szárító, egyéb tárolóépület, barkácsműhely, műterem, kazánház.
- c) Major: a település külterületén, mezőgazdasági övezetben fekvő, 1 hektárnál nagyobb olyan telek vagy telek alrészlete, amelyhez a föld mellett növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terméfeldolgozás és terméktárolás céljára létesített lakó- és gazdasági épület, illetve ilyen épületrészlet is tartozik, vagy az olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban majorként szerepel;
- d) Tanyás telek: a település külterületén, mezőgazdasági övezetben fekvő, legfeljebb 1 hektár nagyságú olyan telek vagy telek alrészlete, amelyhez a föld mellett növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terméfeldolgozás és terméktárolás céljára létesített lakó- és gazdasági épület, illetve ilyen épületrészlet is tartozik, vagy az olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként szerepel;
- e) Telek be nem építhető része: A telek azon része, amely nem építési hely, ahol épület/építmény nem helyezhető el.
- f) Tömör kerítés: Olyan kerítés, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 80%-nál nagyobb mértékben korlátozott.

[m1] megjegyzést írt: 114/2016. (V.30.) rendelet módosította.

**A SZABÁLYOZÁSI TERV**  
**2.§.**

(1) A város közigazgatási területének térbeli szabályozását a T-1 tervszámú, M=1:4000 (belterületek) és a T-2 tervszámú, M=1:10000 (külsőterületek) méretarányú térképek ábrázolják. E rendelet hatályba lépésétől a közigazgatási terület szabályozását tartalmazó T-1 tervszámú tervlap és T-2 tervszámú tervlap, e rendelet mellékletét képező T-1É tervszámú, 1:4000 méretarányú és T-2V tervszámú, 1:10000 méretarányú tervlap szerint módosul, továbbá az (1a) bekezdés szerint.

[m2] megjegyzést írt:  
A 34/2017.(VIII.10.) rendelet módosította.

(1a) Az (1) bekezdés szerint szabályozási tervlapot módosító tervlap részletek, amelyek hatályba lépését követően az érintett területi hatály alatt az (1) bekezdés szerinti szabályozási tervlap nem alkalmazható, helyébe a következő szabályozási tervlap részletek lépnek:

[m3] megjegyzést írt:  
A 34/2017.(VIII.10.) rendelet módosította.

- a) az 11m. sz. melléklet: SZT-1m jelű Szabályozási Tervlap részlet,
- b) a 12 m.sz. melléklet: SZT-2m jelű Szabályozási Tervlap részlet,
- c) a 13m. sz. melléklet: SZT-3m jelű Szabályozási Tervlap részlet,
- d) a 14m. sz. melléklet: SZT-4m jelű Szabályozási Tervlap részlet,
- e) az 15m. sz. melléklet: SZT-5m jelű Szabályozási Tervlap részlet,
- f) a 16m. sz. melléklet: SZT-6m jelű Szabályozási Tervlap részlet
- g) a 17m. sz. melléklet: SZT-7m jelű Szabályozási Tervlap részlet (2)A Szabályozási terv- a Szabályozási tervlapok- tartalma:

2.1.Kötelező szabályozási elemek:

- Közigazgatási határ
- Belterületi határ
- Tervezett szabályozási vonal
- Beépítésre szánt terület határa
- Övezethatár
- Építési övezet, övezet jele
- Védőterület határa
- Beültetési kötelezettségű terület határa
- Elővásárlási joggal terhelt terület határa
- Műemlék
- Műemléki környezet határa
- Helyi védett épület
- Régészeti terület határa
- Tájvédelmi körzet határa;
- Természetvédelmi terület határa - országos jelentőségű védett természeti terület
- Natura 2000 európai ökológiai hálózat területének határa;
- Országos ökológiai hálózat területének határa
- Ex lege terület határa
- **Terv érvényességének hatálya**
- **Telken belüli zöldfelület**
- **Fő utcai-főtéri rehabilitáció területe<sup>1</sup>**

2.2. Irányadó szabályozási elemek:

- irányadó közterület szabályozási vonal,
- irányadó telekhatár,
- kerékpárút.

## TELEKALAKÍTÁS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

„2/A.§ (1) Telket alakítani, telekhatárt rendezni az általános szabályoknak megfelelően csak úgy szabad, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és beépíthetősége ne korlátozza a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését, illetve a telkek közterületi vagy magánúti csatlakozása és közművel történő ellátása biztosított vagy biztosítható legyen.

(2) Telekalakításkor – az általános szabályok figyelembe vétele mellett – ha egy érintett telek mérete meghaladja az építési övezetre, övezetre vonatkozó legkisebb telekméret 8 szorosát, illetve ha gazdasági területi építési övezetben lévő telek területét új közterületi út vagy magánút érinti telekalakítási tervet kell készíteni. A telekalakítási tervet az általános szabályok szerint úgy kell elkészíteni, hogy az a telket érinti utak és közművek kialakítására vonatkozóan a telekalakítási terv a településrendezési szerződés alapjául is szolgálhasson.

(3) Beépítésre szánt területen szabályozási vonal által érintett meglévőteleknél (ha annak területét növeli vagy csökkenti) a közterület terv szerinti felhasználása, kiépítése csak nagyobb távlatban valósul meg és ez a teljes közműellátást nem akadályozza -a közút kezelőjének hozzájárulása esetén -az egyes ingatlanok területét érinti közterület kialakítása nélkül telekalakítás és épület építése csak olyan módon engedélyezheti, hogy az a tervezett közterület kialakítását ne akadályozza meg. Az előírányzott közterület-alakítás területét az érintett telek területébe nem szabad beszámítani.

(4) Telket érinti szabályozás végrehajtása során az esetlegesen érintett közmű műtárgyak áthelyezése a kérelmezőt terhelik.<sup>1</sup>

### AZ ÖVEZETEKRE, ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK 3.§.

- 1) A kialakult építési telek- a telek nagyságától függetlenül- beépíthető, ha a beépítés megfelel a tűzvédelmi, benapozási, környezetvédelmi, egészségügyi előírásoknak.
- 2) Az építési övezetekben több meglévő telek összevonásával új építési telek alakítható és az övezeti előírásoknak megfelelően beépíthető.
- 3) A város közigazgatási területén építési engedély csak közúttal vagy magánúttal kiszolgálható telekre adható.
- 4) Az építési övezetek előírásainak értelmezése:
  - a) A kialakult beépítési mód (K) az építési telek méreteinek, elhelyezkedésének és a környezet kialakult beépítésének együttesen megfelelő beépítési lehetőséget jelöli: Lehet oldalhatáron álló, szabadonálló, ikres vagy zárt sorú beépítés.
  - b) Kialakult építmény magasság (K) övezeti jelölések esetén a beépített környezetbe illeszkedés a meghatározó. A (K) mellett szereplő építménymagasság a maximális értéket jelöli.
  - c) Az övezetekben megadott telekterület az új telekalakítás esetén kialakítható legkisebb telket jelöli.
  - d) Az előkertre, építési vonalra vonatkozóan az egyes építési övezetek előírásai rendelkeznek. Az oldalkert szélessége nem lehet kevesebb az övezetre előírt legnagyobb építménymagasság felénél, ill. 4 m-nél, a hátsókert 6 m-nél.
- 5) Terepszint alatti létesítmény (pl.: gépkocsitároló) külső megközelítése és bejárata csak az utcavonaltól 10 m-rel beljebb lévő homlokzaton létesíthető.
- 6) Magastető építmények esetén a magastető hajlásszöge a kialakult beépítési környezethez alkalmazkodva választható meg.
- 7) Az övezetek területén az OTÉK szerinti létesítményeket lehet elhelyezni.

- 8) Az övezetekben, építési övezetekben és azokkal közvetlenül határosan csak olyan tevékenység engedélyezhető, amely az övezetre vonatkozó környezetvédelmi határértékeket nem lépi túl.
- 9) A város területén állattartó építmény az állattartást szabályozó helyi önkormányzati rendelet előírásai szerint helyezhető el.
- 10) Az oktatási, egészségügyi intézmény telkétől, élelmiszer előállítására-feldolgozására – fogyasztására szolgáló építménytől 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló építmény nem létesíthető\*.
- 11) Az élet, anyagi javak, kulturális értékek védelmére tervezett építményt (építményrészt, óvóhelyet) úgy kell megvalósítani és fenntartani, hogy a 253/1997. (XII.28.) Korm. Rendelettel kiadott OTÉK 106.§ (1) bek. Szerint a vonatkozó külön jogszabályok és a kötelező szabványok előírásainak megfeleljen.
- 12) Ha az épített területen kazán vagy más nyomástartó berendezés, gáz vagy olajellátó rendszer, tüzeléstechnikai berendezés, illetve kábel (távfűtő vezeték) valamint PB-gázpalack cseretelep, föld alatti és föld feletti tartályok, 140 kW feletti hőterhelésű gáz- vagy olajtüzelő berendezés kerül elhelyezésre, akkor elsőfokon a területileg illetékes műszaki biztonsági felügyelet jár el.
- 13) A szennyvíz tisztító telep 300-500 m-es védőtávolságán belül beépítésre szánt terület felhasználni csak a telep korszerűsítése, zárt technológia kialakítása után lehet. A 300 m-es védőtávolságon belül csak időszakos használatú sportterület és parkoló alakítható ki
- 14) **A város közigazgatási területén elhelyezendő reklámtáblákat és óriásplakátokat a városi főépítéssel minden esetben egyeztetni kell. Közterületen 2 m<sup>2</sup>-nél nagyobb óriásplakát, reklám nem helyezhető el.<sup>2</sup>**
- 15) Az építési övezetek területén intézményterület – a megadott vegyes övezeti jellemzőkkel – bárhol elhelyezhető.
- 16) A belterületen közpark bárhol kialakítható.
- 17) Lakókocsi elhelyezése ideiglenes jelleggel legfeljebb 30 napig lehetséges.
- 18) **A**
- 18) Nyeles telek a város területén nem alakítható ki.
- 19) 14 m-nél szélesebb telek beépítése esetén a beépítési oldalon min. 0,5 m-t el kell hagyni az épület és a telekhatár között.
- 20) **Ha kapubejáró, járda vagy kerítés építése a közterületi út területét vagy határát érinti, illetve a csapadékvíz ingatlanról közterületre történő kivezetése esetén a Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Osztályával történő egyeztetés és kezelői hozzájárulás beszerzése szükséges.<sup>1</sup>**
- 21) Homlokzati égéstermék kivezetést a telekhatártól min. 3 m-re lévő falon lehet elhelyezni.
- 22) A város területén új bányaterület nem alakítható ki.
- 23) Nem bővíthető és kitelepítendő üzemi telephelyek: Bartók Béla út melletti tűzép, Csarnok utca melletti vegyiüzem, Fő út melletti betonüzem, Bartók Béla úti savanyító üzem.
- 24) Ipari, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátóipari egység létesítése esetén, bruttó 1000 m<sup>2</sup> szinterület felett elvi építési engedély és területi hozzájárulás szükséges.
- 26) **Amennyiben a meglévő közút szélessége nem éri el a 12 m-t, az előkert mélysége nem lehet kevesebb 8 m-nél, továbbá új kerítés építésekor, vagy a meglévő átépítésekor, csak az út tengelyétől 6,0 m-nél nagyobb távolságban lehet alapozással ellátott kerítést építeni<sup>4</sup>**
- 27) **Közműcsatlakozás műtárgya az előirányzott útszélesítés szabályozásának végrehajtását követően kialakuló telekhatártól 1 m-re helyezhető el.<sup>4</sup>**
- 25) Az 5. számú főút mellett az engedélyezési tervekhez homlokzati vagy utcaképi tervet kell mellékelni, előzetes főépítési vélemény alapján.
- 26) BB úton történő építés esetén a főépítész előzetes véleményét az építési engedély kérelemhez csatolni kell, amennyiben az építés az utcafronttól 25 m-en belül történik.
- 27) **Kettőnél több lakás kialakítása esetén a főépítész előzetes véleményét az építési engedély kérelemhez csatolni kell.**
- 31) **A Szent János, Tabáni, Szent István, Fő, Kossuth Lajos, Vasút, Vörösmarty út és az 5-ös főút melletti új épület építése – kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató és ipari funkció - esetén a főépítész előzetes véleményét az építési engedély kérelemhez csatolni kell.**

[b4] megjegyzést írt: A 48/2010. (IX.28.) rendelet módosította.

[b5] megjegyzést írt: A 48/2010. (IX.28.) rendelet módosította.

[b6] megjegyzést írt: A 48/2010. (IX.28.) rendelet módosította.

**32)** A gazdasági területen az egyéb ipari terület (Gip) lévő építési övezeteiben megadott legnagyobb építménymagasság értékét az övezet területén elhelyezésre kerülő gazdasági tevékenységhez szükséges, alaprajzilag pontszerűnek minősülő üzemi építmények, technológiai okokból legfeljebb másfélszeresen haladhatják meg.<sup>4</sup>

**(33)** A településközpont vegyes területen, a =Vt-2) besorolásban lévő építés övezetében megadott legnagyobb építménymagasság értékét, az övezet területén elhelyezésre kerülő alaprajzilag pontszerűnek minősülő szakrális építmények, legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.<sup>5</sup>

**(34)** A város közigazgatási területén 9 méternél keskenyebb építési telken csak melléképítmény és kiszolgáló épület helyezhető el.<sup>7</sup>

[b7] megjegyzést írt: A 48/2010. (IX.28.) rendelet módosította.

[b8] megjegyzést írt: A 19/2011.(III.17.) rendelet módosította.

[m9] megjegyzést írt: 14/2016. (V.30.) rendelet módosította.

## II. FEJEZET

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

#### LAKÓTERÜLETEK

#### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

##### 4.§.

1. A kialakult kisvárosias, kertvárosias és falusias lakóterületek területén az új beépítésnek a meglévőhöz kell illeszkednie. (beépítési mód, építménymagasság).

**(2) A lakóterületeken telkenként elhelyezhetők:**

- a) a kisvárosias lakóterületeken egy és többlakásos épületek, társasházak,
- b) a kertvárosias lakóterületeken legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület, kivéve, ha az övezeti előírások másként rendelkeznek,
- c) a falusias lakóterületeken legfeljebb három önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület, amelyben legfeljebb két lakás lehet.<sup>17</sup>

[m10] megjegyzést írt: 14/2016. (V.30.) rendelet módosította.

**(3)** A kertvárosias, falusias lakóövezetek területén jellemzően oldalhatáros v. szabadonálló, a kialakultnak megfelelően utcavonalon álló v. előkertes épületek építhetők. Az új lakótömbök min 5,0 m-es előkertekkel építhetők be.

2. Az oldalhatáron álló lakóépületek, építmények között- kialakult övezet esetén- a legkisebb telepítési távolságot kizárólag Tűzvédelmi szakhatóság állapíthatja meg.
3. **Hatályon kívül helyezve**<sup>1</sup>
4. Különálló járműtároló, gazdasági építmény az Lke-4, Lke-3 és Lke-2 övezetek területén nem helyezhető el, a többi övezetben csak a telek hátsó felében.
5. A kisvárosias övezetekben növénytermesztés céljára szolgáló fóliasátor, üvegház, komposztáló nem helyezhető el, a kertvárosias övezetben csak a saját igény kiszolgálásának mértékéig.
6. Ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek, a kialakítható építési telkek legkisebb szélessége a következő:

Oldalhatáron álló beépítési mód esetén 14,0 m

Szabadon álló beépítési mód esetén 16,0 m

Zártorsú beépítés esetén 12,0 m.<sup>7</sup>

7. A kisvárosias övezetben a telekterület legalább 20%-át, a kertvárosias övezetben legalább 50%-át a falusias övezetben legalább 40%-át összefüggő zöldfelületként kell kialakítani.
8. Az építmények melletti feltöltés (rendezett terepszint) max 1,5 m lehet.
9. A lakóterületeken közterülettel határosan legfeljebb 2,0 m magas kerítés létesíthető az Lke és Lf övezetekben.

[m11] megjegyzést írt: 114/2016. (V.30.) rendelet módosította.

10. Oldalhatáros beépítésnél szabadonálló épület is elhelyezhető, ha a telek legalább 16m széles. A szabadonálló épület hosszában a szomszédos telekhatár mentén, tömör kerítést kell építeni.
11. Pinceszinten gépkocsi lehajtó csak az utcai telekhatártól mért 10 m-en túl helyezhető el.
12. Lakópark létesítése esetén előzetesen beépítési tervet kell készíteni.
13. Az övezethatárral vagy tervezett szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás során nem kell figyelembe venni az adott építési övezetben meghatározott „a telek megengedett legkisebb kialakítható területe” szabályozót.
15. **Ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek, lakóterületi építési övezetbe nagymélységű telkek esetében, ha a telek mélységi mérete meghaladja az 50 m-t, főrendeltetési egység számára figyelembe vehető építési hely mélysége 40 m-nél hosszabb nem lehet.**

[m12] megjegyzést írt:  
A 34/2017.(VIII.10.) rendelet módosította.

[b13] megjegyzést írt: A 48/2010. (IX.28.) rendelet módosította.

[m14] megjegyzést írt: 114/2016. (V.30.) rendelet módosította.

## KISVÁROSIAS LAKÓÖVEZETEK

### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

#### 5.§.

1. Az övezetek területén ipari létesítmény nem helyezhető el.

#### 6.§.

##### Lk-1 jelű övezet

Övezeti jel	Lk-1
Legnagyobb szintterületi mutató	1,5
Beépítési mód	K
Legnagyobb beépítettség (%)	30
Legnagyobb építmény magasság (m)	K
Legkisebb kialakítható telekterület (m <sup>2</sup> )	K, 600

#### 7.§.

##### Lk-2 jelű övezet (lakópark)

Övezeti jel	Lk-2
Legnagyobb szintterületi mutató	1,5
Beépítési mód	SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	30
Legnagyobb építmény magasság (m)	7,5
Legkisebb kialakítható telekterület (m <sup>2</sup> )	900

1. Az előkert mérete min.10 m.

## KERTVÁROSIAS LAKÓÖVEZET

#### 8.§.

### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. Hatályon kívül helyezve.

[m15] megjegyzést írt: 114/2016. (V.30.) rendelet módosította.

#### 9.§.

##### Lke-1 jelű övezet

Övezeti jel	Lke-1
Legnagyobb szintterületi mutató	0,6
Beépítési mód	K
Legnagyobb beépítettség (%)	30%
Legnagyobb építmény magasság (m)	K, 5,0
Legkisebb kialakítható telekterület (m <sup>2</sup> )	720

#### 10.§.

##### Lke-2 jelű övezet

Övezeti jel	Lke-2
Legnagyobb szintterületi mutató	0,6
Beépítési mód	O*
Legnagyobb beépítettség (%)	30

Legnagyobb építmény magasság (m)	5,0
Legkisebb kialakítható telekterület (m <sup>2</sup> )	800

**11.§.**  
**Lke-3 jelű övezet**

Övezeti jel	Lke-3
Legnagyobb szintterületi mutató	0,6
Beépítési mód	Z
Legnagyobb beépítettség (%)	35%
Legnagyobb építmény magasság (m)	6,5
Legkisebb kialakítható telekterület (m <sup>2</sup> )	400

1. az övezet területén ipari tevékenység nem folytatható.

**12.§.**  
**Lke-4 jelű lakóövezet**

Övezeti jel	Lke-4
Legnagyobb szintterületi mutató	0,6
Beépítési mód	SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	30
Legnagyobb építmény magasság (m)	6,5
Legkisebb kialakítható telekterület (m <sup>2</sup> )	720

1. Az övezet területén ipari tevékenység nem folytatható.

**12/A.§.**  
**Lke-5 jelű építési övezet**

[m16] megjegyzést írt: 114/2016. (V.30.) rendelet módosította.

- (1) Az Lke-5 építési övezet betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel	Lke-5
Legnagyobb szintterületi mutató	0,75
Beépítési mód	SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	30
Legnagyobb építmény magasság (m)	7,5
Legkisebb kialakítható telekterület (m <sup>2</sup> )	1500
A kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	20

- (2) Lke-5 építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) lakó;
  - b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - d) kulturális;
  - e) szállás jellegű;
  - f) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Lke-5 építési övezet építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.



- (4) Lke-5 építési övezet építési telkein legfeljebb két a (2) bekezdés szerinti épület és legfeljebb két kiszolgáló épület helyezhető el.
- (5) Lke-5 építési övezet építési telkén elhelyezett (2) bekezdés szerinti épület maximum két önálló rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (6) Lke-5 építési övezetben új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése a (2) bekezdés szerinti épülettel egy tömegben történhet.
- (7) Lke-5 építési övezetben az OTÉK szerinti melléképítmények közül trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló nem helyezhető el.
- (8) Lke-5 építési övezetben az előkertben kerti víz- és fürdőmedence nem létesíthető.
- (9) Lke-5 építési övezetben, amennyiben telek be nem építhető része kijelölésre került, a hátsókert határa a telek be nem építhető részének határától számítandó. Az így kialakuló hátsókert legkisebb méretén belül melléképítmény nem helyezhető el.
- (10) Lke-5 építési övezetben tereprendezés az építési helyen kívül kizárólag az előkertben az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása érdekében lehetséges.
- (11) Lke-5 építési övezetben az építési telek utcavonalán tömör kerítés nem építhető.

## 12/B.§.

### Lke-6 jelű építési övezet

[m17] megjegyzést írt: 114/2016. (V.30.) rendelet módosította.

- (1) Az Lke-6 építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel	Lke-6
Legnagyobb szintterületi mutató	0,75
Beépítési mód	SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	30
Legnagyobb építmény magasság (m)	7,5
Legkisebb kialakítható telekterület (m <sup>2</sup> )	1000
A kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	20

Lke-6 építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
  - b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - d) kulturális;
  - e) szállás jellegű;
  - f) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (2) Lke-6 építési övezet építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
  - (3) Lke-6 építési övezet építési telkein legfeljebb egy a (2) bekezdés szerinti épület és legfeljebb egy kiszolgáló épület helyezhető el.
  - (4) Lke-6 építési övezet építési telkén elhelyezett (2) bekezdés szerinti épület maximum három önálló rendeltetési egységet tartalmazhat.
  - (5) Lke-6 építési övezetben új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése a (2) bekezdés szerinti épülettel egy tömegben történhet.
  - (6) Lke-6 építési övezetben az OTÉK szerinti melléképítmények közül trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló nem helyezhető el.
  - (7) Lke-6 építési övezetben az előkertben kerti víz- és fürdőmedence nem létesíthető.
  - (8) Lke-6 építési övezetben, amennyiben telek be nem építhető része kijelölésre került, a hátsókert határa a telek be nem építhető részének határától számítandó.
  - (9) Lke-6 építési övezetben tereprendezés az építési helyen kívül kizárólag az előkertben az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása érdekében lehetséges.
  - (10) Lke-6 építési övezetben az építési telek utcavonalán tömör kerítés nem építhető.

**FALUSIAS LAKÓÖVEZETEK**

**13.§.  
Lf-1 jelű lakóövezet**

Övezeti jel	Lf-1
Legnagyobb szintterületi mutató	0,5
Beépítési mód	K
Legnagyobb beépítettség (%)	30
Legnagyobb építmény magasság (m)	K, 5,0
Legkisebb kialakítható telekterület (m <sup>2</sup> )	720, K

**14.§.  
Lf-2 jelű lakóövezet**

Övezeti jel	Lf-2
0,5	0,5
Beépítési mód	O
Legnagyobb beépítettség (%)	30
Legnagyobb építmény magasság (m)	5,0
Legkisebb kialakítható telekterület (m <sup>2</sup> )	900

1. A Zentai utca melletti új lakótömbnél 800 m<sup>2</sup>, a Temető utcai tömbnél 600 m<sup>2</sup> a kialakítható legkisebb telek.
2. A Dabasi szőlő DNY-i szélén tervezett új lakótömb területén legalább 18 m széles telkek alakíthatók ki.

---

**TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES ÖVEZET**

---

**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK****15.§.**

1. A 4.§. 4, 5,8,9, 13,14,15 pontját a vegyes övezeteknél is alkalmazni kell.
2. A vegyes övezetek területén elsősorban intézmények és lakóépületek helyezhetők el.
3. A kialakult építési telkeknél elvi építési engedélyt kell készíteni főépítési véleményezéssel.
4. A Bartók Béla u. mentén az egyes szakaszok beépítési módjára a szabályzat melléklete ad javaslatot.
5. Az építési vonalat a kialakult beépítésnek megfelelően kell megállapítani.
6. Az övezetek területén új ipari üzemi jellegű gazdasági telephely nem létesíthető.
7. A telekterület legalább 10%-át összefüggő zöldfelületként kell kialakítani.
8. **Fő utcai-főteri rehabilitáció területén az előkert mérete -a Vt-3 jelű építési övezetben lévő telkek kivételével -nem lehet kisebb 5,0 m-nél, az építési vonalat a környezeti beépítés és a várható átépítési ütem figyelembe vételével elvi építési engedélyezési eljárás alapján kell megállapítani. A fiutcai-fitéri rehabilitáció területén utcai és az előkert mélységében oldalsó kerítés nem létesítheti. Amennyiben a kialakuló előkertet közforgalom számára időkorlátozás nélkül megnyitott területként alakítják ki, és ennek működtetéséről írásos megállapodást kötnek az önkormányzattal, a fiutcai-fitéri rehabilitációval érintett telkek területén az építési övezeti paraméterek (legnagyobb beépítettség, legnagyobb bruttó szintterületi mutató, legkisebb zöldfelületi mutató) 10%-os eltéréssel, kedvezményes értékekkel vehetik figyelembe. Vt-3 jelű építési övezetben lévő telkeken a legnagyobb bruttó szintterületi mutató 2,0 kedvezményes értékkel vehető figyelembe.<sup>1</sup>**

**16.§.****Vt-1 jelű övezet**

Övezeti jel	Vt-1
Legnagyobb szintterületi mutató	1,0
Beépítési mód	K
Legnagyobb beépítettség (%)	45
Legnagyobb építmény magasság (m)	K, 7,5
Legkisebb kialakítható telekterület (m <sup>2</sup> )	500

**17.§.****Vt-2 jelű övezet**

( meglévő és tervezett elsősorban intézményterület)

Övezeti jel	Vt-2
Legnagyobb szintterületi mutató	1,0
Beépítési mód	K,SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	45
Legnagyobb építmény magasság (m)	K, 10,5
Legkisebb kialakítható telekterület (m <sup>2</sup> )	720

1. A lakó vagy vegyes övezetek területén új intézményterület a Vt-2 jelű övezeti előírások szerint bárhol elhelyezhető.

2. Önálló, közterületekkel határolt vegyes övezetű új tömbök beépítése szabadonálló vagy attól eltérő is lehet, elvi engedélyezési terv alapján főépítési véleményezéssel.

(3) A szabályozási terven Vt-2\* építési övezettel jelölt területre az (1) bekezdésben meghatározott Vt-2 övezeti paraméterek és a (3)-(8) bekezdés előírásai érvényesek, azzal, hogy a Vt-2 övezeti paraméterek közül nem kell alkalmazni a „legnagyobb szintterületi mutató”, és a táblázatban szereplő „K” szabályozókat.

(4) A Vt-2 \* jelű építési övezet elsősorban intézményi építmények elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben lévő építési telken

- a) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- b) közösségi szórakoztató,
- c) kulturális,
- d) sport,
- e) igazgatási, iroda
- f) kereskedelmi, szolgáltató, szállás és
- g) lakó rendeltetés legfeljebb telekméret/500 m<sup>2</sup> lakásszámmal, továbbá

ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetés helyezhető el.

(5) A Vt-2 \* építési övezetben a beépítési mód szabadonálló,

- a) az előkert: 5,0 méter;
- b) az oldalkert: 5,5 méter,
- c) a hátsókert: 4,0 méter.

(6) A Vt-2 \* építési övezetben az építési helyen kívül meglévő épületen, épületrészen építési tevékenység végezhető, az épület építési helyen belül bővíthető.

(7) A Vt-2 \* építési övezetben a közműellátás mértéke: részlegesen közművesített.

(8) A Vt-2 \* építési övezetben új épületben történő nevelési, oktatási rendeltetés elhelyezése esetén a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték 20%.

### 18.§. Vt-3 jelű övezet

Övezeti jel	Vt-3
Legnagyobb szintterületi mutató	1,5
Beépítési mód	SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	80
Legnagyobb építmény magasság (m)	10,5
Legkisebb kialakítható telekterület (m <sup>2</sup> )	100

1. Elsősorban kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, igazgatási, szállás létesítmények, helyezhetők el.
2. A szabadonállótól eltérő pl. zárt sorú is lehet elvi engedélyezési terv alapján főépítési véleményezéssel.

### 19.§. Vt-4 jelű övezet

(Kereskedelmi-vendéglátó-szolgáltató övezet az 5.sz. főút mellett)

Övezeti jel	Vt-4
Legnagyobb szintterületi mutató	1,5
Beépítési mód	SZ

[m18] megjegyzést írt:  
(3)-(8) bekezdést a 34/2017.(VIII.10.) rendelet módosította.

Legnagyobb beépítettség (%)	60
Legnagyobb építmény magasság (m)	7,5
Legkisebb kialakítható telekterület (m <sup>2</sup> )	700

### 19/A. §.

#### Vt-5 jelű építési övezet

(1) Az Vt-5 építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel	Vt-5
Legnagyobb szintterületi mutató	0,75
Beépítési mód	SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	30
Legnagyobb építmény magasság (m)	7,5
Legkisebb kialakítható telekterület (m <sup>2</sup> )	1500
A kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	20

(2) A Vt-5 építési övezetben elhelyezhető épület:

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

rendeltetését is tartalmazhat.

(3) Vt-5 építési övezet építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.

(4) Vt-5 építési övezetben az OTÉK szerinti melléképítmények közül trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló nem helyezhető el.

(5) Vt-5 építési övezetben az előkertben kerti víz- és fürdőmedence nem létesíthető.

(6) Vt-5 építési övezetben, amennyiben telek be nem építhető része kijelölésre került, a hátsókert határa a telek be nem építhető részének határától számítandó.

(7) Vt-5 építési övezetben tereprendezés az építési helyen kívül kizárólag az előkertben az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása érdekében lehetséges.

(8) Vt-5 építési övezetben az építési telek utcavonalán tömör kerítés nem építhető.

### 19/B. §.

#### Vt-6 jelű építési övezet Alapintézmények övezete

(1) A Vt-6 jelű építési övezet betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel	Vt-6
Legnagyobb szintterületi mutató	0,8
Beépítési mód	O
Legnagyobb beépítettség (%)	40
Legnagyobb építmény magasság (m)	6,0
Legkisebb kialakítható telekterület (m <sup>2</sup> )	1500

[m19] megjegyzést írt: 114/2016. (V.30.) rendelet módosította.

[m20] megjegyzést írt: 114/2016. (V.30.) rendelet módosította.

- (2) A Vt-6 építési övezetben elhelyezhető épület:
- lakó;
  - igazgatási, iroda;
  - kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - kulturális, közösségi szórakoztató;
  - sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A Vt-6 építési övezet építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- (4) Vt-6 építési övezetben az OTÉK szerinti melléképítmények közül trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló nem helyezhető el.
- (5) Vt-6 építési övezetben az előkertben kerti víz- és fürdőmedence nem létesíthető.
- (6) A két építési övezetbe eső építési telek övezethatáron történő megosztásáig az építési telek Vt-6 építési övezetre eső telekrész esetében a Vt-7 építési övezet előírásait kell figyelembe venni, ebben az esetben a szóban forgó építési telek hátsókerti határvonala az övezeti határ.
- (7) Két építési övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően a Vt-6 építési övezetbe eső kialakuló telkek nagysága az építési övezetben meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb is lehet.
- (8) Vt-6 építési övezetben az épületek előkerti építési vonala a közterülettől számított 3m-es sávban szabadon megválasztható. Az így megválasztott építési vonalon a településképhez illeszkedő épület homlokvonala legalább egy része álljon.
- (9) Oktatási vagy köznevelési intézmény építése esetén a beépítési mód szabadonálló is lehet, ebben az esetben az előkerti építési határvonal szabadon megválasztható, az oldalkert és a hátsókert mérete 3,0m, de legalább a szomszédos telken meglévő épületektől számított telepítési távolság.
- (10) Legalább 200m<sup>2</sup> nagyságú közhasználat céljára - polgárjogi szerződés szerint - átadott terület esetén, az építési övezetben meghatározott legnagyobb szintterületi mutató 1,0 értékkel számítható.

**19/C. §.**  
**Vt-7 jelű építési övezet**

[m21] megjegyzést írt: 114/2016. (V.30.) rendelet módosította.

- (1) A Vt-7 építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel	Vt-7
Legnagyobb szintterületi mutató	0,8
Beépítési mód	O
Legnagyobb beépítettség (%)	40
Legnagyobb építmény magasság (m)	6,0
Legkisebb kialakítható telekterület (m <sup>2</sup> )	450

A Vt-7 építési övezetben elhelyezhető épület:

- lakó;
  - igazgatási, iroda;
  - kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - kulturális, közösségi szórakoztató;
  - sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (2) A Vt-7 építési övezet építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- (3) Vt-7 építési övezetben az OTÉK szerinti melléképítmények közül trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló nem helyezhető el.

(4) Vt-7 építési övezetben az előkertben kerti víz- és fürdőmedence nem létesíthető.

(5) Két építési övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően a Vt-7 építési övezetbe eső kialakuló építési telkek esetén a 6 méteres hátsókerthbe eső meglévő épületek megtarthatók, felújíthatók, tetőterük beépíthető.

Új épület előkerti építési vonalának a szomszédos építési telkeken kialakult állapothoz kell igazodnia, kivéve saroktelek

**19/D. §**

**Vt-int-1 településközpont vegyes intézményi terület építési övezete**

(1) A Vt-int-1 építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

<i>Építési övezet jele</i>	<b>Vt-int-1</b>
<i>Beépítési mód</i>	<b>szabadonálló</b>
<i>A telek megengedett legkisebb kialakítható területe (m<sup>2</sup>)</i>	-
<i>A megengedett legnagyobb beépítési mérték (%)</i>	<b>50</b>
<i>A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mérték (%)</i>	<b>75</b>
<i>A megengedett legkisebb zöldfelületi mérték (%)</i>	<b>25</b>
<i>Az épület megengedett legnagyobb építménymagassága (m)</i>	<b>10,5</b>

(2) A Vt-int-1 jelű építési övezet elsősorban intézményi építmények elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben lévő építési telken

- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- közösségi szórakoztató,
- kulturális,
- sport,
- igazgatási, iroda és

az ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetés; továbbá kialakult lakó rendeltetés esetén telkenként legfeljebb 2 lakás helyezhető el.

(3) Az építési övezetben

- az előkert: 5,0 méter,
- az oldalkert: 5,5 méter,
- a hátsókerth: 4,0 méter.

(4) Az építési helyen kívül meglévő épület, épületrészen építési tevékenység végezhető, az épület építési helyen belül bővíthető.

(5) A közműellátás mértéke: részlegesen közművesített.

**19/E. §**

**Vt-int-2 településközpont vegyes intézményi terület építési övezete**

(1) A Vt-int-2 építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

<i>Építési övezet jele</i>	<b>Vt-int-2</b>
<i>Beépítési mód</i>	<b>szabadonálló</b>
<i>A telek megengedett legkisebb kialakítható területe (m<sup>2</sup>)</i>	-
<i>A megengedett legnagyobb beépítési mérték (%)</i>	<b>60</b>
<i>A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mérték (%)</i>	<b>80</b>

[m22] megjegyzést írt: S  
A 34/2017.(VIII.10.) módosította.

[m23] megjegyzést írt:  
A 34/2017.(VIII.10.) módosította.

A megengedett legkisebb zöldfelületi mérték (%)	20
Az épület megengedett legnagyobb építménymagassága (m)	12,0

- (2) A Vt-int-2 jelű építési övezet elsősorban intézményi építmények elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben lévő építési telken
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - egyéb közösségi szórakoztató,
  - kulturális, közösségi szórakoztató és
  - sport,
  - igazgatási, iroda és
- az ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetés; továbbá kialakult lakó rendeltetés esetén legfeljebb 2 lakás helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben
- az előkert: 5,0 méter;
  - az oldalkert: 4,0 méter,
  - a hátsókert: 4,0 méter.
- (4) Az építési helyen kívül meglévő épület, épületrészen építési tevékenység végezhető, az épület építési helyen belül bővíthető.
- (5) A közműellátás mértéke: részlegesen közművesített.

## GAZDASÁGI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK 20.§.

- Az építmények magastetős vagy lapostetős kialakításúak egyaránt lehetnek.
- A 10 m építménymagasságot meghaladni csak a technológia, vagy az épületszerkezet által megkívánt minimális mértékben lehet, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik.
- A gazdasági területek lakóövezetekkel határos telekhatárai mentén legalább 10 m széles többszintes növénytelepítési zöldsávot kell kialakítani, kivéve, ha az építési övezeti előírás másként rendelkezik.
- A gazdasági területek építési telkei legalább 10 m-es előkert szabadon hagyásával építhetők be, kivéve, ha az építési övezeti előírás másként rendelkezik.
- A gazdasági övezetekben a terület legalább 25%-án összefüggő zöldfelületeket-fasorokat kell telepíteni, lehetőség szerint a telekhatárok mentén, kivéve, ha az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- A fertőzés-robbanás vagy tűzveszélyes anyagok átmeneti tárolása az illetékes szakhatóságok engedélyével történhet.
- El kell készíteni az új gazdasági területek tereprendezési, vízrendezési tervét.
- A mélyfekvésű területeket- melyek a telephelyek belső csapadékvíz szikkasztására is alkalmasak lehetnek – lehetőség szerint fásítottan kell megtartani.
- Hatályon kívül helyezve.
- Max 2,2 m magas áttört kerítés létesíthető, kivéve, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- Gazdasági területek építési övezetein a csapadékvíz kezelését és elvezetését, szikkasztását telken belül kell megoldani.

[m24] megjegyzést írt:  
A 34/2017.(VIII.10. rendelet módosította.

[m25] megjegyzést írt: 114/2016. (V.30.) rendelet módosította.

[m26] megjegyzést írt: 114/2016. (V.30.) rendelet módosította.

[m27] megjegyzést írt:  
A 34/2017.(VIII.10. rendelet módosította.

[m28] megjegyzést írt: 114/2016. (V.30.) rendelet módosította.

[m29] megjegyzést írt:  
A 34/2017.(VIII.10. rendelet módosította.

[b30] megjegyzést írt: A 48/2010. (IX.28.) rendelet módosította.



**KERESKEDELMI- SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET**

**21.§.**

**Gksz-1 jelű övezet**

Övezeti jel	Gksz-1
Legnagyobb szintterületi mutató	1,0
Beépítési mód	K,SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	50
Legnagyobb építmény magasság (m)	K, 7,5
Legkisebb kialakítható telekterület (m <sup>2</sup> )	2000

1. \*a beépítési módot a szabadonállótól eltérően elvi engedélyezési terv alapján is meg lehet határozni.

**22.§.**

**Gksz-2 jelű övezet**

Övezeti jel	Gksz-2
Legnagyobb szintterületi mutató	1,0
Beépítési mód	SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	50
Legnagyobb építmény magasság (m)	10
Legkisebb kialakítható telekterület (m <sup>2</sup> )	2500

**23.§.**

**Gksz-3 jelű övezet**

(1)

Övezeti jel	Gksz-3
Legnagyobb szintterületi mutató	0,6
Beépítési mód	SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	40
Legnagyobb építmény magasság (m)	10
Legkisebb kialakítható telekterület (m <sup>2</sup> )	2500

- (2) A Gksz-3 jelű építési övezetben lévő 5124 hrsz-ú építési telken:
- a) az építési övezetben az elő-, oldal- és hátsókert nagysága 5,0 méter, azzal, hogy építési helyen kívül meglévő épület, épületrész az építési helyen belül bővíthető;
  - b) a közműellátás mértéke: hiányosan közművesített.

[m31] megjegyzést írt:  
A 34/2017.(VIII.10.) módosította.

**24.§.**

**Gksz-4 jelű övezet**

Övezeti jel	Gksz-4
Legnagyobb szintterületi mutató	0,6
Beépítési mód	SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	10
Legnagyobb építmény magasság (m)	5

Legkisebb kialakítható telekterület (m <sup>2</sup> )	K
-------------------------------------------------------	---

24/A.§<sup>H</sup>

[m32] megjegyzést írt: 114/2016. (V.30.) rendelet módosította.

#### Gksz-5 jelű építési övezet

- (1) A Gksz-5 építési övezet (a továbbiakban ebben a § - ban : övezet) betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel	Gksz-5
Beépítési mód	O
Legnagyobb beépítettség (%)	30
Legnagyobb építmény magasság (m)	5,0
Legkisebb kialakítható telekterület (m <sup>2</sup> )	K

- (2) Az építési övezetben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- állatól, állatkifutó;
  - trágyatároló, komposztáló;
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
- (3) Az építési övezetbe tartozó építési telek lakóövezetekkel határos telekhatárai mentén a 20.§ (3) bekezdés szerinti zöldsáv kialakítása nem szükséges.
- (4) Az építési övezetben az előkert 5 m, az oldalkert 3,0 méter.
- (5) Az építési övezet építési telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- (6) Gksz-5 építési övezet építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (7) Az övezet építési telkén elhelyezett épület maximum két önálló rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (8) Az építési övezetben az építési helyen kívül eső meglévő épület kubatúráján belül felújítható, átalakítható, csak az építési helyen bővíthető.

24/B.§<sup>H</sup>

[m33] megjegyzést írt: 14/2016. (V.30.) rendelet módosította.

#### Gksz-6 jelű építési övezet

- (1) A Gksz-6 építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel	Gksz-6
Legnagyobb szintterületi mutató	1,0
Beépítési mód	SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	40
Legnagyobb építmény magasság (m)	7,5
Legkisebb kialakítható telekterület (m <sup>2</sup> )	5000

- (2) Gksz-6 építési övezetben elhelyezhető épület:
- a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
  - kereskedelmi, szolgáltató;
  - igazgatási, iroda;
  - szállás jellegű;
  - gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó;
  - sport  
rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A Gksz-6 építési övezet építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- (4) A Gksz-6 építési övezet építési telkein több épület is elhelyezhető.

**25.§.**  
**Gksz-km jelű övezet**  
(Közmű telephelyek kialakult és tervezett övezete)

Övezeti jel	Gksz-km
Legnagyobb szintterületi mutató	0,6
Beépítési mód	SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	40
Legnagyobb építmény magasság (m)	K
Legkisebb kialakítható telekterület (m <sup>2</sup> )	K

1. A tervezett telephely a technológia szerint szükséges területen és építménymagassággal alakítható ki.

## EGYÉB IPARI TERÜLET

26.§.

### Gip-1 és Gip-2 jelű övezet

(1) A Gip-1 és Gip-2 jelű ipari gazdasági terület építési övezetek elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményeinek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az építési övezet területén elhelyezheti épületek:

a.) a különösen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzésveszélyes) bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények kivételével mindenfajta, gazdasági (ipari, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó) tevékenységi célú épület,

b.) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de azok összes szintterülete telkenként nem haladhatja meg az összes építheti bruttó szintterület 5%-át,

c.) igazgatási, egyéb irodaépület,

d.) parkolóház, üzemanyagtöltő,

e.) sportcélú építmény.

(3) Az ipari területen kivételesen elhelyezhető egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.

(4) Az építési övezetben a beépítés közművesítésű feltétele a teljes közművesítettség. Az közüzemi energiaellátás megújuló energiaforrásokkal kiváltható.

(5) Az építési övezet beépítési paraméterei:

Az építési övezet jele	A telek megengedett						Az épület megengedett	
	Legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	Beépítési mértéke	Bruttó szintterületi mutatója	Terepszint alatti beépítési mértéke	Zöldfelületi mértéke	Építménymagassága	
	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m
Gip-1	2000	25	40	0,6	50	25	3,0	7,5
Gip-2	2000	30	40	0,6	50	25	3,0	12,0

(6) Az építési övezetben alkalmazható beépítési mód: szabadon álló, ahol

a.) az előkert mérete legalább 10,0 méter,

b.) az oldalkert mérete legalább 8,0 méter,

c.) a hátsókert mérete legalább 12,0 m.<sup>1</sup>

26/A. §

### Gipe-w egyéb ipari terület, Wellis telephely építési övezete

(1) A Gipe-w építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

[m34] megjegyzést írt:  
A 34/2017.(VIII.10.) módosította.

<i>Építési övezet jele</i>	<b>Gipe-w</b>
<i>Beépítési mód</i>	<b>szabadonálló</b>
<i>A telek megengedett legkisebb kialakítható területe</i>	<b>100 000</b>
<i>A megengedett legnagyobb beépítési mérték (%)</i>	<b>50</b>
<i>A megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mérték</i>	<b>50</b>
<i>A megengedett legkisebb zöldfelületi mérték</i>	<b>25</b>
<i>Az épület megengedett legnagyobb építménymagassága</i>	<b>12*</b>

\*: kivéve technológiai építmény, amelynek legnagyobb magassága meghaladhatja az épületekre meghatározott legnagyobb magasság mértékét

(2) A Gipe-w jelű egyéb ipari terület, Wellis telephely elnevezésű építési övezet gazdasági tevékenységi célú és az azt kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(3) A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el. Az építési övezet hatálybalépésekor meglévő, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló önálló lakóépület fenntartható, átalakítható, felújítható, bővíthető, a lakásszám növelése nélkül.

(4) Az építési övezetben az elő-, oldal- és hátsókert nagysága 5,0 méter.

(5) Az építési övezetben kerítés, a vagyonvédelmi és technológiai szempontoknak megfelelő magassággal és kivitelben létesíthető.

(6) A közműellátás mértéke: hiányosan közművesített.

#### 27.§.

#### Gip-2 jelű övezet

-Hatályon kívül helyezve<sup>1</sup>

#### 28.§.

#### Gip-3 jelű övezet

Övezeti jel	Gip-3
Legnagyobb szintterületi mutató	0,3
Beépítési mód	SZ
Legnagyobb beépítettség (%)	15
Legnagyobb építmény magasság (m)	7,5
Legkisebb kialakítható telekterület (m <sup>2</sup> )	10.000

- Külterületen a régi országút mellett tervezett mezőgazdasági, ipari vegyes övezet (mezőgazdasági birtokközpontok, feldolgozó ipari (fa, kőfaragó stb.) telephelyek helyezhetők el) és a tervezett vásártér.
- A telek szélessége az utcavonalon legalább 30 m.

#### 29.§.

#### Gip-m jelű övezet

jelentős mértékű zavaró hatású, ipari gazdasági építési övezet (mezőgazdasági intenzív termelő és feldolgozó üzemi telephelyek, majorok területe)

Övezeti jel	Gip-m
Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	5.000
Az építési telek legkisebb szélessége (m)	40

Az építési telek legkisebb mélysége (m)	80
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	30
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )	1,2
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	8,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	-
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

- (1) A jelentős mértékű zavaró hatású ipari területen a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös, vagy nagy zajjal járógazdasági tevékenységhez szükséges épületek, építmények helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben történő minden építésengedélyezési eljárásba a területileg illetékes környezetvédelmi valamint közegészségügyi hatóságot be kell vonni.

**30.§.**  
**A Gip-sz jelű ipari gazdasági építési övezet**  
(Szennyvíztisztító területe)

Övezeti jel	Gip-sz
Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	K
Az építési telek legkisebb szélessége (m)	K
Az építési telek legkisebb mélysége (m)	K
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )	1,0
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	K
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	-
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	25

- (1) A jelentős mértékű zavaró hatású ipari területen, szennyvíztisztító és közműtelephelyen, kizárólag településgazdálkodási funkciójú, különlegesen veszélyes (fertőzőveszélyes, bűzös) gazdasági tevékenységhez szükséges épületek, építmények helyezhetők el.
- (2) Az építési övezeten belül az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el: közműbecsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal); napkollektor; trágyatároló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

**30/A.§<sup>H</sup>**  
**Gip-4 jelű építési övezet**

- (1) A Gip-4 építési övezet betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel	Gip-4
Legnagyobb szintterületi mutató	0,8
Beépítési mód	O
Legnagyobb beépítettség (%)	30
Legnagyobb építmény magasság (m)	7,5
Legkisebb kialakítható telekterület (m <sup>2</sup> )	1500

[m35] megjegyzést írt: 114/2016. (V.30.) rendelet módosította.

- (2) Gip-4 építési övezeteiben elhelyezhető épület:
  - a) környezetre jelentős hatást gyakorló ipari;
  - b) kereskedelmi, szolgáltató;
  - c) igazgatási, iroda;  
rendelhetést is tartalmazhat.
- (3) A Gip-4 építési övezet építési telkei részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.
- (4) A Gip-4 építési övezet építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (5) A Gip-4 építési övezet építési telkén elhelyezett épület legfeljebb két önálló rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (6) Gip-4 építési övezetben az előkert 3 m.
- (7) Gip-4 építési övezetben, fekvő telek esetében, ha az a szomszédos telek beépítését nem korlátozza, a hátsóker 1 méter.
- (8) Saroktelek beépítési módja oldalhatáros amennyiben az oldalkert a szomszédos építési telek irányában kerül meghatározásra.
- (9) Az övezetben az építési helyen kívül eső meglévő épület kubatúrán belül felújítható, átalakítható, csak az építési helyen bővíthető.

---

## KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

---

### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

#### 31.§.

1. A különleges területek építési övezeteibe a város területén a regionális szabadidő sportközpont (Ksz) , a sportterületek (Ksp), strand (Kstr), temetők (Kt) hulladéklerakó (Kh), bányaterületek (Kb) nyárfás öntözőterület (Kszv), Honvédelmi terület (Kht), Kispuska lőtér (Kl) tartoznak.
2. Funkcióváltásból eredő telekmegosztási igény esetén SZT készítenőd.
3. A különleges területek övezeteit az akadálymentes közlekedés előírásainak megfelelően kell kialakítani.
4. Az övezetek területén a zöldfelület legkisebb értéke 40%.

#### 32.§

##### Ksz jelű övezet

Regionális konferencia és szabadidő központ

1. Regionális gazdasági-kulturális és szabadidő-sportközpont elhelyezésére szolgál, a be nem épített területeken sportpályák, pihenő-játszó területek, közpark alakítható ki.

#### 33.§.

##### Ksp jelű övezet

Meglévő és tervezett sportterületek övezete

Övezeti jel	Ksp
Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakult (K)
Az építési telek legkisebb szélessége (m)	Kialakult (K)
Az építési telek legkisebb mélysége (m)	Kialakult (K)
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )	1,0
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	7,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	-
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

- (1) Az építési övezetben sportolási célú területek, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.

#### 33/A.§.

##### Krek jelű övezet

Tervezett rekreációs övezet

Övezeti jel	Krek
Legnagyobb szintterületi mutató	0,2
Beépítési mód	SZ



Legnagyobb beépítettség (%)	10
Legnagyobb építmény magasság (m)	5
Legkisebb kialakítható telekterület (m <sup>2</sup> )	K

**34.§.**  
**Kstr jelű övezet**  
(A strand övezete)

Övezeti jel	Kst
Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakult (K)
Az építési telek legkisebb szélessége (m)	Kialakult (K)
Az építési telek legkisebb mélysége (m)	Kialakult (K)
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )	0,2
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	-
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	70

1. Az építési övezetben strand és rekreációs célú területek, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.
2. Az építési övezetben új zöldfelület kialakítása esetén kertépítészeti kiviteli tervet kell készíteni.

**35.§.**  
**Kt jelű övezet**  
(A temetők övezete)

Övezeti jel	Kt
Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	10.000
Az építési telek legkisebb szélessége (m)	80
Az építési telek legkisebb mélysége (m)	-
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	-
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )	0,1
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	-
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

- (1) A legnagyobb építménymagasság értéke templom és temetőkápolna esetén 10 m.
- (2) Az építési övezeten belül a temető és az ezzel a funkcióval összhangban lévő épület, építmény helyezhető el.
- (3) A temető védőövezetének, a temető telkébe eső részén hagyományos temetés nem folytatható.
- (4) Az építési övezetben új zöldfelület kialakítása esetén kertépítészeti kiviteli tervet kell készíteni.

- (5) Meglévő temető védőtávolsága 50 m, mely a telekhatártól számítandó. Meglévő temető védőtávolság megállapításában, illetve csökkentésében az ÁNTSZ a hatóság. Tervezett, újonnan létesítendő temető, vagy temető bővítési terület védőtávolsága 30 m, melyet telken belül, védőzöld sávként kell kialakítani. A védőtávolságon belül csak az ÁNTSZ által engedélyezett funkciójú építmény helyezhető el.
- (6) A részletes feltételekről a temetők rendjéről szóló külön jogszabály rendelkezik.

**36.§.**

**A Kh és a Kf jelű különleges építési övezet**

*(Kh jelű, kommunális hulladéklerakó és a Kf jelű, különleges raktározó, feldolgozó és újrahasznosító területe)*

*(1) A Kh jelű építési övezetben települési szilárd és folyékony hulladékkezelő és hulladéklerakó, hulladék újrahasznosító, előkészítő területek, valamint ehhez kapcsolódó, ezt kiszolgáló, kiegészítő ipari, gazdasági, szolgáltató épület, építmény helyezhető el.*

*(2) A Kf jelű építési övezetben különlegesen nagy területű raktározó, ipari feldolgozó, csomagoló és újrahasznosító, előkészítő területek, valamint ehhez kapcsolódó, ezt kiszolgáló, kiegészítő ipari, gazdasági, szolgáltató épület, építmény helyezhető el.*

*(3) A Kf és Kh építési övezetekben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el: közlekedési építmény, közmű becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal); siló, ömlesztett anyag-, folyadék-és gáztároló; kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.*

*(3) A hulladéklerakó területére rekultivációs tervet kell készíteni, s a területet ennek megfelelően kell rekultiválni.*

*(4) A Kh jelű építési övezetben lévő hulladéklerakó telep védőtávolsága 1000 m. A Kf jelű építési övezetben különlegesen nagy területű raktározó, ipari feldolgozó, csomagoló és újrahasznosító, előkészítő területek védőtávolsága 300m. Az alkalmazott feldolgozási technológiától függően a védőtávolság megállapítását, illetve esetleges csökkentését az érintett szakhatóságok állapítják meg, amelyet a településrendezési tervekbe vissza kell vezetni. A védőtávolságon belül csak a szakhatóságok által engedélyezett funkciójú építmény helyezhető el.*

*(5) Az építési övezet beépítési paraméterei:*

Az építési övezet jele	A telek megengedett						Az épület megengedett	
	Legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	Beépítési mértéke	Bruttó szintterületi mutatója	Terepszint alatti beépítési mértéke	Zöldfelületi mértéke	Építménymagassága	
	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m
Kh	10000	50	10	0,1	50	40	3,0	7,5
Kf	10000	50	40	0,6	50	40	3,0	12,0

*A Kh (kommunális hulladéklerakó) és Kf (különlegesen nagy területű raktározó, ipari feldolgozó, csomagoló és újrahasznosító, előkészítő) különleges területén lévő építési övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét az építési övezet területén elhelyezésre kerülő*

[b36] megjegyzést írt: A 48/2010. (IX.28.) rendelet módosította.

gazdasági tevékenységhez szükséges, alaprajzilag pontszerű, épületek nem minősülő, üzemi építmények technológiai okokból legfeljebb háromszorosan haladhatják meg.

- (6) Az építési övezetben alkalmazható beépítési mód: szabadon álló, ahol  
 a.) az előkert mérete legalább 10,0 méter,  
 b.) az oldalkert mérete legalább 10,0 méter,  
 c.) a hátsókeret mérete legalább 12,0 m.”

(7) A Kf jelű építési övezetben a szabályozási tervlapon jelölt telken belüli zöldfelületen háromszintű növényállomány, a vasút mellett pedig telken belüli fasor kialakításáról kell gondoskodni. <sup>1,4</sup>

**37.§.  
 A Kszv jelű különleges építési övezet  
 (nyárfás öntözőterület)**

Övezeti jel	Kszv
Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakult (K)
Az építési telek legkisebb szélessége (m)	Kialakult (K)
Az építési telek legkisebb mélysége (m)	Kialakult (K)
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	-
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )	0,1
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	4,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	-
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	85

- (1) Az építési övezetben települési tisztított szennyvíz elhelyezésére szolgáló terület.  
 (2) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el: közműbecsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal); siló; ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; kerti szabadlépcső (terepplépcső) és lejtő; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.  
 (3) A telep védőtávolsága 300 m, telekhatártól számítandó. A védőtávolságon belül csak az ÁNTSZ által engedélyezett funkciójú építmény helyezhető el.

**38. §.  
 A Kb jelű különleges építési övezet  
 (Bányaterület)**

Övezeti jel	Kb
Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakult (K)

Az építési telek legkisebb szélessége (m)	Kialakult (K)
Az építési telek legkisebb mélysége (m)	Kialakult (K)
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	-
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )	0,1
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	-
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

- (1) Az építési övezetben nyersanyaglelőhely (bánya) területek, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.
- (2) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el: közműbecsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal); siló; ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.
- (3) A bánya területére rekultivációs tervet kell készíteni, s a területet ennek megfelelően kell rekultiválni.

**A Kht jelű különleges építési övezet**  
(Honvédelmi terület)

**39. §**

1. Az övezetbe tartozó építési telken és annak külön jogszabályban meghatározott környezetében mind az építés, mind a telekalakítás tekintetében az illetékes honvédelmi szervezet jogosult eljárni a rá vonatkozó és különböző törvényi előírásokban biztosított jogkörök (sajátos szabályok) alapján.

**A KI jelű különleges építési övezet**  
(Kispuska lőtér területe)

**40. §**

Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakult (K)
Az építési telek legkisebb szélessége (m)	Kialakult (K)
Az építési telek legkisebb mélysége (m)	Kialakult (K)
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	-
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )	0,1
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	-
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	70

1. Az építési övezetben lőtér, valamint ezt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.
2. Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el: közműbecsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal); siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

### III. FEJEZET

#### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

#### KÖZLEKEDÉS

#### A KÖZLEKEDÉSI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

##### 41.§.

1. A közlekedési területek övezetébe tartoznak a meglévő és tervezett közutak (Köu), a vasúti területek (Kök) a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.
  2. A város területén az úthálózat szabályozási szélességét szabályozási terv szerint kell kialakítani.
  3. A közúti és vasúti övezetekben a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.
  4. A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
  5. Az 5. sz. főút külterületi szakasza K.III., belterületi szakasza B.III.b.
  6. A közigazgatási területen áthaladó összekötőutak: külterületen K.VI., belterületen B.V.c.
  7. A közigazgatási területen áthaladó bekötőutak: külterületen K.V., belterületen B.IV.c.
  8. Gyűjtőutak: B.V.c.
  9. Települési kiszolgáló utak (lakóutcák): B.VI.d.
  10. A közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei az utak külterületi szakaszain az úttengelytől mérve:
  11. Az 5. sz. főút nyomvonal mentén külterületen 100-100 m. Ezen belül kerítés 30 méterre, építmény 50 méterre helyezhető el.
  12. Az alsóbbrendű országos közutak esetén 50-50 m. Ezen belül kerítés 20 méterre, építmény 30 méterre helyezhető el.
  13. Az 5. sz. országos közútról ingatlan közvetlenül nem szolgálható ki, párhuzamos szervízút építendő.
  14. A külterületi önkormányzati közutak, mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.
  15. A tervezett közutak kiépítéséhez a magasabbrendű jogszabályban meghatározott szabályozási szélességek biztosítandók, ettől eltérni csak szabályozási terv keretei között készülő, az adottságokhoz alkalmazkodó méretezés alapján lehet.
- E rendeletben biztosított eltérések kiszolgáló utak esetén:
16. gazdasági övezetben minimum 16,0 méter,
  17. egyéb építési övezetben minimum 14,0 méter.
  18. A külterületi önkormányzati közutak szabályozási szélessége min. 12 m. A jelenlegi közterületek szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználat vagy építési igény az előbbi szélesség kialakítását nem igényli. Amennyiben az érintett területre szabályozási terv nem készül, az új szabályozási szélességet a jelenlegi közterület tengelyétől szimmetrikusan kell biztosítani.
  19. A közintézményekhez az OTÉK által előírt parkolók felét elegendő elhelyezni.
  20. A már működő közintézmények parkolása csak abban az esetben oldható meg közterületi parkolóval, ha már jelenleg is így van megoldva.
  21. A lakóterületen működő vállalkozások, valamint a településközpont vegyes területek esetében is teljes körűen ki kell elégíteni a parkolási normákat, elsősorban

a telken belül. Amennyiben ez nem lehetséges, az alábbi megoldást kell alkalmazni: az önkormányzat parkolási rendelete alapján az igények legalább 50 %-át a tulajdonos saját telkén köteles elhelyezni, a többit az Önkormányzat által kijelölt erre alkalmas közterületen vagy egyéb telken. Ezt is a vállalkozónak kell megépíteni vagy az építés ráeső költségét megfizetni.

22. A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.
23. A közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítéssel és legfeljebb 5%-os beépítettséggel létesíthető épület, építmény.
24. Az országos közforgalmú vasútvonal mentén a magasabbrendű jogszabályban meghatározott 50 m széles védősávot kell biztosítani, amelyen belül csak a vonatkozó ágazati jogszabályokban előírt feltételeknek megfelelően helyezhető el építmény

---

## KÖZMŰELLÁTÁS

---

### KÖZMŰVEKRE VONATKOZÁSI ELŐÍRÁSOK 42.§.

1. A kertvárosias, falusias övezeteket a teljes közmű meglétéig-legalább részleges közművesítéssel (zárt szennyvíztároló), a kisvárosias, vegyes és különleges övezeteket teljes közművesítéssel kell ellátni. A belterületi gazdasági területek közművesítettségének szükséges mértéke:

közműves villamos-és gázenergia szolgáltatás,  
közműves ivóvíz szolgáltatás  
közműves szennyvízelvezetés  
nyílt árkos csapadékvízlevezetés

2. A közműveket közterületen vagy szolgálmi jog bejegyzéssel ingatlanon keresztül lehet vezetni, elhelyezni.
3. A 123/1997 (VII.18) Korm.r. alapján vízbázisok külső védőterületén – korlátozásokkal- csak mezőgazdasági tevékenység végezhető.
4. A gazdasági területeken létesítendő ivóvíz kutaknál a leendő vízbázis védelme érdekében be kell tartani a 123/1997. (XII.18.) Korm. Rendelet előírásait. Az ipari vízkutak létesítése, a csapadékvíz elvezetése vízjogi engedélyköteles tevékenység.
5. A vízhálózatot úgy kell kialakítani, hogy a mértékadó tűzszakaszokhoz szükséges vízmennyiséget minden körülmények között biztosítsa. A tűzcsapokat úgy kell elhelyezni a 35 (1996(XII.29) BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat 49.§. (5)-bek. Szerint, hogy a védendő építményektől 100 m-nél nagyobb távolság ne legyen.
6. A szennyvíz - szikkasztás ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető
7. A szennyvízcsatorna rendszerbe csak a 204/2001. (X.26) Korm. Rendelet szerinti szennyvíz előtisztításairól- a vonatkozó jogszabályok szerint gondoskodni kell.
8. A csapadékvíz elvezetésére zárt illetve nyílt csapadékvíz-elvezető rendszert kell építeni. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen burkolt út csak a vízelvezetés megoldásával együtt építhető.
9. A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező. A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét a befogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

10. 20 gépkocsinál több gépkocsi számára parkolót létesíteni csak kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal szabad csak a közcsatorna hálózatba, vagy élőfolyásba vezetni. Szénhidrogén szennyezettségnek kitett út, illetve parkoló felületről összegyűlő csapadékvizeket benzin és olajfogyó műtárgyon is keresztülvezetve szabad közcsatornába vagy élőfolyásba vezetni.
11. Középnomású földgázzal ellátott területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáz nyomásszabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés csak az előkertbe, az udvarra vagy az épület alárendeltebb homlokzatára helyezhető.
12. **A lakóterületeken és lakóterülettel egy tömbön belül lévő vegyes területen a telkeken 6,0 m teljes magasságot túllépő antenna és annak tartószerkezete nem helyezhető el.<sup>1</sup>**
13. Hatályon kívül helyezve.
14. Hatályon kívül helyezve.
15. Hatályon kívül helyezve.
16. Hatályon kívül helyezve.
17. Hatályon kívül helyezve.
18. **Vezetékes elektromos, hírközlési létesítmény korlátozás nélkül létesíthető a szabványnak megfelelő közterületi elhelyezéssel. A hálózat kialakításánál lehetőleg földkábeles megoldást kell választani. Légvezetékes kialakítás során a különböző légvezetékek közös oszloponon történő elhelyezéséről kell gondoskodni.<sup>1</sup>**
19. Nyilvános távbeszélő fülke közterületen bárhol létesíthető.

[m37] megjegyzést írt: 114/2016. (V.30.) rendelet módosította.

[m38] megjegyzést írt: 114/2016. (V.30.) rendelet módosította.

[m39] megjegyzést írt: 114/2016. (V.30.) rendelet módosította.

[m40] megjegyzést írt: 114/2016. (V.30.) rendelet módosította.

[m41] megjegyzést írt: 114/2016. (V.30.) rendelet módosította.

## ZÖLDTERÜLETI ÖVEZET

### A ZÖLDTERÜLETEKRE, ZÖLDFELÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK 43.§.

- (1) A település zöldfelületi rendszerének elsődleges elemei a közparkok, fasorok, erdők, rét-legelő és nádas területek, másodlagos elemei a fennmaradó területek (telkek) növényzettel fedett részei, amelyek együttesen település zöldfelületi hálózatát alkotják.
- (2) A beépítésre szánt területek építési övezeteiben, közlekedési és közműövezetekben, illetve vízgazdálkodási övezetekben új zöldfelület létesítését -a területfel-használás változás jellegétől függően- kertépítészeti kiviteli, tájrendezési vagy rekultivációs terv alapján kell elvégezni.
- (3) Az egyes építési övezetekre, övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál növényzettel fedett területként csak a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyepvel, cserjékkel, fákkal, egyéb növényzettel betelepített, beépítetlen telekrészek vízszintes síkú területe vehető számításba.
- (4) Az egyes telken belül kötelezően létesítendő védőzöld sáv kialakítása és fenntartása a telektulajdonos feladata. A védőzöld sávok telepítésénél több szintű növényállományt (fák és cserjék) kell kialakítani.
- (5) Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket -a lakóingatlanok kivételével- legkésőbb az épületek használatba vételéig ki kell alakítani. Használatbavételi engedély csak az előírt zöldfelületek kialakítása után adható ki.
- (6) Belterületen fakivágás csak az Önkormányzat fakivágásról és pótlásról szóló külön rendelete alapján végezhető.
- (7) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott magánterületen lévő fasor fenntartását, a hiányzó elemek pótlását -a környezeti hatások figyelembe vételével- kertépítészeti kiviteli, fenntartási terv alapján kell elvégezni.
- (8) Beépítésre nem szánt területen - kivéve a belterületi közlekedési és közműövezetek területét, valamint az erdőterületek övezetét, ha az erdészeti üzemterv mást ír elő - az új védelmi célú



zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.

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

**(10) 1. Az építési övezetben és övezetben előírt minimális zöldfelület mértékének számításánál az alábbiakat kell figyelembe venni:**

a.) a természetes talajfelszínnel közvetlenül érintkezi, növényzettel borított, szilárd burkolat nélküli beépítetlen terület sík vetülete,

b.) műanyag gyepráccsal kialakított burkolat 25%-os értéke,

c.) gyephézagos burkolat 10%-os értéke,

d.) tetőkön létesített zöldfelület:

ca.) min. 50 cm termőrétteg vastagság esetén 50%-kal,

cb.) 50-100 cm termőrétteg vastagság esetén 75%-kal,

cc.) 1,0 m termőrétteg vastagság felett 100%-kal,

e.) a növényzettel fedett homlokzatfelület max 6m-es magasságig a felület 25%-a,

f.) vízfelület 100%-a számolható be az előírt minimális zöldfelület mértékébe.

2. A telek övezeti előírások szerint számított minimális zöldfelületének legalább 75%-a aktív zöldfelületként alakítandó ki.

3. A zöldfelület kialakítására a kertvárosias és falusias lakóterületek építési övezeteiben lévő telkek kivételével, az építési engedélyhez szaktervezi által készített kertépítészeti tervet kell készíttetni M 1:250 vagy M 1:200 léptékben. A kertépítészeti terven jelölni kell a meglévő és tervezett fák és cserjék mellett a telken belül tervezett esetleges kerítéseket, támfalakat, csapadékvíz elvezetésének módját és a telken belül meglévő és tervezett egyéb építményeket.

4. Fasortelepítés esetén a fák tőtávolsága max. 8 m lehet.

5. A kiültetendőfák törzs körmérete nem lehet kisebb 16/18-as méretnél.

6. A tervezett növényállomány kiültetését legkésőbb a használatba vételi engedélyig el kell végezni.”

7. Közterületen fát kivágni csak engedéllyel szabad. Az kivágott fát pótolni kell. Az elültetendő fák össztörzskör méretének meg kell egyeznie a kivágott fa törzskör méretével. A pótlás helyét az önkormányzat határozza meg.<sup>1</sup>

**A Z jelű zöldterületi övezet**  
(közpark területe)  
**44.§.**

Övezeti jel	Z
Beépítési mód	Szabadon álló
A telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	-
A telek legkisebb szélessége (m)	-
A telek legkisebb mélysége (m)	-
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	2
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	-
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )	0,02
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	-
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	-

- (1) Az övezetben a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.), valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
- (2) Az övezetben létesíthető épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg.
- (3) Az övezet telkeit legalább 50%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.
- (4) Közparkot kertészeti kiviteli tervek alapján kell kialakítani.
- (5) Az övezetben, különösen a gyermek játszószerkezetei esetén csak a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- (6) **A főépítész vagy a Városépítési, Gazdasági és Környezetvédelmi Bizottság által előzetesen véleményezett kertépítészeti terv alapján az övezetben az előírt zöldfelület 25 %-ra csökkenthető.<sup>3</sup>**

**A Zke jelű zöldterületi övezet**  
(a kegyeleti park területe)  
**45.§.**

Övezeti jel	Zke
Beépítési mód	Szabadon álló
A telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakult (K)
A telek legkisebb szélessége (m)	Kialakult (K)
A telek legkisebb mélysége (m)	Kialakult (K)
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	2
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	-
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )	0,02
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	-
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	-

1. Az övezetben a pihenést és kegyeleti célokat szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, emlékmű, stb.), helyezhető el.

2. Az övezetben létesíthető épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg.
3. Az övezet telkei legalább 60%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.
4. Kegyeleti parkot kertészeti kiviteli terv alapján kell kialakítani.
5. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
6. Az övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el: közműbecsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal); kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel); kerti építmény (szökőkút, pihenés céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz); vízmedence; kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel; kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő; zászlótartó oszlop.

---

## ERDŐ ÖVEZETEK

---

### AZ ERDŐ ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI 46.§.

- (1) Az erdő övezetek telkei elsősorban a rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek.
- (2) Az erdő övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földtúlként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ Kőu jelű közlekedési övezetekre vonatkozó előírásai vonatkoznak.
- (3) Az erdő övezetekben erdészeti létesítmények csak az erdőterület nyilvántartásban lévő területeken létesíthetők. A kialakítható erdészeti létesítmények: erdészeti magánút, erdei vasút, valamint az erdőgazdálkodási tevékenységet, így különösen az erdő védelmét, illetve az erdei haszonvételek gyakorlását, az erdő rendeltetését szolgáló műtárgy, kerítés. Lakó és gazdasági épületek csak az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén létesíthetők.

#### Az Ev jelű erdő övezet (Védelmi erdőterület) 47.§.

- (1) Az övezet telkei nem építhetők be.

#### Az Eg jelű erdő övezet (Gazdasági erdőterület) 48.§.

Övezeti jel	Eg
Beépítési mód	Szabadon álló
A legkisebb beépíthető telek területe (m <sup>2</sup> )	100.000
A legkisebb beépíthető telek szélessége (m)	-
A legkisebb beépíthető telek mélysége (m)	-
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	0,5
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	0,5
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )	-
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	7,5

A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	-
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	-

- (1) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. magasles) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- (2) Az övezetben elsősorban az erdőgazdasági termelés, vadgazdálkodás és természetvédelem építményei helyezhetők el. Az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető. A lakóépületben legfeljebb két lakás engedélyezhető. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el.
- (3) Az övezetben építési engedély csak akkor adható ki, ha az adott telek építési célra igénybe nem vett része legalább 15 éve erdő művelési ágban van.
- (4) Ha a beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete az 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladja, akkor a beépítés csak jóváhagyott SZT alapján engedélyezhető.
- (5) Az övezet kialakításának elsődleges célja az erdőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
  - a) az erdőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
  - b) az erdőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre nem adható önállóan építési és használatbavételi engedély.
- (6) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 25-45 fok között választható meg.
- (7) A 100.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem engedélyezhető.
- (8) Ha a gazdálkodási erdőterületek övezetébe beékelődve szántó, gyeperdő, szőlő, gyümölcsös, vagy kert művelési ágban nyilvántartott terület, illetve ehhez tartozó kivett művelési ágban lévő terület található, akkor ezen művelési ágba eső mezőgazdasági területeken, a nádas művelési ágba eső területek kivételével, lakóépület és gazdasági építmény elhelyezhető, a következő feltételekkel:
  1. 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad,
  2. a 720-1500 m<sup>2</sup> közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyeperdő és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - 3%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
  3. az 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken építmény 3%-os beépítettséggel helyezhető el.

## A MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

### 49.§.

- (1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban egyes esetekben az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén kivételesen lakóépület is építhető.
- (2) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeperdő (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészlettel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.
- (3) Bármely mezőgazdasági övezetben, azon meglévő tanyák esetében, ahol a tanya területe nem éri el a beépíthető teleknagyság minimumát, ott a már meglévő épületek fenntarthatók, korszerűsíthetők, újjáépíthetők, és összességében egy alkalommal legfeljebb 30 m<sup>2</sup> alapterülettel bővíthetők.

- (4) A mezőgazdasági övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ Köu jelű közlekedési övezetek előírásai vonatkoznak.
- (5) Az övezetben a teleknek a szántó művelési ágú része nem keríthető le. Csak lábazat nélküli, áttört kerítés létesíthető.
- (6) Az övezetek területén épület, építmény (kivétel a kerítés) csak szabadon állóan helyezhető el. Az épületek elhelyezésénél legalább 10 m mélységű előkert és a szomszédos telekhatártól minimum 4 méter széles oldalkert és 10 m mélységű hátsókerítést kell biztosítani, kivéve ha az övezeti előírás másként rendelkezik.
- (7) Az építményeken kívülről látható burkolatként csak természetes hatású anyag alkalmazható. Az épületek földszinti padlószintje legfeljebb az eredeti terepszinthez képest 50 cm-rel nagyobb magasságban alakítható ki.
- (8) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.

**Az Má-k jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezet**  
(beépítést meg nem engedő általános mezőgazdasági területek)

**50.§.**

- (1) Az övezet telkei nem építhetők be.

**Az Má-k1 jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezet**

**(Má-k1)**

**50./A §**

Övezeti jel	Má-k1
Beépítési mód	szabadonálló
A legkisebb alakítható telek területe (m <sup>2</sup> )	100.000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	0,3
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	0,3
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	80

- (1) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés és az állattenyésztés építményei helyezhetők el, lakóépület nem létesíthető.
- (2) Az épület, építmény tájbaillő módon helyezhető el, természetes anyaghasználattal, azaz fa, illetve faborítású homlokzatkialakítással, faszindely, nád vagy égetett agyagcserép tetőhéjalással.

a beépítésnél az ingatlan minden telekhatárától minimum 5 m-t el kell hagyni.

**Az Má-fl jelű farmgazdasági általános mezőgazdasági övezet**

(farm- és tanyagazdálkodást, agrárturizmust szolgáló építmények elhelyezését megengedő terület)

**51.§.<sup>1</sup>**

Övezeti jel	Má-fl
Beépítési mód	Szabadon álló
A legkisebb kialakítható birtoktest összterülete (m <sup>2</sup> )	100.000
A birtoktest telkeinek összterülete alapján alkalmazható beépíthetőség (%)	3,0
A legkisebb kialakítható és beépíthető birtokközpont területe (M <sup>2</sup> )	10.000
A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	15,0
A birtokközpont telkén alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	15,0
A legkisebb beépíthető (birtoktest részét nem képező) önálló telek területe (m <sup>2</sup> )	30.000

[m42] megjegyzést írt: 114/2016. (V.30.) rendelet módosította.

[m43] megjegyzést írt: 8/2017. (I.28.) rendelet módosította.

Birtoktest részét nem képezi, önálló telek beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	3,0
Birtoktest részét nem képezi, önálló telek beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )	-
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	7,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	-
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	-

- (1) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m<sup>2</sup> nagyságú, birtokközpontként kialakított telken vehető igénybe.
- (2) Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközponthoz tartozó birtoktest legalább 80%-a a település közigazgatási területén található. Birtokközpont azonos családi mezőgazdasági vállalkozások tulajdonában álló földrésztelken alapítható.
- (3) A birtokközpont telken az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 500m-re kell lennie a meglévő, illetve szerkezeti terven ábrázolt tervezett belterület határtól.
- (4) Hatályon kívül helyezve.
- (5) Hatályon kívül helyezve.
- (6) A birtokközpont telken a beépítettség nem haladhatja meg a 15%-ot.
- (7) Birtoktest (és birtokközpont) részét nem képező telken, ha területe legalább 30.000 m<sup>2</sup>, az engedélyezhető beépítés 3%.
- (8) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- (9) Az övezetben elsősorban az állattartás, az állattenyésztés, a mezőgazdasági termelés és az agrárturizmus építményei helyezhetők el, azonban az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás, ezen felül legfeljebb további egy szolgálati lakás létesítése engedélyezhető.
- (10) Hatályon kívül helyezve.
- (11) Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
  - a) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
  - b) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre nem adható önállóan építési és használatbavételi engedély.
- (12) A lakóépület csak magastető kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 35-45 fok között választható meg.
- (13) Az övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el: közműbecsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal); kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel); kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz); kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor; kerti épített tűzrakóhely; kerti lugas, továbbá lábönálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel; háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, fóliasátor; állatkifutó; trágyatároló, komposztáló; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.
- (14) Az 100.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein, vagy a 30.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű önálló telken, a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem engedélyezhető.
- (15) Hatályon kívül helyezve.

[m44] megjegyzést írt: 114/2016. (V.30.) rendelet módosította.

[m45] megjegyzést írt: 114/2016. (V.30.) rendelet módosította.

[m46] megjegyzést írt:  
A 34/2017.(VIII.10.) rendelet módosította.

[m47] megjegyzést írt: 114/2016. (V.30.) rendelet módosította.

[m48] megjegyzést írt: 114/2016. (V.30.) rendelet módosította.

(16) Az Má-f1\* jelű övezetre az Má-f övezet előírásai érvényesek az alábbi kivételekkel:

- a) birtokközpont nem alakítható ki,
- b) az Má-f1\* jelű övezetre nem kell alkalmazni:
  - ba) a paramétertáblázatban a legkisebb beépíthető (birtoktest részét nem képező) önálló telek területe 30.000 m<sup>2</sup> tartalmú sort, és
  - bb) a (7), a (11) és a (14) bekezdéseket.

[m49] megjegyzést írt:  
A 34/2017.(VIII.10.) rendelet módosította.

**Az Má-f2 jelű általános mezőgazdasági övezet**  
(kisüzemi tanyás gazdasági területek)

**52.§.**

Övezeti jel	Má-f2
Beépítési mód	Szabadon álló
A legkisebb beépíthető telek területe (m <sup>2</sup> )	10.000
A legkisebb beépíthető telek szélessége (m)	-
A legkisebb beépíthető telek mélysége (m)	-
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )	0,06
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	-
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	-

1. Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági műveléshez kapcsolódó építmények helyezhetők el. Az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető. A lakóépületben legfeljebb egy lakás engedélyezhető. Az övezetben más jellegű, nem mezőgazdasági célú épület nem helyezhető el.
2. A 10.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem engedélyezhető.
3. A beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete nem haladja meg az 1000 m<sup>2</sup>-t. Gazdasági építmény a meglévő, illetve szerkezeti terven ábrázolt tervezett belterület határtól 200m-en belül nem helyezhető el.
4. Az övezetben kialakítható birtokközpont, az Má-f1 jelű övezet birtokközpont kialakítására vonatkozó feltételeinek teljesülése esetén.
5. Az övezetben épület az adott telekkel határos út tengelyétől számított 15 m távolságon belül nem helyezhető el.
6. A telkek utcai telekhatárán csak kártalanítási igény kizárásával és lábazat nélküli kialakítású, áttört kerítés engedélyezhető.
7. A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 35-45 fok között választható meg.
8. Az övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el: közműbecsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal); kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel); kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz); kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor; kerti épített tűzrakóhely; kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel; háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, fóliasátor; trágyatároló, komposztáló; siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló; kerti

szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop

9. Má-f2 övezetben az országos erdőállomány adattárában nyilvántartott erdőterületként jelölt terület beépítése az erdőkre vonatkozó jogszabályok figyelembevételével történhet.
10. Má-f2 övezetben a külterületi közutak 50 méteres védőtávolsággal érintett ingatlanokon az út tengelyétől mért 30 méteren belül épület nem helyezhető el, 20 méteren belül kerítés építmény nem helyezhető el.

[m50] megjegyzést írt: 114/2016. (V.30.) rendelet módosította.

[m51] megjegyzést írt: 114/2016. (V.30.) rendelet módosította.

### Az Má-t jelű általános mezőgazdasági övezet (tanyás mezőgazdasági területek)

#### 52/A.§

- (1) Az Má-t övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel	Má-t
Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható legkisebb telek terület, kivéve major vagy tanyás telek (m <sup>2</sup> )	10.000
A kialakítható legkisebb tanyás telek területe (m <sup>2</sup> )	6 000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	5,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	-
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	-

- (2) Az Má-t övezetben a növénytermesztés, az állattartás és az állattenyésztés, továbbá az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el. Lakó rendeltetésű 6000 m<sup>2</sup> telekterületnél nagyobb tanyás telken vagy major területén helyezhető el. Az övezetben egy telken egy lakó rendeltetés helyezhető el.
- (3) Az övezetben az OTÉK-ban meghatározott melléképítmények elhelyezhetők.
- (4) Az övezetben legfeljebb egy tanyás telek (telek vagy alrészlet) alakítható ki. A tanyás telek az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként szerepeltethető.
- (5) Az övezetben a kerítés magassága nem haladhatja meg az 2 m-t, tömör kerítés nem létesíthető.
- (6) Az övezetben a közművesítettség módja legalább a hiányos közművesítettség, amely esetben a közüzemi villamos energiaszolgáltatás, engedélyezett fűtő kút és a szennyvízelvezetés és tisztítás közműpótló berendezése (pl. zárt rendszerű szennyvíztároló) megléte kötelező. A közműellátásban a megújuló energiaforrások alkalmazhatók. Az energiaellátás, az elektromos energiaszolgáltatás légkábellel is kiépíthető.
- (7) Az övezetben magánút kialakítható. A magánút, és a közműellátást szolgáló műtárgyak elhelyezésére szolgáló telkek telekmérete lehet kisebb, mint az övezetben meghatározott minimális telek mérete. Új közlekedési terület telekalakítása során magánút szélességének - amennyiben nem kialakult közlekedési területről, vagy meglévő közlekedési célú közterület szélesítéséről van szó - minimum 5,0 méternek kell lennie.

[m52] megjegyzést írt: 114/2016. (V.30.) rendelet módosította.

## VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZET

### A V jelű vízgazdálkodási övezet (a vízfolyások meder és part területe)

#### 53.§



1. Az övezetbe a kisvízfolyások és vízfelületek meder és part területei és a vízbeszerzéssel kapcsolatos területek tartoznak. Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények, továbbá vízi sportot szolgáló építmények (pl.: csónakház, csónak kikötő) helyezhetők el.<sup>1</sup>
2. A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.
3. A vízgazdálkodási övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖu jelű közlekedési övezetek előírásai vonatkoznak.
4. A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.
5. A vízfolyások, vízfelületek partéleitől a karbantartás számára legalább 3-3 m széles sávot, a Duna-Tisza csatorna mellett 20-20 m széles sávot szabadon kell hagyni.
6. A partvédelmi területek közé a vízfolyások, vizes élőhelyek, tavak természetes és természetközeli állapotú külterületi (part)szakaszai melletti területek tartoznak, melyek nagysága vízfolyások, vizes élőhelyek esetén az érintett partszakasztól számított 50 méteren, tavak esetében a partszakasztól számított 100 méteren belüli területsáv.
7. A partvédelmi területeken belül új építmények elhelyezése - amennyiben arról külön jogszabály nem rendelkezik - tilos.
8. Az állapotvédelmi területek közé a vízfolyások, vizes élőhelyek, tavak természetes és természetközeli állapotú (part)szakaszai melletti, a parttól számított 100 méteren belüli területek tartoznak.
9. Az állapotvédelmi területeken belül a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok (növényvédő szer, hulladék) kijuttatása, elhelyezése tilos.

**IV. FEJEZET**  
**ÉRTÉKVÉDELME**

**ÉPÍTETT ÉRTÉKEK VÉDELME**  
**54.§.**

1. Dabas közigazgatási területének egyedi védettségű műemlékeit és műemléki környezetüket az örökségvédelmi hatástanulmány tartalmazza.
2. Dabas közigazgatási területének helyi védettségű emlékeit az örökségvédelmi hatástanulmányban javasoltak alapján helyi értékvédelmi rendeletben kell meghatározni.
3. Az egyedi védettségű műemlékeket és műemléki környezetüket, a helyi védelemre javasolt emlékeket a szabályozási terv jelöli.
4. A kisvárosias és vegyes övezetekben, a városközpontban és a régi főútca mentén minden építési tevékenységet, a helyi védett épületeket és azokkal szomszédos telkeket érintő építések a városi főépítéssel véleményeztetni kell. Az építési engedélyezési tervekhez mellékelni kell a 2-2 szomszédos épület homlokzatait ábrázoló mérethelyes utcaképrészletet. A bartók B. út és a régi főútca mentén az építési engedélyezési tervekhez homlokzatszinezési terveket is mellékelni kell.
5. Az 5.sz. főút és a regionális szabadidő – sportközpont között tervezett létesítmények (lakópark, szálloda, üzletházak, egyéb intézmények) építési engedélyezési terveihez a főút felől látványtervekkel kell készíteni, bemutatva a meglévő és tervezett építészeti elemek – együttesek, városkép – várossziluett formáló hatását.
6. A műemlék- kúriák telkei tovább nem oszthatók, a telkek beépítettsége tovább nem növelhető.

**RÉGÉSZETI LELŐHELYEK VÉDELME**  
**55.§.**

1. A régészeti lelőhelyeket az örökségvédelmi hatástanulmány, a szerkezeti és a szabályozási tervlapok tartalmazzák.
2. A régészeti lelőhelyek az örökségvédelmi törvény értelmében ex lege általános védelmet élveznek. A régészeti lelőhelyek területén végzendő bármilyen építési vagy más földmunka, illetve telekalakítás esetén a Kulturális Örökségvédelmi hivatal területileg illetékes irodáját szakhatóságként meg kell keresni.
3. Amennyiben az ismert régészeti lelőhelyeken kívül földmunkák során régészeti lelőhely nyomai és/vagy régészeti leletek kerülnek elő, a Kulturális örökség védelemről szóló törvény (2001. évi LXIV.tv.) 24.§-ában foglaltak szerint kell eljárni, és értesíteni kell a Pest megyei Múzeumok Igazgatóságát.

---

**TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME**

---

## **A TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

### **56. §.**

- (1) Természeti értékvédelmi területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját, (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) az engedélyezési eljárás során egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez is igazodjon.
- (2) A település közigazgatási területén az alábbi természeti értékvédelmi területek kerülnek kijelölésre:
  - Országos jelentőségű védett természeti területek,
  - Országos ökológiai hálózat területei,
  - Natura 2000 európai ökológiai hálózat területei.

## **AZ ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI**

### **57.§.**

- (1) Az érintett területek közé a tájvédelmi körzet, valamint az országos jelentőségű védett természeti területnek minősülő lápok területei tartoznak.
- (2) A területeken bármilyen tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség engedélyével végezhető.
- (3) A területeken belül bármely tevékenység csak az országos védettségű területre vonatkozó előírások, valamint a védett terület kezelési és fenntartási terve alapján végezhető.

## **NEM VÉDETT TERMÉSZETI ÉS TERMÉSZETKÖZELI ÁLLAPOTÚ TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI**

### **58.§.**

- (1) A nem védett természeti és természetközeli állapotú területek közé a Természeti területek; a Natura 2000 európai ökológiai hálózat területei; az Országos ökológiai hálózat területei tartoznak.
- (2) Nem védett természeti és természetközeli állapotú területeken művelési ág megváltoztatásához a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség engedélye szükséges, míg egyéb tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség véleményének figyelembevételével engedélyezhető.

### **58/A.§**

#### **Tájképvédelem**

- (1) A tájképvédelmi terület határa a Szabályozási terven feltüntetésre került.
- (2) Tájképvédelmi területen új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó.

## V. FEJEZET

### KÖRNYEZETVÉDELEM

#### A KÖRNYEZET VÉDELMÉNEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

##### 59.§.

- (1) A környezetvédelem vonatkozásában az érvényes környezetvédelmi jogszabályban előírtakat kell figyelembe venni.
- (2) Új funkció létesítése esetén, ha az a létesítmény az érvényes jogszabályok szerint hatásvizsgálat köteles akkor a hatásvizsgálatot el kell végezni, legkésőbb az építési engedély iránti kérelem beadásáig.
- (3) Új területhasználat, beruházás esetén az engedélyezés feltétele a környezeti adottságok, továbbá a változással várható környezeti hatások vizsgálatának elvégzése és e vizsgálatok és értékelésük csatolása az engedély kérelemhez.

#### A FÖLD VÉDELMÉNEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

##### 60.§.

- (1) A földmózzgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:
  - a) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,
  - b) a földmózzgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),
  - c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.
- (2) **Az építési kivitelezési munkákhoz szükséges ásványi nyersanyagokat (homok, kavics, agyag, stb.) érvényes hatósági engedéllyel rendelkezi kitermelőhelyről kell beszerezni. A település a nitrát érzékeny területek közé tartozik be kell tartani a helyes mezőgazdasági gyakorlat szabályait.<sup>1</sup>**

#### A FÖLD VÉDELMÉNEK MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ

##### ELŐÍRÁSAI

##### 61.§.

- (1) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó, a termesztés technológia és talajvédelmi beavatkozások összehangolásán alapuló talajvédő gazdálkodást kell folytatni.

#### A VIZEK VÉDELMÉNEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

##### 62.§.

- (1) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető. Belterületeken a szennyvíz csak közcsonrnába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. A csatornázatlan ingatlanokat a szennyvízelvezető hálózat kiépítését követő legkésőbb egy éven belül rá kell kötni a szennyvízelvezető hálózatra. Külsőterületen, ha a szennyvíz közcsonrnába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.
- (2) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.



## **A VIZEK VÉDELMÉNEK VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZETHEZ KAPCSOLÓDÓ ELŐÍRÁSAI**

### **63.§.**

- (1) Vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok és tavak folyamatos karbantartásáról, tisztításáról a kezelő, üzemeltető köteles gondoskodni.
- (2) A vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni.

## **LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

### **64.§.**

- (1) Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyag kezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által megállapított kibocsátási határértéket.

## **ZAJ- ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

### **65.§.**

- (1) Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés a létesítményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértéket ne haladja meg.

## **HULLADÉKGAZDÁLKODÁS ÉS ÁRTALMATLANÍTÁS ELŐÍRÁSAI**

### **66.§.**

- (1) A település területén a kommunális hulladék szervezett gyűjtését és elszállítását, valamint a szelektív hulladékgyűjtést, az Önkormányzat által megbízott szervezetnek, vállalkozásnak kell végezni, az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletének megfelelően.
- (2) A kommunális és építési hulladék elhelyezése csak az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletében meghatározott települési, vagy kistérségi lerakón történhet.
- (3) Veszélyes hulladék a kommunális hulladéklerakó telepre nem kerülhet.
- (4) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, üzemi gyűjtőben történő biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni. A telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos.
- (5) Állati hullák (tetemek) elhelyezése csak az erre a célra kijelölt konténerben-történhet. A tetemek elszállítását és megsemmisítését csak az erre a célra szakosodott és engedéllyel rendelkező vállalkozás végezheti.

## VI. FEJEZET

### VEGYES, ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

#### KÖZTERÜLETEK KIALAKÍTÁSA, NYILVÁNTARTÁSA ÉS HASZNÁLATA 67.§.

1. A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.
2. Amennyiben az építési használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
3. A település területén engedélyezhető eltérő használat:  
Hirdető reklám berendezés, melynek elhelyezése és működtetése nem zavarhatja a köz- és közlekedésbiztonságot, elhelyezéséhez az érintett szakhatóság engedélyének beszerzése szükséges.  
Árusítópavilon, mozgó árusítóhely létesítése  
**Közúti tömegközlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek, töltőállomás)<sup>1</sup>**  
Köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak)  
Szobor, díszkút elhelyezése  
Távbeszélőfülke elhelyezése  
Építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok elhelyezése) építőanyag tárolás
4. A közterületen elhelyezhető építményekkel szembeni elvárások.  
Megengedett legnagyobb építménymagasság árusító pavilon esetében: 3,5 m, legnagyobb alapterület 6 m<sup>2</sup>, az építményt magastetős kialakítással (20-45fok), tájba illő módon kell elhelyezni. A gyalogos forgalmat nem zavarhatja, épület bejárata elé nem helyezhető, építménytől legalább 1,20 m-re tűzrendészeti előírásokat is figyelembe véve helyezhető el.  
A megállók várakozóhelyein csak áttört, illetve átlátszó anyagokból kialakított beállók alakíthatók ki.
5. A közterületeket az akadálymentes közlekedés előírásainak megfelelően kell kialakítani.

**(6) 1. Közterület csak a Szabályozási Terv és e rendelet vonatkozó előírásai alapján szabályozható ki és szüntetheti meg.**

**2. A közterületek rendeltetése különösen a közlekedés biztosítása, a közművek elhelyezése. Közterületeken építmények akkor helyezhetik el, ha az építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint elhelyezkedésével, használatából eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát.**

**3. A közterületeken a köztárgyakat és építményeket úgy kell elhelyezni, hogy azok a gépjármű és a gyalogos forgalmat ne akadályozzák.**

**4. Közterületi telefonfülke és szemétygyűjtő nem telepítheti közvetlenül épület homlokzati fala elé.**

**5. A Szabályozási Terven tervezett szabályozási vonallal ábrázolt közterületeken kívül magánutak is kialakíthatók, bármely övezetben, építési övezetben telekalakítási terv alapján, az övezeti határok figyelembe vételével, ha a visszamaradó telkek méretei az övezeti, építési övezeti előírásoknak megfelelnek és a magánútra vonatkozóan teljesülnek a következő pontokban foglaltak.**

**6. Új magánút minimális szélessége:**  
a.) legfeljebb 4 telek megközelítése esetén legalább 10,0m,

b.) 4-nél több telek megközelítése esetén legalább 12,0m.

7. A magánút telkére nem vonatkoznak a telek szélességére és minimális területére vonatkozó övezeti, építési övezeti előírások, de a magánút telkének közterülethez kell csatlakoznia. Magánút közterülethez csatlakoztatásának módjáról a telekalakítást megelőzően településrendezési szerződést kell kötni, amelyben a magánút működtetéséről is rendelkezni kell.

8. Kettőnél több telket kiszolgáló magánutat közforgalom számára, időkorlátozás nélkül megnyitottként kell működtetni.

9. A 10,0m, vagy annál szélesebb magánút esetén legalább egyoldali fasor helybiztosítása kötelezi.

10. A magánút kialakítására vonatkozó telekalakítás esetén feltételként kell előírni az útburkolat és a felszíni vízelvezetés kiépítését.

11. Magánúton csak közlekedési-, közmű-és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak és köztárgyak helyezhetik el.

12. Magánút nevét, elnevezését a tulajdonos terjeszti elő a jegyző felé előzetes egyeztetés alapján, a hatályos jogszabályok szerint, melyet a képviselő-testület elé kell beterjeszteni elfogadásra.<sup>1</sup>

#### **BELTERÜLETBE VONANDÓ TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA** **68.§.**

1. A belterületbe-vonásra tervezett területeket a településszerkezeti terv tartalmazza. Belterületbe vonásukig jelenlegi művelési águknak megfelelő hasznosításuk biztosítandó.
2. A belterületi határ változtatása szabályozási terv alapján lehetséges.
- ~~3.~~ A belterületbe-vonásra kijelölt külterületeken a belterületbe csatolást kihirdető rendelet hatályba lépéséig telekalakítás végezhető jelen övezeti besorolásaiknak megfelelően.



## VII. FEJEZET

### TILALMAK, KORLÁTOZÁSOK SZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEI ÉS ELŐÍRÁSAI

#### TILALMAK ÉS KORLÁTOZÁSOK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

##### 69. §

1. A HÉSZ és az SZT az alábbi tilalmi és korlátozási szabályozási övezeteket jelöli ki illetve teszi lehetővé alkalmazását:
  - a) településrendezési feladatok megvalósítását elősegítő sajátos jogintézmények:  
tilalmak (változtatási, telekalakítási, illetőleg építési tilalom);  
elővásárlási jog;  
kisajátítás;  
helyi közút céljára történő lejegyzés;  
útépítési és közművesítési hozzájárulás;  
településrendezési (beépítési, helyrehozatali, beültetési) kötelezések.  
táj- és környezetvédelmi védőövezetek:
    - Temető védőtávolsága
    - Szennyvíztisztító telep védőtávolsága
    - Hulladéklerakó védőtávolsága
    - Vizes élőhelyek partvédelmi területe
    - Vizes élőhelyek állapotvédelmi területe
  2. nyomvonalas létesítményekhez kapcsolódó védősávok
- Közutak
- Közművek
3. egyéb védőövezetek, védősávok
4. A településrendezést elősegítő sajátos jogintézményekkel érintett építési telkek, telkek építéshatósági ügyekben a jogintézmény sajátosságainak és az alkalmazás céljának megfelelően kell eljárni.
5. Az OT által lehatárolt és/vagy az ágazati szabványokban előírt közegészségügyi, környezet és természetvédelmi, közlekedési és közmű védőterületeken belül építési és/vagy területhasználati korlátozások állnak fenn.
6. Bármely védőterület által érintett telken, építési telken az adott védőtávolság által előírt építési és/vagy használati korlátozások csak a telkeknek a védőtávolság által érintett részére vonatkoznak.
7. Az önkormányzat elővásárlási joggal kíván élni az 1897/5 és 1931hrsz számú telkek közút céljára történő felhasználása érdekében.
8. A gyakorló-, és lőtér 1000m-es védőterületén-a beépítésre nem szánt területek vonatkozásában-minden építési engedélyezési eljárásba a HM HVK Hdm. és Kik. Csoportfőnökséget mint I.fokú szakhatóságot be kell vonni.

##### 70.§.

Jelen rendelet mellékletei:

1. melléklet: SZT/M1 Szabályozási terv
2. melléklet: SZT/M2 Szabályozási terv
3. melléklet: SZT/M3 Szabályozási terv
4. melléklet: SZT/M4 Szabályozási terv
5. melléklet: SZT/M5 Szabályozási terv
6. melléklet: SZT/M6 Szabályozási terv

7. melléklet: SZT/M7 Szabályozási terv
8. melléklet: SZT/M8 Szabályozási terv
9. melléklet: SZT/M9 Szabályozási terv
10. melléklet: SZT/M10 Szabályozási terv

## **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

### **71.§.**

(1) Ez a rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv 2006 év július hó 01. napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg 32/1998. (IX.24.) számú önkormányzati rendelet és módosításai, kiegészítései hatályukat veszítik.

(2) A rendelet kihirdetéséről a Jegyző gondoskodik.

(3) Jelen rendelet mellékleteiben a módosítás területi hatálya jelkulccsal jelölt területekre vonatkozóan a Dabas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2006. (VI.22.) önkormányzati rendelet mellékletét képező Szabályozási terv normatartalma hatályát veszti és helyébe jelen rendelet mellékleteinek normatartalma lép, kivéve a (2)–(5) bekezdésekben foglaltakat.

(4) Jelen rendelet 6. melléklete és 7.§, 8.§, 9.§ és 15.§ önálló képviselő-testületi döntéssel léptethetők hatályba az alábbi feltételek teljesülése esetén:

- a) a szennyvíztisztító telep technológiai korszerűsítését követően a szennyvíztisztító védőtávolsága – az érintett államigazgatási szerv által kiadott hatósági bizonyítvány alapján – legalább 300 méterre csökken, vagy
- b) a szennyvíztisztító a Gip-sz építési övezet területéről áthelyezésre kerül, vagy
- c) a szennyvíztisztító telep technológiai korszerűsítését követően a szennyvíztisztító védőtávolsága – az érintett államigazgatási szerv által kiadott hatósági bizonyítvány alapján –0 méterre csökken.

(5) A jelen rendelet 6. melléklet hatályba lépéséről szóló önkormányzati döntésben rendelkezni kell a hatályos szabályozási terven SZT-2 jellel jelölt tervlap és a HÉSZ jelen rendelet 7.§, 8.§, 9.§ és 15.§ szerinti módosulásáról. Az 6. melléklet hatályba lépéséig a hatályos szabályozási terven SZT-2 jellel jelölt tervlap tartalmát kell figyelembe venni, az 6. melléklet területi hatálya alá tartozó területre.

(6) A (2) bekezdés a) pont szerinti esetben, az 6. melléklet hatályba lépését követően, az 6. mellékletben meghatározott Gksz-6 jelű építési övezet területén az Év jelű övezetet kell alkalmazni.

(7) A (2) bekezdés b) és c) pont szerinti esetben, az 6. melléklet hatályba lépését követően, a Gip-sz jelű építési övezet területére a Gksz-6 jelű építési övezet előírásait kell alkalmazni.

(8) A rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

Kelt:Dabas 2006 év június hó 21. nap

Garajszki Gábor sk.  
jegyző

Kőszegi Zoltán sk.  
polgármester

Dabas, 2017. február 28.

Rigóné Dr. Roicsik Renáta  
jegyző sk.

Kőszegi Zoltán  
Polgármester sk.

<sup>1</sup> A 21/2008. (V.20.) sz. rendelet módosította, 2008. június 01-én lépett hatályba.

<sup>2</sup> A 22/2009. (V.14.) sz. rendelet módosította, 2009. május 25-én lépett hatályba.

<sup>3</sup> A 35/2009. (VI.29.) sz. rendelet módosította, 2009. július 01-én lépett hatályba.

<sup>4</sup> A 48/2010. (IX.28.) sz. rendelet módosította, 2010. október 01-én lépett hatályba.

<sup>5</sup> A 19/2011. (III.17) sz. rendelet módosította, 2011. március 18-án lépett hatályba

<sup>6</sup> A 15/2014. (VIII.14) sz. rendelet módosította, 2014. szeptember 15-én lépett hatályba

<sup>7</sup> A 14/2016 (V.30.) sz. rendelet módosította, 2016. július 1-én lépett hatályba.

<sup>8</sup> A 8/2017. (II.28.) rendelet módosította. 2017. február 28-án lépett hatályba.