

**Makád Község Önkormányzat Képviselő-Testületének**  
**12./2006. (VIII.26.) számú rendelete**  
**Makád Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről**

Makád Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (3) bekezdés c) pontjában biztosított hatáskörében eljárva megalkotja Makád területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendeletet (továbbiakban: HÉSZ) és egyúttal jóváhagyja a település Szabályozási Tervét (továbbiakban: SZT)

- SZT-1 -M1 jelű Módosított szabályozási terv (belterület) című M=1:2 000 léptékű tervlap,<sup>1</sup>
- SZT-2-M 2 jelű Módosított szabályozási terv (üdülőterület) című M=1:4 000 léptékű tervlap <sup>2</sup>
- SZT-3-M 2 jelű Módosított szabályozási terv (üdülőterület) című M=1:4 000 léptékű tervlap <sup>3</sup>
- SZT-4 jelű Szabályozási terv (teljes közigazgatási terület) című M=1:10 000 léptékű tervlap az SZT-4-M 2/a jelű Módosított szabályozási terv című M=1:10 000 léptékű tervlappal,<sup>4</sup> és az SZT-4-M 2/b jelű Módosított szabályozási terv című M=1:10 000 léptékű tervlappal<sup>5</sup> érintett területeken módosítva.

valamint elrendeli azok együttes alkalmazását.

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

**1. §**

**A rendelet hatálya**

A jelen rendelet hatálya Makád teljes közigazgatási területére terjed ki.

A település közigazgatási területén területet felhasználni, földrészletet, vagy építési telket kialakítani, bármilyen építményt elhelyezni és használni, továbbá e célra hatósági engedélyt adni csak az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK), az általános érvényű egyéb rendelkezéseknek és hatósági előírásoknak, valamint e rendelet (Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv) előírásainak megfelelően szabad.

**2. §**

**SZT előírásainak alkalmazása**

(1) A Szabályozási Tervben kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani a következő elemeket:

- a) tervezett belterületi határ,
- b) tervezett szabályozási vonal,
- c) szabályozási szélesség,
- d) övezethatár,
- e) építési övezet, övezet jele,
- f) építési hely,
- g) építési vonal
- h) megszüntető jel,
- i) feltételhez kötött fejlesztési terület (\*-gal jelölt övezetek),
- j) elővásárlási joggal terhelt terület határa,
- k) védőterületek, védőtávolságok határa,

A kötelező elemek módosítása csak a SZT módosítása keretén belül lehetséges.

(2) Irányadó elemek

- a) ajánlott telekhatár,
- b) magánút a HÉSZ vonatkozó előírásai szerint megengedett,
- c) jelenlegi belterületi határ,
- d) meglévő közterület,
- e) műemléképület,
- f) műemléki környezet határa,
- g) helyi védelemre javasolt épület,
- h) településképi védelem javasolt területének határa,
- i) régészeti terület határa.

(3) Az (1) és (2) bekezdésekben nem említett elemek tájékoztató jellegűek.

<sup>1</sup> módosította a 13/ 2009. (IX.07.) számú rendelet 1.§ (3) Hatályos 2009. szeptember 22-től.

<sup>2</sup> módosította a 15/ 2013. (XI.29.) számú rendelet 1.§ (2) Hatályos 2013. december 14-től.

<sup>3</sup> módosította a 15/ 2013. (XI.29.) számú rendelet 1.§ (3) Hatályos 2013. december 14-től.

<sup>4</sup> módosította a 15/ 2013. (XI.29.) számú rendelet 1.§ (4) Hatályos 2013. december 14-től.

<sup>5</sup> módosította a 15/ 2013. (XI.29.) számú rendelet 1.§ (5) Hatályos 2013. december 14-től.

### 3. §

#### A terület felhasználása

(1) A beépítésre szánt területek területfelhasználási egységekre és ezen belül a következő építési övezetekbe tartoznak:

a)<sup>6</sup> Lakóterületek

Falusias lakóterület

a.a.) Lf-1 Nagytelkes, több épület elhelyezésére alkalmas beépített, illetve beépíthető lakóterület

a.b.) Lf-2 Nagytelkes, jellemzően oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépített, illetve beépíthető lakóterület

a.c.) Lf-3 Kialakult oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépített lakóterület

a.d.) Lf-4 Kistelkes, oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépült, illetve beépíthető lakóterület.

b) Vegyes terület

Településközpont vegyes terület

b.a.) Vt-1 Szabadon álló beépítési mód szerint beépített, illetve beépíthető központi vegyes terület

b.b.) Vt-2 Jellemzően oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépített, illetve beépíthető központi vegyes terület

b.c.) Vt-3 Kialakult, kistelkes jellemzően oldalhatáron áll beépült központi vegyes terület

b.d.) Vt-4 Szabadon álló beépítési mód szerint beépíthető központi vegyes terület

c) Gazdasági terület

Kereskedelmi, szolgáltató terület

c.a.) Gip Nagytelkes gazdasági terület

d) Üdülőterület

Hétvégiházas terület

d.a.) Uh Üdülőterület

e) Különleges terület

e.a.) Kt Temető területe

e.b.) Ksp Sporttelep területe

e.c.) K-re Rekreációs terület

(2) A beépítésre nem szánt területek a következő övezetekbe tartoznak:

a) Közlekedési és Közmű terület

a.a.) KÖu Általános közlekedési terület

b) Zöldterületek

b.a.) Zkp-1 Közpark (intenzív)

b.b.) Zkp-2 Közpark (extenzív)

b.c.) Zkegy Kegyeleti park

b.d.) Zez Egyéb zöldfelület

(3) Erdőterületek

c.a.) Ev Védelmi, védett erdők területe

c.b.) Ett Természeti terület

(4) Mezőgazdasági területek

d.a.) Má-f1 Szántó rét-legelő terület korlátozott beépítéssel

d.b.) Má-f2 Szántó rét-legelő terület korlátozott beépítéssel

d.c.) Má-a Természeti oltalom alatt álló döntően rét-legelő terület beépítési lehetőség nélkül.

(5) Vízgazdálkodási területek

e.a.) Vf Folyókák medrei és parti sávjai

e.b.) Vía Állókörzések területei és parti sávjai

e.c.) Vík Közcélú csatornák területei és parti sávjai

e.d.) VI Vízügyi létesítmények elhelyezésére szolgáló terület

e.e.) Vb Vízbiztosítási területek

### 4. §

#### Belterület

(1)<sup>7</sup> A tervezett belterületi határvonalat az SZT-1/M1 szabályozási tervlap rögzíti.

### 5. §

#### Telekalakítás

(1) A település területén telket alakítani jelen szabályzat építési övezeteiben, övezeteiben meghatározott paraméterek betartásával, illetve az általános érvényű hatósági előírások szerint készülő telekalakítási terv alapján lehet.

<sup>6</sup> módosította a 13/ 2009. (IX.07.) számú rendelet 2.§ Hatályos 2009. szeptember 22-től.

<sup>7</sup> módosította a 13/ 2009. (IX.07.) számú rendelet 3.§ Hatályos 2009. szeptember 22-től.

- (2) A település beépítésre szánt területén nyúlványos telek nem alakítható, kivéve, ha jelenleg közterületi kapcsolattal nem rendelkező telkek közterületi kapcsolata más módon (pl. telekösszevonás) nem biztosítható. A teleknyúlvány mellett visszamaradó telek szélessége min. 14,0 m kell legyen.

## **6. §**

### **Az építési engedélyköteles építmények körének bővítése**

Az engedélyköteles építési munkák köre a következőkkel bővül:

- a) a Vt-2 és Vt-3 jelű építési övezet területén az épületek közterület felől látható homlokzatainak nem szerkezeti jellegű megváltoztatása (színezés, festett vagy plasztikus díszítés, tetőfedés anyag, illetve nyílászárók cseréje vagy átalakítása)
- b) 0,5 m<sup>2</sup>-nél nagyobb hirdető berendezés létesítése.

## **7. §**

### **Kerítések, hirdető berendezések**

- (1) Közterülettel határos kerítés az utcai járdaszinttől, az egyéb telekhatáron állókerítés a hozzá magasabban csatlakozó terepszinttől számított max. 1,80 m magasságig épülhet.
- (2) Áttört kerítés a csatlakozó terepszinttől mért max. 0,60 m magas tömör lábazattal építhető, az ezt meghaladó résznek (mely 1,80 m magasságig figyelembe vehető) a kerítés síkjára merőleges nézőpontból bármely 5 m-es szakaszát tekintve 30 %-ban áttörtnek kell lennie.
- (3) Az Má-f1, Má-f2, Má-á és Ev jelű övezetek területén csak áttört, legfeljebb 1,5 m magas kerítés engedélyezhető. Kivételt képez ez alól a vadvédelmi célú kerítés létesítése.
- (4) Kialakult tömör kerítés megtartható, illetve az eredeti kialakításnak megfelelően újjáépíthető.
- (5) Óriásplakát a település belterületén nem helyezhető el.

## **8. §**

### **Telek beépítésének feltételei**

- (1) Épület csak rendezett telken helyezhető el.

## **9. §**

### **Általános építési előírások**

- (1) Az egyes telkek beépítési lehetőségeit az általános előírásokon túlmenően az adott telekre vonatkozó övezeti, építési övezeti előírások határozzák meg, melyek betartása kötelező.
- (2)<sup>8</sup> Kialakult beépítésű telektömbökben a fő rendeltetésű építményekkel és melléképítményeikkel már beépült telkek esetében az építmények állagmegóvása, felújítása, korszerűsítése engedélyezhető, bővítés, új építés csak az OTÉK és a HÉSZ vonatkozó előírásainak betartásával végezhető.
- (3) Építmény elhelyezés esetében figyelembe kell venni a szakhatóságok által megszabott védőterületeket, védőtávolságokat, védősávokat.
- (4) Az építési telkeken a természetes terepfelületet legfeljebb 1,0 m-es függőleges eltéréssel (feltöltés, bevágás) szabad megváltoztatni.
- (5) Azokon a területen, ahol a terv az építési hely határát jelöli meg, épületet elhelyezni csak az építési hely határai jellel körülhatárolt területen belül lehet az övezeten belüli beépítési módnak megfelelően.
- (6) Ahol a szabályozási terv nem tartalmaz építési hely határvonalat, ott az épületek elhelyezésére szolgáló területet az övezetre vonatkozó elő-, oldal-, és hátsó kerti méretek betartásával kell meghatározni.
- (7) Oldalhatáron álló beépítés esetén
  - a. kelet-nyugati fekvésű teleknél az északi oldalhatáron
  - b. dél-kelet – észak-nyugati fekvésű teleknél az észak-keleti oldalhatáron
  - c. észak-kelet – dél-nyugati fekvésű telkeknél az észak-nyugati oldalhatáron
  - d. észak-déli fekvésű teleknél a keleti oldalhatáronkell az épületeket elhelyezni.
- (8) Az előkertek mélységét a nagyobb részt már beépült tömbben a kialakult beépítések előkert átlagos méretéhez igazodóan kell meghatározni. Foghíjbeépítés vagy átépítés esetén a szomszédos telkek előkert méretének az átlagához kell alkalmazkodni. Amennyiben a szomszédos telek közül egyik vagy mindkettő beépítetlen, az utcában vagy az utcaszakaszon kialakult építési vonalhoz kell a beépítésnek igazodnia. Az újonnan beépítésre kerülő tömbökben az előkert legkisebb mélysége 5,0 m.
- (9) A település képileg védett tömbökben a hagyományosan kialakult, fésűs, hézagosan zárt sorú fogazott előkertes beépítési formát meg kell őrizni.
- (10) Az oldalkertek legkisebb szélességének megállapításánál az OTÉK vonatkozó előírásait kell érvényesíteni, az újonnan beépítésre kerülő területeken az oldalkertek szélessége oldalhatáron álló beépítés esetén min. 6,0 m; szabadon álló beépítés esetén min. 3,0 m lehet.
- (11) A hátsókertek legkisebb mélységét az OTÉK vonatkozó előírásainak érvényesítésével kell megállapítani, ahol az egyes övezeti előírások ezt külön nem szabályozzák.

<sup>8</sup> módosította a 13/ 2009. (IX.07.) számú rendelet 4.§ Hatályos 2009. szeptember 22-től.

- (12)<sup>9</sup> Az építési övezetekben az elő- és oldalkertben, és a Zkp-2 jelű övezeti besorolású területhez csatlakozó Lf-2\* és Lf-3\* jelű építési övezetű telkeken a főépület és a hátsó telekhatár közötti részén a melléképítmények közül az OTÉK 1.sz. mellékletének (54-es) bekezdésében felsoroltak közül az i), j), k), l) pontokban meghatározott létesítmények nem helyezhetők el.
- (13) A község beépítésre nem szánt területein a szennyvíz eltávolítását zárt tárolóba való gyűjtéssel és szippantással, vagy a közcsontrára való rákötéssel kell biztosítani. A szennyvíz elszikkasztása, leürítése tilos.
- (14) Lakókocsi, konténer illetve üdülőstátor tartós otthlakás, illetve gazdasági tevékenység folytatása céljából egyetlen építési övezet, övezet területén sem helyezhető el.
- (15) Üvegház, fóliasátor az építési telkeknek a szomszédos telekkel közös határvonalától számított 1,5 m távolságon kívül, a főépítmény és a hátsó telekhatár közötti részen helyezhető el.
- (16)<sup>10</sup> Ha egy kialakult telek nagysága kisebb, mint a fekvése szerinti tömbre vonatkozó övezeti előírásban meghatározott teleknagyság, és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza, a telek az övezeti előírásban foglalt mértékig beépíthető.

## 10. §

### A (kialakult) meglévő tömbök beépítésére vonatkozó előírások

- (1) Az építési övezeti előírásoktól eltérően kialakult telekméreteket, telekhasználatot, vagy megvalósult épületet, vagy bármely más a követelményeknek meg nem felelő övezeti tényezőt, ha az jogszerűen vagy jóhiszeműen valósult meg, a HESZ közreadása előtt, továbbá ha annak megvalósulása érvényes építési engedély alapján folyamatban van, kialakultnak kell tekinteni.
- (2) Ha a beépítettség mértéke magasabb, vagy a telek területe kisebb a megengedettnél, akkor a telken meglévő épület felújítható, átalakítható, de sem a beépítettség, sem az épületek építmény magassága nem növelhető. A szintterület növelése a tetőtér beépítésével lehetséges.
- (3) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő építménymagasságok esetén az épület felújítható, átalakítható, az épület átépítésekor azonban az övezeti előírásoknak megfelelő építménymagasságot kell az építési telken alkalmazni.
- (4) Háromnál több telket tartalmazó tömb esetén az átlagos telekterület számítása során a legkisebb és legnagyobb telek területét figyelmen kívül kell hagyni.
- (5) Az övezetben kialakult telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetében az építési hely mélysége nem haladhatja meg az övezetben kialakult telekmélységnek a megengedett építménymagasság mértékével csökkentett értékét.
- (6) Kialakult állapot esetén a hagyományos épület elhelyezésére, illetve az utcaképre tekintettel, amennyiben azt a szabályozási terv övezeti előírásai szükségessé teszik, az OTÉK 36. § (2) bekezdés szerinti épületek közötti legkisebb távolság csökkenthető, de az nem lehet kisebb 2 méternél.
- (7) Kialakult telektömbben az építménymagasságra vonatkozó építési előírások betartása mellett a legnagyobb utcai homlokzatmagasság +/- 50 cm eltéréssel nem haladhatja meg a szomszédos épületek legnagyobb utcai homlokzatmagasságát. Szomszédos épületnek tekintendő az adott tömbben lévő azonos közterülettel határos az építési telek melletti jobbra-balra beépült két-két telken lévő épület.  
A homlokzatmagasság megállapításánál a saroktelek esetében ezen kívül figyelembe kell venni a csatlakozó tömbök saroktelkein lévő épületeket is.

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### Lakóterületek

## 11. §

### Általános előírások

- (1)<sup>11</sup> A falusias lakóterületen nem helyezhető el sem önálló épületként, sem a lakóépülethez kapcsolódó önálló rendeltetési egységként:
  - mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, kivéve az Lf-2 és az Lf-1\* jelű építési övezet területén
  - üzemanyagtöltő,
  - környezetét jelentős mértékben zavaró hatású gazdasági tevékenység végzéséhez szükséges építmény.
- (2) Az (1) bekezdés előírásait a már meglévő építmények, építményrészek átalakítása, bővítése, vagy használati módjának rendeltetésének megváltoztatásának igénye esetén is alkalmazni kell.
- (3) Az (1) bekezdésben felsorolt már meglévő tevékenységek, illetve rendeltetési egységek jelen rendelet hatályba lépésétől számított 10 éven belül az érintett lakóövezetekben megszüntetendők.
- (4) Ahol a SZT „Feltételhez kötött fejlesztési terület”-et jelöl, építmények elhelyezése esetén az építési engedélyezési tervdokumentációhoz talajmechanikai szakvéleményt szükséges csatolni:
- (5) Kialakult beépítésű telektömbökben új építés esetén a gerincmagasság illeszkedjen a szomszédos, illetve az utcaképet meghatározó épületek gerincmagasságához, a tető hajlásszög maximum 45° lehet.

<sup>9</sup> módosította a 13/ 2009. (IX.07.) számú rendelet 4.§ Hatályos 2009. szeptember 22-től.

<sup>10</sup> beiktatta a 13/ 2009. (IX.07.) számú rendelet 4.§ Hatályos 2009. szeptember 22-től.

<sup>11</sup> módosította a 13/ 2009. (IX.07.) számú rendelet 5.§ Hatályos 2009. szeptember 22-től.

- (6) Terepszint alatti építmények max. egy szint mélységig, a talajmechanikai adottságoknak megfelelően, az OTÉK szerint létesíthetők.

## 12. §<sup>12</sup>

### Nagytelkes, több épület elhelyezésére alkalmas, jellemzően oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépített, illetve beépíthető lakóterület

#### Lf-1

- (1) Az építési övezet egyedi telkein több önálló rendeltetési egység, de legfeljebb két lakás helyezhető el. A telkenkénti két lakás egy lakóépületen belül vagy két lakóépületben egy-egy lakás helyezhető el.
- (2) Az építési övezet telkeire vonatkozó építési előírások a következők:

Kialakítható legkisebb telekterület:	1000 m <sup>2</sup>
Beépítési mód:	oldalhatáron álló,
Megengedett legnagyobb beépítettség:	30%
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	5,5 m
Megengedett legkisebb építménymagasság:	3,0 m
Kialakítandó legkisebb zöldfelület:	55 %
Terepszint alatti beépítés mértéke:	30 %

- (3) A közterületre néző homlokzat síkját (építési vonal) a közterületi telekhatártól mért 5,0 és 7,0 m közötti sávban kell elhelyezni.
- (4) Jelen rendelet hatályba lépésekor már meglévő beépítés esetén a főfunkciót kiszolgáló vagy kiegészítő épület építménymagassága max. 3,5 m lehet.
- (5) A lakóépületek magastetővel alakíthatók ki.
- (6) A 20 m telekszélességet meghaladó telkeken az épületek szabadon állóan is elhelyezhetők.
- (7) A nagyállattartás céljára szolgáló építmények az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendeletet is figyelembe véve engedélyezhetők.

## 13. §<sup>13</sup>

### Nagytelkes, jellemzően oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépített, illetve beépíthető lakóterület

#### Lf-2

- (1) Az építési övezet egyedi telkein több önálló rendeltetési egység, de legfeljebb két lakás helyezhető el. A telkenkénti két lakás egy lakóépületen belül vagy két lakóépületben egy-egy lakás helyezhető el.
- (2) Az építési övezet telkeire vonatkozó építési előírások a következők:

Kialakítható legkisebb telekterület:	1000 m <sup>2</sup>
Telekalakításoknál kialakítható legkisebb telekszélesség:	18,0 m
Beépítési mód:	oldalhatáron álló, telkek rendeltetésszerű használata biztosított.
Megengedett legnagyobb beépítettség:	30%
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	5,5 m
Megengedett legkisebb építménymagasság:	3,0 m
Kialakítható legkisebb zöldterület:	55 %
Terepszint alatti beépítés mértéke:	30 %

- (3) A lakóépületek magastetővel alakíthatók ki, amelynek tetőgerince az oldalhatárral párhuzamos.

## 14. §<sup>14</sup>

### Kialakult, oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépített lakóterület

#### Lf-3

- (1) Az építési övezet egyedi telkein több önálló rendeltetési egység, de legfeljebb két lakás helyezhető el. A telkenkénti két lakás egy lakóépületen belül vagy két lakóépületben egy-egy lakás helyezhető el.
- (2) Az építési övezet telkeire vonatkozó építési előírások a következők:

Kialakítható legkisebb telekterület:	800 m <sup>2</sup>
Telekalakításoknál kialakítható legkisebb telekszélesség:	18,0 m
Beépítési mód:	oldalhatáron álló,
Megengedett legnagyobb beépítettség:	30 %
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	5,0 m
Megengedett legkisebb építménymagasság:	3,0 m
Kialakítható legkisebb zöldterület:	50 %
Terepszint alatti beépítés mértéke:	30 %

- (3) A lakóépületek magastetővel alakíthatók ki, amelynek tetőgerince az oldalhatárral párhuzamos legyen.

<sup>12</sup> módosította a 13/ 2009. (IX.07.) számú rendelet 6.§ Hatályos 2009. szeptember 22-től.

<sup>13</sup> módosította a 13/ 2009. (IX.07.) számú rendelet 6.§ Hatályos 2009. szeptember 22-től.

<sup>14</sup> módosította a 13/ 2009. (IX.07.) számú rendelet 6.§ Hatályos 2009. szeptember 22-től.

- (4) A közterületre néző homlokzat síkját (építési vonal) a közterületi telekhatártól mért 5,0 és 7,0 m közötti sávban kell elhelyezni.
- (5) Jelen rendelet hatályaba lépésekor már meglévő beépítés esetén a főfunkciót kiszolgáló vagy kiegészítő épület építménymagassága max. 3,5 m lehet.

#### 15. §<sup>15</sup>

##### **Kistelkes, oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépült, illetve beépíthető lakóterület Lf-4**

- (1) Az építési övezet telkein legfeljebb két lakást magába foglaló lakóépület helyezhető el.
- (2) Az építési övezet telkeire vonatkozó építési előírások a következők:
- |   |                    |
|---|--------------------|
| Kialakítható legkisebb telekterület:                      | 700 m <sup>2</sup> |
| Telekalakításoknál kialakítható legkisebb telekszélesség: | 18,0 m             |
| Beépítési mód: oldalhatáron álló,                         |                    |
| Megengedett legnagyobb beépítettség:                      | 30 %               |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság:                  | 5,0 m              |
| Megengedett legkisebb építménymagasság:                   | 4,0 m              |
| Kialakítható legkisebb zöldterület:                       | 55 %               |
| Terepszint alatti beépítés mértéke:                       | 40 %               |
- (3) A lakóépületek magastetővel alakíthatók ki, amelynek tetőgerince a telek oldalhatárával párhuzamos

#### 16. §<sup>16</sup>

#### 17. §<sup>17</sup>

### **VEGYES TERÜLETEK Településközpont vegyes terület**

#### **18. § Általános előírások**

- (1) A településközponti vegyes területek építési övezeteiben nem helyezhető el sem önálló épületben, sem más funkciójú épületben önálló rendeltetési egységként:
- ipari- és raktárépület, illetve tevékenység
  - kisüzemi és kertészeti termelő és tároló építmények, illetve tevékenység
  - üzemi jellegű szolgáltató építmény, illetve tevékenység
  - nagykereskedelmi raktár és üzlet
  - üzemanyagtöltő állomás
  - gépjárművek szervizei, kocsimosói, karosszéria javító és festőműhelyei, autóbontó.
- (2) Az (1) bekezdés előírásait a már meglévő építmények, építményrészek átalakítása, bővítése, vagy használati módjának, rendeltetésének megváltoztatása esetén is alkalmazni kell.
- (3) A településközpont vegyes területek építési övezeteiben a beépítés feltétele a teljes közművesítettség.
- (4) Terepszint alatti építmények max. egy szint mélységig, a talajmechanikai adottságoknak megfelelően, az OTÉK szerint létesíthetők.

#### 19. §<sup>18</sup>

##### **Szabadonálló beépítési mód szerint beépített, illetve beépíthető hagyományos központi terület Vt-1**

- (1) Az építési övezet a meglévő településközpont szabadonállóan beépített intézményi része.
- (2) Az építési övezet telkeire vonatkozó építési előírások a következők:
- |  |  |
|--|--|
| Kialakítható legkisebb telekterület:       | 2500 m <sup>2</sup>  |
| Beépítési mód:                             | .....illetve szabadonálló,<br>a kialakult állapotnak megfelelően |
| Megengedett legnagyobb beépítettség:       | 40 %   |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság:   | 8 m  |
| Megengedett legkisebb építménymagasság:    | 4,5 m  |
| Kialakítandó legkisebb zöldfelületi arány: | 55 %   |
| Terepszint alatti beépítés mértéke:        | 40 %   |
- (3) Az építési övezetben előírt minimum telekméret kétszeresen meghaladó telekméret esetén a főfunkciót egynél több épületben lehet elhelyezni.
- (4) Az építési övezetben telekalakítás csak az övezet összefüggő területének egészére engedélyezhető.

<sup>15</sup> módosította a 13/ 2009. (IX.07.) számú rendelet 6.§ Hatályos 2009. szeptember 22-től.

<sup>16</sup> hatályon kívül helyezte a 13/ 2009. (IX.07.) számú rendelet 6.§ Hatálytalan 2009. szeptember 22-től.

<sup>17</sup> hatályon kívül helyezte a 13/ 2009. (IX.07.) számú rendelet 6.§ Hatálytalan 2009. szeptember 22-től.

<sup>18</sup> módosította a 13/ 2009. (IX.07.) számú rendelet 7.§ Hatályos 2009. szeptember 22-től.

## 20.§<sup>19</sup>

### Jellemzően oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépített, illetve beépíthető központi vegyes terület Vt-2

- (1) Az övezet építési telkein több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, legfeljebb kétlakásos lakóépület, továbbá igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyéb közösségi szórakoztató épület, amely nincs zavaró hatással a lakófunkcióra, sportépítmény és az OTÉK 31. § (2) bek. figyelembevételével nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény helyezhető el.
- (2) Az építési övezet telkeire vonatkozó építési előírások a következők:  
Kialakítható legkisebb telekterület:.....700 m<sup>2</sup>  
Beépítési mód:.....oldalhatáron álló,  
Megengedett legnagyobb beépítettség:.....30 %  
Megengedett legnagyobb építménymagasság:a kialakult állapotnak megfelelő, új építésnél, illetve átépítésnél a szomszédos,hagyományos beépítéshez illeszkedő, de min. 3,5 m – max. 5,0 m  
Kialakítandó legkisebb zöldfelületi arány:.....40 %  
Terepszint alatti beépítés mértéke:.....40 %
- (3) A melléképítmények közül az OTÉK 1.sz. mellékletének (54) bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), h), l)-ből a gáztároló, és m), n) pontokban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (4) Az építési övezetben elhelyezett új épületek építése, illetve meglévő épületek bővítése, átalakítása, illetve használati mód változása esetén meg kell őrizni a fésűs, falusias településszerkezetet.
- (5) Meg kell őrizni az utcai homlokzatok hagyományos formáit, a csapott, illetve a felső konytyos nyeregteret a 6,0-8,0 m széles tornácos vagy tornác nélküli épületeket.
- (6) A gerinc magassága illeszkedjen a szomszédos, hagyományos épületek gerinc magasságához.
- (7) A műemlék esetében valamennyi építésengedélyezési eljárásnál a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal az építési hatóság, a műemléki környezetben pedig a Hivatal szakhatóságként működik közre.

## 21.§<sup>20</sup>

### Kialakult, kistelkes, jellemzően oldalhatáron álló beépült központi vegyes terület Vt-3

- (1) Az övezet építési telkein több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, legfeljebb kétlakásos lakóépület, továbbá igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyéb közösségi szórakoztató épület, amely nincs zavaró hatással a lakófunkcióra és az OTÉK 31. § (2) bek. figyelembevételével nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény helyezhető el.
- (2) Az építési övezet telkeire vonatkozó építési előírások a következők:  
Kialakítható legkisebb telekterület:.....600 m<sup>2</sup>  
Beépítési mód: .....oldalhatáron álló,  
Megengedett legnagyobb beépítettség:.....30 %  
Megengedett legnagyobb építménymagasság:a kialakult állapotnak megfelelő, újépítésnél, illetve átépítésnél a szomszédos,hagyományos beépítéshez illeszkedő, de min. 3,5 m – max. 5 m  
Kialakítandó legkisebb zöldfelületi arány:.....40 %  
Terepszint alatti beépítés mértéke:.....40 %
- (3) A melléképítmények közül az OTÉK 1.sz. mellékletének (54) bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), h), l)-ből a gáztároló, és m), n) pontokban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (4) Az építési övezetben elhelyezett új épületek építése, illetve meglévő épületek bővítése, átalakítása, illetve használati mód változása esetén meg kell őrizni a fésűs, falusias településszerkezetet.
- (5) Meg kell őrizni az utcai homlokzatok hagyományos formáit, a csapott, illetve a felső kontyos nyeregteret a 6,0-8,0 m széles tornácos vagy tornác nélküli épületeket.
- (6) A gerinc magassága illeszkedjen a szomszédos, hagyományos épületek gerinc magasságához.
- (7) A műemlék esetében valamennyi építésengedélyezési eljárásnál a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal az építési hatóság, a műemléki környezetben pedig a Hivatal szakhatóságként működik közre.

## 22. §

### Szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető új településközponti terület Vt-4

- (1) Az építési övezet az „új” településközpont általában több rendeltetési egységet magába foglaló intézményi, illetve vegyes funkciójú épületek elhelyezésére szolgáló, szabadon állóan beépíthető területe.
- (2) Az építési övezetben lakás csak intézményi rendeltetést is magába foglaló épület emeleti szintjén létesíthető.
- (3) Az építési övezet telkeire vonatkozó építési előírások a következők:  
Kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m<sup>2</sup>  
Beépítési mód: szabadonálló  
Megengedett legnagyobb beépítettség: 40 %  
Megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,0 m

<sup>19</sup> módosította a 13/ 2009. (IX.07.) számú rendelet 7.§ Hatályos 2009. szeptember 22-től.

<sup>20</sup> módosította a 13/ 2009. (IX.07.) számú rendelet 7.§ Hatályos 2009. szeptember 22-től.

Megengedett legkisebb építménymagasság: 3,5 m

Kialakítandó legkisebb zöldfelületi arány: 55 %

Terepszint alatti beépítés mértéke: 50 %

(4) Árufeltöltés, illetve rakodódudvar az épületnek a Z-KP/1 jelű közpark felőli oldalán nem alakítható ki.

## GAZDASÁGI TERÜLETEK

### Általános előírások

A gazdasági területeken az épületeket szabadonálló beépítési mód szerint kell elhelyezni.

### 23. §

#### Mezőgazdasági jellegű, ipari-, gazdasági terület Gip

- (1) Az építési övezetek területei elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgálnak, és a tulajdonos, a használó és a személyzet számára legfeljebb 4 lakásos lakóépület.
- (2) Az építési övezetek területein
  - a) egyházi,
  - b) egészségügyi és
  - c) szociálisépület nem helyezhető el.
- (3) A melléképítmények közül:
  - a) közműbecsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
  - d) kerti vízmedence, napkollektor,
  - e) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
  - f) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - g) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
  - h) antenna oszlop, zászlótartó oszlop elhelyezhető,
  - i) állatkifutó,
  - j) trágyatároló, komposztáló
  - k) siló.
- (4) Az építési övezet telkeire vonatkozó építési előírások a következők: Kialakítható legkisebb telekterület: 10000m<sup>2</sup>  
Beépítési mód: szabadonálló  
Megengedett legnagyobb beépítettség: 40 %  
Megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,0 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: 4,0 m  
Kialakítandó legkisebb zöldfelületi arány: 20 %  
A telekhatáron belül kialakítandó védő zöldsáv minimális mérete 2 m.
- (5) Az építési övezetben üzemi állattartást, állattenyésztést szolgáló épületek és építmények is elhelyezhetők, illetve fenntarthatók, amennyiben ennek állategészségügyi, népegészségügyi és környezetvédelmi feltételei biztosítottak, illetve biztosíthatók.
- (6) A gazdasági területek építési övezeteiben a beépítés feltétele a teljes közművesítettség.
- (7) Az építési övezetekben megengedett legnagyobb építménymagasság értékét csak az övezetben megengedett tevékenységhez szükséges, alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények, valamint a hírközlést szolgáló antennatornyok létesítése esetén szabad meghaladni.
- (8) Terepszint alatti építmények max. egy szint mélységig, a talajmechanikai adottságoknak megfelelően, az OTÉK szerint létesíthetők.
- (9) Az építési övezetekben az előkert legkisebb mélysége 5,0 m; az oldalkert legkisebb szélessége 6 m; a hátsókert legkisebb mélysége 10 m lehet.
- (10) Az építési övezet telkén belül, a telekhatárok mentén a részletes övezeti előírások szerinti összefüggő, legalább egy fa- és egy cserjeszinttel rendelkező védő zöldsávokat kell kialakítani.



## ÜDÜLŐTERÜLETEK

### 24. §<sup>21</sup>

(1) **Az Üü jelű építési övezet előírásai:**

a.) Beépítési mód:	szabadon álló
b.) A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> ):	300
c.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%):	30
d.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%):	30
e.) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m):	6,0
f.) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%):	60
g.) közművesítettség mértéke:	teljes

(2) Egy építési telken az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el:

- a.) üdülő rendeltetésű épület
- b.) a hétvégház és üdülőház rendeltetésen kívül a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, és sport rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Állattartásra szolgáló épület nem létesíthető.

(4) A üdülőterületek telkein az alábbi melléképítmények helyezhetők el.

- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- d) kerti építmény

(5) A Ráckevei (Soroksári)-Duna mentén lévő északi üdülőterületen lévő építési övezetben az előkert mérete minimum 5,0 m; a hátsókert mérete minimum 6,0 m.

(6) Az Ráckevei (Soroksári)-Duna mentén lévő déli üdülőterületen lévő építési övezetben az előkert mérete a kialakult állapotnak megfelelően 0-2 méterig változhat, a hátsó kert mérete minimum 3 m.

(7) Az övezet szennyvízcsatorna hálózatának kiépítéséig közműpótló berendezés alkalmazható szennyvíztárolás céljára.

## KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

### 25. §

#### Általános előírások

- (1) A különleges területeken az épületeket szabadonálló beépítési mód szerint kell elhelyezni.
- (2) A melléképítmények közül állatkifutó, trágyatároló nem helyezhető el.
- (3) Önálló lakóépület az övezetben nem építhető.
- (4) A különleges területeken a részleges közművesítettség a beépítés feltétele.

### 26. §

#### Temető területe

#### Kt

- (1) Az övezet a különböző temetkezési módokra együttesen kialakított temető területe.
- (2) Az övezetben kizárólag csak a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azokat kiegészítő építmények és melléképítmények (ravatalozó, hűtőépület, kápolna, kegyeleti építmények, sírboltok, szerszámtároló, hulladéktároló, kerti hulladéktároló és komposztáló és az őrzés építményei) helyezhetők el.
- (3) Az övezetben a tulajdonos és a személyzet számára lakás nem alakítható ki.
- (4) A sírok területét a zöldfelületi arány számításánál 100 %-ban zöldfelületként kell figyelembe venni.
- (5) A temetőben annak minden 100 m<sup>2</sup> után legalább 1 db nagykoronájú lombos fát kell telepíteni.
- (6) A temetőt feltáró utak mellett fasorok telepítendőek, legalább 8-8 méteres tőtávolsággal.
- (7) A temető területén történő rendezési, átalakítási tevékenység csak az építési engedélykérelem részeként benyújtott táj- és kertépítész mérnök által készített komplex kertépítészeti tervek alapján történhet.
- (8) A temető telkétől számított 100 m-en belül kegyeletsértő tevékenység nem végezhető és kegyeletsértő építmény nem helyezhető el.
- (9) A temető területén belül és annak kerítésén a temetőfunkcióval össze nem egyeztethető hirdetemény, hirdetés nem helyezhető el.
- (10) Az építési övezet telkeire vonatkozó építési előírások a következők:

Kialakítható legkisebb telekterület: 14 000 m<sup>2</sup>

Beépítési mód: szabadonálló

Megengedett legnagyobb beépítettség: 10%

Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m

Megengedett legkisebb építménymagasság: 3,5 m

<sup>21</sup> módosította a 15/ 2013. (XI.29.) Ök. számú rendelet 2.§ Hatályos 2013. december 14-től

Kialakítandó legkisebb zöldfelületi arány: 70 %  
Terepszint alatti beépítés mértéke: 20 %

## **27. §** **Nagykiterjedésű sportolási célú terület** **Ksp**

- (1) Az építési övezet telkén csak a terület funkciójának megfelelő, sportolással, szabadidő eltöltéssel összefüggő építmények helyezhetők el.
- (2) Az építési övezet telkeire vonatkozó építési előírások a következők:
  - Kialakítható legkisebb telekterület: 6 000 m<sup>2</sup>
  - Beépítési mód: szabadonálló
  - Megengedett legnagyobb beépítettség: 10%
  - Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
  - Megengedett legkisebb építménymagasság: 3,0 m
  - Kialakítandó legkisebb zöldfelületi arány: 75 %
  - Terepszint alatti beépítés mértéke: 20 %
- (3) A területen csak áttört kerítés, vagy élő sövényből kialakított kerítés létesíthető.
- (4) A területen a meglévő faállomány csak abban az esetben vágható ki, ha a kivágással érintett területtel egyező méretű zöldfelület a telken belül máshol kialakítható.
- (5) Az építési engedély-kérelem részeként tereprendezési és komplex kertészeti tervet kell benyújtani.

## **28. §** **Rekreációs terület** **Kre**

- (1) Az építési övezet telkein csak a terület funkciójának megfelelő, elsősorban a rekreációt, pihenést, egészségügyet szolgáló épületek, építmények és a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhetők el.
- (2) Az építési telkek be nem épített részén szabadtéri rekreációs funkciók létesítményei, a szabad terület max. 30 %-án létesíthetők. A fennmaradó szabad terület legalább 50 %-ban intenzíven parkosított pihenő és díszkertként alakítandó ki.
- (3) A terület zöldfelületének kialakításához csak őshonos, termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő fa- és cserjefajok alkalmazhatók
- (4) Az építési övezet telkeire és építési használatára vonatkozó előírások a következők:
  - Kialakítható legkisebb telekterület: 10 000 m<sup>2</sup>
  - Beépítési mód: szabadonálló
  - Megengedett legnagyobb beépítettség: 5 %
  - Megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,0 m
  - Megengedett legkisebb építménymagasság: 3,5 m
  - Kialakítandó legkisebb zöldfelületi arány: 70 %
  - Terepszint alatti beépítés mértéke: 20 %
- (5) Az építési övezetben használatartás céljára szolgáló építmények elhelyezése nem engedélyezhető.
- (6) Az építési övezetben a melléképítmények közül az OTÉK 1.sz. mellékletének 54. bekezdésben felsoroltak közül az a., b., c., d., e., f., g., h., j., m., és n. pontokban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (7) Az építmények elhelyezése esetében az építési engedélyezési tervdokumentációhoz szükséges csatolni a talajmechanikai szakvéleményt
- (8) Az épületek, építmények építéséhez látszó burkolatként csak természetes anyagok használhatók.
- (9) Természetvédelmi hatóság előzetes engedélyezése szükséges a művelési ág változtatásához.

## **A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

### **29. §** **A beépítésre nem szánt területek övezeti besorolása**

A beépítésre nem szánt területek az alábbi övezetekre tagozódnak:

- a) a közlekedési és közműterület övezetei: Kőu,
- b) zöldterület övezetei: Zkp-1, Zkp-2, Zkegy, Zez,
- c) erdőterület övezetei: Ev,
- d) mezőgazdasági terület övezetei: Má-f1, Má-f2, Má-á
- e) vízgazdálkodási terület övezete: Víf, Víá, Vík, VI, Vb

**30. §**  
**Általános, közlekedési területek**  
**Köu**

**Általános előírások**

- (1) A közlekedési területek övezetébe tartoznak a meglévő és tervezett közutak a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.
- (2) A község területén az úthálózat szabályozási szélességét a szabályozási terv szerint kell kialakítani.
- (3) A közúti övezetben a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (4) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
  - a) A közigazgatási területen áthaladó bekötőút: külterületen K.V., belterületen B.IV.c.
  - b) Gyűjtőutak és egyéb külterületi kiépített utak: B.V.c.gyűjtő utak
  - c) Települési kiszolgáló utak (lakóutcák): B.VI.d.
- (5) A közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei a bekötőút külterületi szakaszain az úttengelytől mérve 50-50 m. Ezen belül kerítés 20 méterre, építmény 30 méterre helyezhető el.
- (6) A tervezett közutak kiépítéséhez az OTÉK szerinti szabályozási szélességek biztosítandók, ettől eltérni csak szabályozási terv keretei között készülő, az adottságokhoz alkalmazkodó méretezés alapján lehet.  
E rendeletben biztosított eltérések
  - a) Kiszolgáló utak: lakóövezet és vegyes övezet esetén az általánosan alkalmazandó 12,0 m helyett a beépítéshez igazodóan kisebb szabályozási szélesség is alkalmazható abban az esetben, ha az alkalmazott közmű elhelyezési megoldások ezt lehetővé teszik és a gyalogos forgalom is megoldható.
  - b) A külterületi 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.
- (7) A tervezett közterületek szabályozási szélességét a Szabályozási Tervlap tartalmazza, meglévő közterületek esetében az ingatlan-nyilvántartás szerint meglévő telekhatárok által meghatározott szélességek megtartásra kerülnek.
- (8) Új magánút belterületen csak a Szabályozási Tervlapon jelölt tömbök feltárására alakítható ki. Az új magánút maximális hossza 80 m, minimális szélessége 6 m, a kiszolgált ingatlanok száma max. 6.
- (9) A külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (10) A közigazgatási területen az új építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani.
  - a) Lakó- és gazdasági övezetben ettől eltérni nem lehet.
  - b) A már működő közintézmények parkolása külön önkormányzati rendelet alapján közterületi parkolóval is megoldható, ha már jelenleg is így van megoldva a parkolása.
- (11) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.
- (12) A közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítéssel és legfeljebb 5 %-os beépítettséggel létesíthető épület, építmény.

**31. §**  
**Közműterületek, közművek**  
**Általános előírások**

- (1) A település beépítésre szánt területein a beépítés feltétele a következők szerinti közművesítés kiépítése:
  - a) lakóterületen: teljes közművesítettség,
  - b) vegyes területen: teljes közművesítettség,
  - c) gazdasági területen: teljes közművesítettség
  - d) üdülőterületen: teljes közművesítettség,
  - e) különleges területen: teljes közművesítettség.
- (2) Építmények elhelyezésére csak az adott építési övezetre vonatkozó előírásoknak megfelelő közművesítés biztosítása esetén lehetséges.
- (3) Magas talajvizet területen a beépítés csak talajmechanikai szakvélemény és vízrendezési terv és az abban előírtak betartásával lehetséges.
- (4) Területfeltöltések esetén a feltöltés talajmechanikai tulajdonságai mellett a feltöltött anyag szennyezettségét is meg kell vizsgálni.
- (5) Azokra a közműnyomvonalakra, amelyek nem közterületen épültek meg, szolgalmi jogot kell létesíteni, vagy gondoskodni kell a nyomvonal közterületre helyezéséről, illetve a közterület megfelelő bővítéséről.
- (6) A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságain belül mindennemű építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (7) A meglévő és tervezett közcélú, községi vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamos energia ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közmű-, vízgazdálkodási vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő

esetben – ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja – a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani.

- (8) Az előírtól eltérő szennyezettségű szennyvizet telken belül kell előtisztítani (ipari szennyezettség, olaj-, zsír-, hordalékfogó, stb.) és csak ezután szabad bevezetni a közcsonnába vagy a közműpótlóba. Az előtisztítást a hatóságok által előírt mértékig kell elvégezni. A szennyvíz-előtisztításból származó veszélyes hulladékot elszállításig úgy kell tárolni, hogy az környezeti szennyezést ne okozzon.
- (9) Felszíni vízbe szennyvíz, vagy szennyezett víz nem vezethető be.
- (10) A vízellátó hálózatot az oltóvízigény kielégítésére is alkalmas méretekkel és nyomvonalvezetéssel kell kialakítani.
- (11) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig az összes közmű távlati elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyét szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.
- (12) A nagyvízi medrek, parti sávok, a vízjárta, vagy a fakadóvizek által veszélyeztetett területek használata és hasznosítása során a 21/2006. (I.31) Korm. rendeletben foglaltak érvényesítendők.
- (13) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, szabványos keresztezés kiépítésekor – szükség esetén – annak egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell. A kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.
- (14) Új útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, illetve a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (15) A 20 gépkocsinál nagyobb férőhelyszámú parkolót létesíteni csak kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal szabad, a felülről összegyűlő csapadékvizet hordalékfogó műtárgyon keresztül szabad csak a közcsonna hálózatba, vagy élőfolyásba vezetni. Szénhidrogén szennyezettségnek kitett út, illetve parkoló felületről összegyűlő csapadékvizeket benzin és olajfogó műtárgyon is keresztülvezetve szabad közcsonnába, vagy élőfolyásba vezetni.
- (16) A szennyvízátemelőket közterületen, vagy közterületi kapcsolattal rendelkező telken kell elhelyezni, zaj- és bűz elleni védelemmel ellátva 20 m-es, védelem nélküli kivétel esetén 150 m-es védőtávolsággal.
- (17) A beépített, illetve beépítésre szánt területeken a csapadékvíz elvezetésére az út szilárd burkolatú kiépítésénél, illetve rekonstrukciójánál csapadékvíz elvezető hálózatot kell kiépíteni.
- (18) A szennyvízcsatornába csapadékvíz nem vezethető.
- (19) A szenny- és csapadékvízvezetés megtervezésének a település teljes területére vonatkozó egységes vízrendezési tervre kell alapulnia.
- (20) A helyi védettség területén a földfelszín felett vezetett vezetékhálózatok (villamosenergia, táv- és hírközlés) átépítése, rekonstrukciója vagy új hálózat építése csak földfelszín alatti kialakítással engedélyezhető.
- (21) A 120 kV-os távvezetékek biztonsági övezete a tengelyétől mérve 18-18 m. A biztonsági övezetben történő építési tevékenységet tervezés során egyeztetni kell az áramszolgáltató távvezetési osztályával.
- (22) A nagynyomású gázvezetékek biztonsági övezete 23-23 m.
- (23) A hírközlési létesítmények közül önálló antennatartó torony a helyi védett környezetben nem helyezhető el.
- (24) Távközléstechnikai szekrények, konténerek minden építési övezetben magánterületen elhelyezhetők.
- (25) Helyi védettségű védelemre javasolt épület homlokzatára hírközlési létesítmény csak az illetékes hatóság, illetve a jegyző engedélye alapján helyezhető el.

## **ZÖLDTERÜLETEK**

### **32. §**

#### **Általános előírások a Zkp-1 és Zkp-2 jelű övezetekre**

- (1) Az övezetben csak a pihenés, testedzés és ismeretterjesztés építményei és a fenntartáshoz szükséges építmények helyezhetők el.
- (2) Lakóépület az övezetben nem helyezhető el.
- (3) A (ZKp-1) jelű közparkok építését, rendezését, felújítását csak szaktervező által készített komplex kertészeti tervek alapján lehet elvégezni.

### **33. §**

#### **Intenzív közparkok területei**

##### **Zkp-1**

- (1) Az övezet telkei legfeljebb 2 %-os beépítettséggel, szabadon állóan építhetők be, földszintes, max. 3,0 m építménymagasságú épülettel, amennyiben a telek területe nagyobb, mint 1500 m<sup>2</sup>.
- (2) Egy épület bruttó szintterületének megengedett legnagyobb mértéke 150 m<sup>2</sup>.
- (3) Az övezet telkein a közparkokat legalább 80 %-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.
- (4) Az övezet telkein, különösen a gyermekjátszóterek esetén a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park intenzív fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- (5) A haszonállattartás építményei nem helyezhetők el.

- (6) A melléképitmények közül az OTÉK 1.sz. mellékletének (54) bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), g), h), m) és n) pontokban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

**34. §**  
**Extenzív közparkok területei**  
**Zkp-2**

- (1) Az övezetben kialakítható legkisebb telekterület 5 000 m<sup>2</sup>.
- (2) Az övezet telkeinek természetes, illetve természetszerű növénytakaróval fedett részei nem építhetők be és eredeti terepfelszínük nem bontható meg.
- (3) Az övezet telkein csak a közpark fenntartásához szükséges épületek, építmények helyezhetők el, a telkek növényzettel nem fedett, a beépített területekhez közvetlenül kapcsolódó részein, legfeljebb 1 %-os beépítettséggel, szabadonállóan és max. 3,0 m építménymagassággal.
- (4) Az övezetbe tartozó közparkokat, ligetes-fás területeket az eredeti növényzet megtartásával, a természet közeli társulások védelmével kell fenntartani.
- (5) A használatát építményei nem helyezhetők el.
- (6) A melléképitmények közül az OTÉK 1.sz. mellékletének (54) bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c) pontokban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

**35. §**  
**Kegyeleti park területei**  
**Zkegy**

- (1) Az övezetbe tartozik a Dózsa György úton lévő, lezárt köztemető területe.
- (2) Új temetkezés az övezetben nem engedélyezhető.
- (3) Az övezetben épület nem helyezhető el.
- (4) Az övezetben a melléképitmények közül csak a pihenést szolgáló kerti építmények, a kegyeleti céllal létesülő építmények és a fenntartáshoz szükséges építmények helyezhetők el. Hinta, csúszda, homokozó, fürdőmedence, háztartási célú melléképitmények, anyagtarolók, szélkerék, antennaoszlop, kirakatszekrény nem helyezhető el.
- (5) Az övezet területén terepszint alatti építmény nem helyezhető el.
- (6) A legkisebb zöldfelület mértéke nem lehet kevesebb 80 %-nál.
- (7) Az övezetben a telekhatártól számított 50 m-en belül kegyeletsértő tevékenység nem végezhető és kegyeletsértő építmény nem helyezhető el.
- (8) Sem a telken belül, sem a kerítésvonalban hirdetőtábla, hirdetés nem helyezhető el.
- (9) A lezárt temető kegyeleti parkká történő építését, rendezését, felújítását csak az építési engedély-kérelemhez benyújtott, az önkormányzat által jóváhagyott, táj- és kertépítész mérnök által készített komplex kertépítészeti tervek alapján lehet elvégezni.

**36. §**  
**Egyéb zöldfelület**  
**Zez**

- (1) Az övezetbe tartoznak a közhasználatra nem szánt, egyéb, korlátozott használatú zöldfelületek.
- (2) Az övezetbe tartozó területre egységes rekultivációs tervet kell készíteni.
- (3) Az övezet területén épületet elhelyezni nem lehet.
- (4) A legkisebb zöldfelület mértéke nem lehet kevesebb 70 %-nál.

**ERDŐTERÜLETEK**

**37. §**  
**Általános előírások**

- (1) Az erdő övezetbe tartozó telkek tovább nem oszthatók, de azonos övezetben igény és lehetőség szerint összevonhatók.
- (2) Az osztatlan közös tulajdonú erdőterületek ingatlan nyilvántartási megosztására az Étv. vonatkozó előírásai szerint van lehetőség.
- (3) A település területén lévő erdőterületek településrendezési szempontból védelmi célú erdők. Az erdő övezetbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal nyilvánított területekre a HÉSz Köu jelű közlekedési övezetek előírásai vonatkoznak.
- (4) Az erdőterületek elsődleges rendeltetését ezen túlmenően az illetékes erdészeti hatóság állapítja meg, a besorolást a körzeti erdőterület és az erdőgazdálkodói üzemtervek rögzítik.
- (5) Az erdő művelési ág megváltoztatása csak az Állami Erdészeti Szolgálat Budapesti Igazgatóságának hozzájárulásával lehet.
- (6) Az övezetben kerítés csak természet és vadvédelmi vagy közbiztonsági céllal létesíthető, az erdészeti hatóság engedélye alapján.
- (7) Az erdő telepítése és fenntartása csak jóváhagyott erdészeti üzemterv alapján történhet.
- (8) Az erdőterületek turisztikai feltárásának, látogathatóságának lehetőségét az erdő tulajdonosának, illetve kezelőjének biztosítani kell. Az erdők látogathatóságát – az elkeríthető területeken kívül – korlátozás nélkül biztosítani kell.

- (9) Az övezetbe tartozó földrészletek - az Étv. 10.§ szerinti erdészeti létesítmények kivételével - nem építhetők be. Erdészeti létesítmények elhelyezése az erdészeti hatóság előzetes hatósági engedélyének birtokában lehetséges.

**38. §**  
**Védelmi, védő erdők területe**  
**Ev**

- (1) Az övezetbe tartoznak az országos vagy helyi jelentőségű védett természeti területen belül lévő erdők.  
(2) Az övezetben burkolt utat létesíteni nem lehet.  
(3) Az övezeten belül fakivágás, bármilyen beavatkozás, építés csak az illetékes természetvédelmi hatóság előírásai alapján történhet.

**MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK**

**39. §**

**Általános mezőgazdasági területek**

**Má-f1; Má-f2 és a Má-a jelű övezetek általános előírásai**

- (1) Az övezet elsősorban a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás építményeinek elhelyezésére is szolgál.  
(2) A mezőgazdasági övezetbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal nyilvánított területekre a HÉSz Köu jelű közlekedési övezetek előírásai vonatkoznak  
(3) Ha egy földrészlet erdő, gyeperdő (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is rendelkezik, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivehető telekrészlel nem rendelkezik.  
(4) Az övezetben csak a beépített telek vagy annak kivett része keríthető le sövény, vagy természetes (hatású) anyag felhasználásával, az épített kerítés lábazat nélküli, maximum 1,8 m magas áttört szerkezetű. Beépítetlen telek nem keríthető le.  
(5) Az övezetben mezővédő erdősávok, tájfasítás területei övezetmódosítás nélkül telepíthetők.  
(6) Az övezetben 3 ha-t el nem érő és 30 m-nél kisebb oldalszélességű telken építményt elhelyezni nem lehet.  
(7) Az övezetben épület, építmény csak szabadon állóan helyezhető el. Az épület elhelyezésénél legalább 10 méter előkertet és szomszédos telekhatártól minimum 4 méter oldaltávolságot kell biztosítani.  
(8) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pld. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatja meg.  
(9) Az önálló lakóépületek építménymagassága a 4,5 m-t nem haladhatja meg.  
(10) A területen (a nádas művelési ágú területrészek kivételével) a melléképítmények közül elhelyezhető:  
a) közműbecsatlakozási műtárgy,  
b) közműpótló műtárgy,  
c) hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)  
d) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,  
e) kerti épített tűzrakóhely,  
f) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető, legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es vízszintes vetülettel,  
g) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,  
h) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,  
i) állatkifutó trágyatároló, komposztáló,  
j) siló,  
k) szabadonálló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennooszlop, zászlótartó oszlop.  
(11) A területen szélerőmű-telep, valamint táv- és hírközlési adótorony nem helyezhető el.

**40. §**

**Általános mezőgazdasági terület – korlátozottan beépíthető**

**Má-f1**

- (1) Az övezetbe jellemzően az intenzíven művelt, időszakos növény borítottágú szántóterületek tartoznak.  
(2) Az övezetben a mezőgazdasági termelés építményei, épületei helyezhetők el. Az övezetben az alábbi paraméterekkel engedélyezhető a beépítés:  
• Legkisebb beépíthető telekméret: 3 hektár  
• Legkisebb telekszélesség: 50 méter  
• Legnagyobb beépítési százalék: 1%  
• Legkisebb zöldfelületi arány: 95%  
(3) Ha a beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és a kialakítandó létesítmények összes alapterülete meghaladja az 500 négyzetmétert, akkor a beépítés már csak jóváhagyott szabályozási terv alapján engedélyezhető.  
(4) A több részből összeálló birtoktest összterületére vonatkozó beépítettség csak a birtok egyik, legalább 1 hektár kiterjedésű nagyságú, birtokközpontként kialakított telken vehető igénybe.  
(5) A birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközpontoz tartozó birtoktest legalább 60%-a Makád területén található.

- (6) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó épületeknek legalább 500 méterre kell lenni a tervezett belterületi határtól.
- (7) A birtokközpont kialakításához és beépítéséhez előzetesen elvi építési engedélyt kell kérni. A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell a hozzá tartozó birtoktest összes telkének ingatlan-nyilvántartási adatait. A birtoktest birtokközponton kívüli telkeire építési tilalmat, illetve korlátozást kell bejegyezni.
- (8) Az övezet 3 hektárnál kisebb területű meglévő telkein a már meglévő beépítés abban az esetben tartható fenn, amennyiben a telek területe nem kerül beszámításra a birtoktest-képzés során a birtokközponton kívüli területekbe. E feltétel teljesülése esetén 3 hektárnál kisebb és 50 méternél keskenyebb már beépített földrészleteken egy gazdasági épület tartható fenn és újítható fel szintterületének és építménymagasságának növelése nélkül.
- (9) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények engedélyezéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működéséhez legalább a környezetvédelmi, a közegészségügyi és a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.

#### **41. §**

##### **Általános mezőgazdasági terület – korlátozottan beépíthető**

##### **Má-f2**

- (1) Az övezetbe jellemzően az intenzíven művelt, időszakos növény borítottágú szántóterületek tartoznak.
- (2) Az övezetben a mezőgazdasági termelés építményei, épületei helyezhetők el. Az övezetben az alábbi paraméterekkel engedélyezhető a beépítés:  
Legkisebb beépíthető telekméret: 30 hektár  
Legkisebb telekszélesség: 100 méter  
Legnagyobb beépítési százalék: 1%  
Legkisebb zöldfelületi arány: 99%
- (3) Ha a beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és a kialakítandó létesítmények összes alapterülete meghaladja az 500 négyzetmétert, akkor a beépítés már csak jóváhagyott szabályozási terv alapján engedélyezhető.
- (4) A több részből összeálló birtoktest összterületére vonatkozó beépítettség csak a birtok egyik, legalább 1 hektár kiterjedésű nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.
- (5) A birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközponthoz tartozó birtoktest legalább 60%-a Makád területén található.
- (6) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó épületeknek legalább 500 méterre kell lenni a tervezett belterületi határtól.
- (7) A birtokközpont kialakításához és beépítéséhez előzetesen elvi építési engedélyt kell kérni. A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell a hozzá tartozó birtoktest összes telkének ingatlan-nyilvántartási adatait. A birtoktest birtokközponton kívüli telkeire építési tilalmat, illetve korlátozást kell bejegyezni.
- (8) Az övezet 3 hektárnál kisebb területű meglévő telkein a már meglévő beépítés abban az esetben tartható fenn, amennyiben a telek területe nem kerül beszámításra a birtoktest-képzés során a birtokközponton kívüli területekbe. E feltétel teljesülése esetén 30 hektárnál kisebb és 100 méternél keskenyebb már beépített földrészleteken egy gazdasági épület tartható fenn és újítható fel szintterületének és építménymagasságának növelése nélkül.
- (9) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények engedélyezéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működéséhez legalább a környezetvédelmi, a közegészségügyi és a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.

#### **42. §**

##### **Általános mezőgazdasági terület**

##### **Má**

- (1) Az övezetbe tartoznak a jellemzően állandó növényborítottságú, elsődlegesen gyepgazdálkodási (rét, legelő, kaszáló) területek.
- (2) Az övezetben építményt elhelyezni nem lehet.
- (3) A területen tájvédelmi okokból a meglévő gyepfelületeket feltörni nem lehet.
- (4) Az övezetben a művelési ágot megváltoztatni csak az illetékes talajvédelmi és tájvédelmi hatóság előzetes véleménye alapján lehet.

#### **VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK**

#### **43. §**

##### **Általános előírások**

- (1) Az övezetbe tartoznak a folyóvizek, árkok, közcélú csatornák medre és parti sávja, a hullámterek, az állóvizek területei és parti sávjai, valamint az azokat övező zöldfelületek.
- (2) A területen építményt elhelyezni nem lehet, ez alól kivétel a vonalas közmű, valamint a közlekedést szolgáló létesítmények, árvízvédelmi építmények és a horgásztég (kivéve Vík övezet) lásd 43. § (3) bekezdés.
- (3) Az övezet területén zöldfelület-rendezési beavatkozásokat (növénytelepítés, fakivágás, gyepfeltörés) végezni csak az illetékes vízügyi és talaj-, tájvédelmi szakhatóság egybehangzó hozzájárulása alapján lehet.

#### **44. §**

##### **Folyóvizek medrei és parti sávjai**

###### **Víf**

- (1) Az övezetbe tartozik a Duna medre és partja, a Duna hullámtere, valamint a parti sávban lévő zöldfelületek (rét és gyepterületek, facsoportok, ligeterdő-foltok).
- (2) A vízpartot a közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet.
- (3) A vízparti stéget csak nem zárható módon lehet létesíteni.

#### **45. §**

##### **Állóvizek területei és parti sávjai**

###### **Vía**

- (1) Az övezetbe tartozik a szabályozási terven jelölt állóvizek, tavak medre és parti sávja.
- (2) A tavak partfalát burkolt módon kialakítani nem lehet.

#### **46. §**

##### **Közcélú csatornák területei és parti sávjai**

###### **Vík**

- (1) Az övezetbe tartozik a közcélú egyéb vízelvezető árkok, valamint az azok mentén húzódó zöldfelületek (rét- és gyepterületek, facsoportok, ligeterdő-foltok).
- (2) A csatornákat, árkokat feltölteni, a víz elfolyását tartósan megakadályozni nem lehet.
- (3) Az övezetben stég nem létesíthető.

#### **47. §**

##### **Vízügyi létesítmények elhelyezésére szolgáló terület**

###### **VI**

- (1) Az övezetbe a vízgazdálkodáshoz tartozó létesítmények tartoznak (gátórház, technológiai építmények)
- (2) Az övezet telkei kialakult állapotnak tekinthetők, azokon építményeket a kialakulttal megegyező paraméterekkel, a szabadonálló építési mód követelményeinek betartásával lehet elhelyezni.

#### **48. §**

##### **Vízbeszerzési területek**

###### **Vb**

- (1) Az övezetbe a vízbeszerzési területek és lekerített védőterületük tartoznak.
- (2) A Vízmű-kutak védőterületén belül a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet korlátozásait és előírásait be kell tartani. Ezeken a területeken új létesítmény tervezésénél ki kell kérni a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság véleményét.

### **KÖRNYEZET- ÉS TÁJVÉDELMI ELŐÍRÁSOK**

#### **49. §**

##### **A környezet védelmének általános előírásai**

- (1) A környezetvédelem vonatkozásában az érvényes környezetvédelmi jogszabályban előírtakat kell figyelembe venni.
- (2) Új, nem lakóház beruházások, létesítmények engedélyezéséhez meg kell követelni a várható környezeti hatások vizsgálatát és dokumentálását, a magasabb rendű jogszabályokban rögzített környezeti hatásvizsgálat köteles tevékenységek esetén a környezeti hatásvizsgálat készítését és engedélyezését.
- (3) 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.
- (4) A tervezett belterületi határtól mért 1000 m-es védőtávolságon belül (kivéve, ha a szakhatóság az adott objektumnál ennél kisebb védőtávolságot határozott meg) települési környezetet zavaró, szennyező tevékenység nem folytatható. Az egyedi védőtávolságot hatásvizsgálat alapján, az érintett szakhatóságok állásfoglalásának birtokában kell meghatározni.
- (5) A védőterület-igényes létesítmények körül a szabályozási terven jelölt egyedi, vagy az OTÉK és szabványok szerinti korlátozó előírások, védőtávolságok betartandók.

#### **50. §**

##### **Levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésvédelem**

- (1) Új potenciális légszennyező pontforrást, vagy légszennyezéssel járó tevékenység céljára létesülő építményt elhelyezni csak az ágazati jogszabályokban és a helyi környezetvédelmi rendeletében foglaltak szerint lehet.
- (2) Porló anyag raktározása belterületen csak zárt térben folytatható.
- (3) A légszennyezést okozó létesítményeknél meg kell szüntetni a megengedett határértéket meghaladó kibocsátásokat, és meg kell követelni a környezetvédelmi szempontból elérhető legjobb technológia alkalmazását. Az engedélyezési eljárás során a kérelmező műszaki-gazdasági dokumentációval köteles igazolni, hogy a tervezett illetve megvalósított műszaki megoldás megfelel az elérhető legjobb technika alapján meghatározott levegővédelmi követelményeknek és előírásoknak.
- (4) Új létesítmények elhelyezésénél érvényesíteni kell az átszellőzés szempontjait és meg kell követelni a kibocsátási határértékek betartását.



- a. a területen kizárólag olyan tevékenység folytatható, olyan létesítmény létesíthető és üzemeltethető, amelynek a légszennyezőanyag kibocsátása a megengedett határértéket nem lépi túl,
  - b. a tervezett létesítmények gázhálózatba történő bekapcsolását biztosítani kell. A területen szennyező hatású tüzelőanyagokkal (szén, koksz, tüzelőolaj) üzemelő fűtőkazánok nem működhetnek.
  - c. diffúz légszennyezést okozó tevékenység csak zárt térben folytatható.
- (5) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést, bűzterhelést, vagy határérték feletti levegőszennyezettséget okoz.
  - (6) A határértékeknél szigorúbb zajvédelmi szabályozású csendes övezetek helyi csendvédelmi rendeletben jelölhetők ki.
  - (7) Zajt, illetve rezgést előidéző kommunális és üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött potenciális szennyezőforrást csak olyan módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy az a területre, illetve létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési (imissziós és emissziós) határértékeket ne haladja meg, és ilyen módon környezetét ne zavarja.
  - (8) A lakóterületi útszakaszok forgalmi zaj- és rezgéshatásait (a közlekedéssel kapcsolatos jogszabályi keretek között) forgalomcsillapítási eszközökkel kell mérsékelni.
  - (9) Potenciálisan zaj- és rezgésbocsátó létesítmény (út, telephely) hatásterületén zaj- és rezgésterhelésre érzékeny létesítmény nem telepíthető. A meglévő konfliktusterületeken a passzív akusztikai védelem eszközei alkalmazandók.
  - (10) Új létesítményt a vonatkozó ágazati zajvédelmi előírások és a helyi környezetvédelmi rendeletben lévő előírások együttes betartásával lehet elhelyezni.
  - (11) Gépjármű, valamint erő- és munkagép telepet létesíteni lakóterületen nem lehet.
  - (12) A lakóterülettel határos 100 m-es sávban – övezettől függetlenül – a lakóterületekre vonatkozó zajkibocsátási és levegő szennyezettségi határértékeket túllépő funkciók nem engedélyezhetők.

## **51. §**

### **Vízminőség-védelem, mederrendezés, partfalvédelem**

- (1) A szennyvíz elszikkasztása még ideiglenesen és a külterületeken sem engedélyezhető.
- (2) A vízgazdálkodási (Vif; Viá; Vik) területeket övező 20 m-es sávban – a terület rendeltetésétől függetlenül – a meglévő gyepterület nem törhető fel, a meglévő fás növényzet nem távolítható el, állattartás építményei nem helyezhetők el.
- (3) A település területe az érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területek kategóriájába tartozik, amelyre az érvényes rendeletek előírásai vonatkoznak.
- (4) A vízrendezés és a tereprendezés építményei csak esztétikus, tájba illő anyagokkal (látszó kőfelület, fa, növénytámfal) és módszerekkel valósítható meg.

## **52. §**

### **Talajvédelem, hulladék-elhelyezés**

- (1) A területen a feltöltések kialakítására csak az arra akkreditált laborban bevizsgált, minősített anyag használható. Környezetet károsító anyag, szennyezett talaj, hulladék illetve veszélyes hulladék ilyen célra nem alkalmazható.
- (2) Építési tevékenység megkezdése előtt a termőtalajréteget szakszerűen le kell termelni és deponálni kell. A termőföld legfeljebb fél évig, és legfeljebb 2 m magasságú prizmákban tárolható, azt követően a termőföldet telken belül a zöldfelületek létesítésénél kell felhasználni.
- (3) A bontási és építési tevékenységeknél keletkező hulladékot csak hulladékkezelési engedéllyel rendelkező hulladéklerakón lehet elhelyezni.
- (4) Ha a bontási/építési munka során szennyezett talaj, vagy bármilyen hulladék kerül elő, azt haladéktalanul be kell jelenteni az illetékes környezetvédelmi hatóságnak, és a bontást/építést szüneteltetni kell. A szennyezett talaj vagy hulladék helyszíni kezelése, elszállítása csak az illetékes környezetvédelmi és talajvédelmi hatóság előírásai alapján történhet.
- (5) A településnek a szervezett gyűjtésbe és szállításba bevont területein az Önkormányzatnak, illetve általa megbízott szervezetnek kell végezni a kommunális hulladékszállítást, az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletének megfelelően. Biztosítani kell a szelektív hulladékgyűjtés lehetőségét, az ehhez szükséges infrastruktúra megteremtését.
- (6) A kommunális és építési hulladék, valamint állati tetem elhelyezése csak az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletében meghatározott módon és telephelyen történhet.
- (7) Veszélyes hulladék keletkezésével járó ipari tevékenység esetén a veszélyes hulladékok elkülönített gyűjtéséről és elszállításáról az előállítónak folyamatosan gondoskodni kell. A kommunális eredetű veszélyes hulladékok elkülönített gyűjtéséről és elszállításáról az Önkormányzatnak kell gondoskodni.
- (8) A település közigazgatási területén veszélyes hulladék lerakása tilos.
- (9) Makád területén hulladéklerakó nem létesíthető.

## **53. §**

### **Földvédelem**

- (1) Az erózióveszélyes területek védelmét a felszíni vízrendezés, az ökoteknikai eljárások és talajmegkötő növényzet telepítésének együttes alkalmazásával kell megoldani.
- (2) Az erdőterületek és az állandó növényi fedettséget biztosító művelési ágú mezőgazdasági területek (pl. gyepek) művelésből való kivonása, valamint ezek és az állandó vagy időszakos vízborítású területek átsorolása más művelési

- ágba tilos, kivéve ha ezt közcélú vagy gazdálkodói érdekű létesítmény-elhelyezés, üzemeltetés, vagy katasztrófaelhárítás elkerülhetetlenné teszi. Az időszakos felszínborítottságú mezőgazdasági területek (szántó, kert, ültetvény) talajvédő művelése biztosítandó, a termőréteg lemosódásának és szél általi elhordásának meggátolásával.
- (3) 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.
- (4) A rombolt és szennyezett felszínű területeket rekultivációs terv alapján kell helyreállítani, és elsősorban zöldfelületként újrahasznosítani.
- (5) A termőföldön történő beruházások építési engedélyezési eljárásánál be kell tartani a 46/1997. (XII.29.) KTM rend. 7. § előírásait is.
- (6) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:
- a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,
  - a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),
  - az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.

## 54. §

### Élővilág, élőhelyek védelme, tájvédelem

- (1) A meglévő erdő, gyepek (rét, legelő) területek és a természetismereti kivett területek megváltoztatása csak az illetékes hatóság előzetes jóváhagyásával engedélyezhető az intenzívebb mezőgazdasági művelési ágak és módok, valamint a nem természetismereti kivett terület-használat (pl. beépítés) irányába.
- (2) A táj- és természetvédelmi védett és egyéb természeti területeket összekötő természetes, illetve természetközeli elem-együttesek sávjai (kisvízfolyások, fasorok, stb.) ökológiai folyosóként tartandók fenn.
- (3) Biztosítani kell a védett növények eredeti termőhelyen való megtartását.
- (4) Védőzöldsávok, véderdősávok telepítésénél többszintű növényállományt kell kialakítani. A telepítéshez elsősorban a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.
- (5) A HESZ-ben foglalt táj- és természetvédelmi előírások közzétételéről és folyamatos hozzáférhetővé tételéről az önkormányzatnak gondoskodnia kell, és ezeknek érvényt kell szerezni a természetvédelmi hatóság és a természetvédelmi társadalmi szervek bevonásával.
- (6) A fenti élővilágvédelmi előírások együttesen alkalmazandók a HESZ táj- és természetvédelmi övezeti és értékvédelmi előírásaival.

## 55. §

### Táj- és természetvédelem, zöldfelületek védelme

- (1) Természeti 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 helyi védettségű természeti területek kezeléséről és fenntartásáról külön önkormányzati rendeletben kell meghatározni, a természetvédelmi törvény általános előírásai alapján. A helyi védelem alá vont területeken új beépítés a védelem érdekeinek sérelme nélkül létesíthető, a meglévő épületek és építmények a természeti értékek sérülésének veszélye nélkül tarthatók fenn.
- (3) A természeti területek helyi védelmét önkormányzati értékvédelmi rendeletben kell megállapítani.
- (4) A beépítésre szánt területeket határoló új közlekedési területeket és egyéb (nem a zöldterületek közé tartozó) közterületeket úgy kell kialakítani, hogy azon a zöldsáv, illetve fasor telepítésére legalább 1,5 m szélességű fasori sáv biztosított legyen.
- (5) Legalább egyoldali fasor telepítése, a meglévő hiányos fasorok kiegészítése kötelező a terven feltüntetett új kialakítású utcák mentén vagy a meglévők átépítésénél.
- (6) Közterületi fásítás az utcák mentén, csak maximálisan 8-8 m töltésszélességgel, előnevelt faiskolai „útsorfa” minőségű növényekkel, a közlekedésszabályozási és a közmű érintésvédelmi szabályok figyelembevételével történhet. Gyümölcsfák útsorfa-ként való alkalmazása nem megengedett.
- (7) A telek zöldfelületként kialakított területén a terület minden 100 m<sup>2</sup>-re legalább egy lombos fa telepítendő.
- (8) Gyephezagos kerti burkolat kialakítása esetén a terület 20 %-a, de telkenként legfeljebb 100 m<sup>2</sup> számítható be a kötelezően kialakítandó zöldfelület mértékébe.
- (9) A telken létesített, állandó vízborítású terület beszámítható a kötelezően kialakítandó zöldfelület mértékébe. Az időszakos vízfelületek területe (pl. úszómedence) 50 %-a vehető figyelembe a zöldfelületi mutató kiszámításánál.
- (10) Nyolc beállókörhöz nagyobb kapacitású személygépkocsi-parkoló csak fásítottan létesíthető, 4 beállókörhöz 1-1 közepes lombkoronájú, előnevelt fa ültetése kötelező.
- (11) 100 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, összefüggő, burkolt felületnél minden 100 m<sup>2</sup>-hez tartozóan 2 db lombos fa ültetendő.
- (12) Belterületen az ingatlanok területén 10 cm törzsméretűnél nagyobb fát kivágni – kivéve gyümölcsfa – csak fakivágási engedély szerint lehet. Külterületeken a fakivágás az illetékes erdészeti hatóság előzetes véleménye alapján végezhető.

- (13) Az ingatlanok előtti közterületi zöld sávban lévő fák kivágásáról a helyi környezetvédelmi rendelet rendelkezik.
- (14) Abban az esetben, ha valamely építési tevékenység üzemtervezett erdő megszűnésével jár, az építési engedély feltétele csereerdő létesítési kötelezettség vállalása.
- (15) Hírközlési adótorony csak tájba illesztett módon helyezhető el.

## **56. §**

### **Állattartó építmények elhelyezésének általános előírásai**

- (1) A vízgazdálkodási területeket (Víf, Víá, Vík, Vb, VI jelű övezetek) övező 20 m-es sávban állattartó épületek, valamint állattartással kapcsolatos épületek, építmények nem helyezhetők el.
- (2) Trágyatároló nem létesíthető vízgazdálkodási és természeti területtől számított 200 m-en belül.
- (3) A településrész területén egészségügyi, oktatási intézmények, élelmiszer előállító vagy értékesítő létesítmények, felszíni vizek telkének határától számított 100 méteren belül, valamint a közcélú zöldfelület (Zkp-1 Zkp-2, Zkegy, Zez), a temető (Kt), a szabadidős-rekreációs területek (Kre, Ksp) telkének határától számított 250 m-en belül állattartó épület/rész nem engedélyezhető.
- (4) A teljes közigazgatási területen csak zárt rendszerű trágya és takarmánytároló létesítése megengedett. Hígrágyás technológia és a nyitott zöldtakarmány- és trágyatárolás a külterületeken sem megengedett.
- (5) Az állattartás egyéb szabályairól az állattartásról szóló helyi rendelet rendelkezik.

## **57. §**

### **Terepkialakítás**

- (1) A természetes terepfelszín homlokzatsíkban történő 0,6 m-t meghaladó feltöltését az építménymagasságba be kell számítani.

## **58. §**

### **Védőterületek, védőtávolságok**

- (1) A település közigazgatási területén lévő csatornák, árok partételtől mért 6-6 m, az önkormányzati kezelésben lévő árokknak a partéleitől 3-3 m szélességű sávot szabadon, hozzáférhetően fenn kell tartani.
- (2) A csatornák, árok külterületi szakaszán a partélektől számított 50-50 m-en belül építményt elhelyezni – kivétel a megközelítést, fenntartást szolgáló út – nem lehet.
- (3) A csatorna külterületi szakaszán a csatorna medrének középvonalától számított 70-70 m-en belül épületet elhelyezni, bányászati tevékenységet folytatni nem lehet.

## **59. §**

### **Országos művi értékvédelem**

- (1) Országos jelentőségű, egyedi műemlékvédelem alatt áll a 7098. számú határozattal védett református templom.
- (2) A műemlékek védelme tekintetében a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény előírásait kell betartani.
- (3) A település közigazgatási területén lévő, nyilvántartott régészeti lelőhelyek (a szabályozási és övezeti terven feltüntetve, a 1. sz. függelékben felsorolva) a 2001. évi LXIV. törvény 11. § alapján „(...) e törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak”.
- (4) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince, mélygarázs építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés), illetve telekalakítás engedélyeztetési eljárás során a 2001. évi LXIV. törvény 63. § (4) bekezdése alapján a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Budapesti Regionális Irodáját szakhatóságként be kell vonni az eljárásba.
- (5) A 2001. évi LXIV. törvény 22. §-a értelmében „A földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal a Hivatal által nyilvántartott régészeti lelőhelyeket (.....) el kell kerülni.” „Ha a lelőhely elkerülése a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tárni (megelőző feltárás).” A megelőző feltárásra vonatkozóan az örökségvédelmi törvény 22. § (3) bekezdése, valamint a 18/2001. (X.18.) NKÖM rendelet 14. §-a értelmében a beruházónak szerződést kell kötnie a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságával.
- (6) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti emlék illetőleg lelet kerül elő, úgy a kulturális örökségvédelmi törvény 24. §-ában (mentő feltárás) foglaltak szerint kell eljárni.

## **60. §**

### **Helyi művi értékvédelem**

- (1) A helyi értékvédelemről, annak tartalmáról, a tulajdonos illetve az önkormányzat kötelezettségeiről külön önkormányzati rendelet intézkedik.
- (2) A helyi védelemre javasolt értékek listáját az 2. sz. függelék tartalmazza.
- (3) A helyi védelem alatt álló épületek és építmények esetében meg kell őrizni a kialakult telekszerkezetet, a hagyományosan kialakult oldalhatáron álló, fésűs, fogazott, utcavonalas beépítési módot, a kialakult, hagyományos utcaképet, meg kell őrizni a hagyományos homlokzati megjelenést, tömeg- és tetőformát, párkány- és gerincmagasságot, az épület, építmény utcaképből betöltött szerepét.

- (4) A művi értékek helyi védelmét a helyi védelem alatt álló épületeken, építményeken végzett építési munkák építésengedélyezése során jelen rendeletnek az építésengedélyezés helyi, kiegészítő szabályait tartalmazó 6. § előírásainak, valamint a 20. § (2) (5) (6) bekezdés előírásainak alkalmazásával, továbbá a helyi értékvédelemről szóló rendelet előírásainak együttes betartásával kell biztosítani.

#### **61. §**

##### **Sajátos jogintézmények**

- (1) A rendezett településfejlődés érdekében a Zkp-1 jelű övezet 757 helyrajzi számú telekre vonatkozóan és a falumúzeum létrehozása érdekében a 150 helyrajzi számú telekre, az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg.

#### **62. §**

##### **Záró rendelkezések**

- (1) Jelen rendelet és a mellékletét képező Szabályozási és Övezeti Terv 2006. szeptember 1-én lép hatályba.
- (2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az összevont rendezési terv jóváhagyásáról szóló 16/1988. (VI.8.) tanácsrendelete, és a Túri József utca és Kendereskert által határolt tömb szabályozási tervének a 3/2001. (IV.1.) önkormányzati rendelete hatályát veszti.
- (3) Jelen rendeletet a hatályba lépése napjától az újonnan induló eljárásoknál kell alkalmazni.

Bódis István sk.  
polgármester

Zinger Miklós sk.  
jegyző

## FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK 1. Geotechnikai

szakvélemény:

2. Rendezett telek:

3. Nagyobb rész már beépült

4. Homlokzatmagasság

5. Közművesítettség szempontjából:

a) teljes közművesítettségnek minősül a közüzemi energia szolgáltatás (villamosenergia és vezetékes gáz, vagy távhő):

- a közüzemi ivóvízszolgáltatás,
- a közüzemi szennyvízelvezetés és tisztítás, továbbá
- a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvízvezetés és együttes megléte.

b) részletes közművesítettségnek minősül a közüzemi villamosenergia szolgáltatása:

i villamosenergia szolgáltatása,

i ivóvíz szolgáltatás,

közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelvezetés, továbbá

ti nyílt rendszerű csapadékvízvezetés együttes megléte.

űvesítettségnek minősül, ha a részleges közművesítettségre előírt feltételek valamelyike nem áll fenn,

d) közművesítetlennek minősül, ha nincs közüzemi közműhálózat.

építmény tervezése előtt végzendő talajállékonysági, építésalkalmassági, üregregisztrációs vizsgálat az a telek, amely közútról vagy magánútról megközelíthető, és a településrendezési tervnek megfelelően kialakított

Nagyobb rész már beépültnek tekintendő az a tömb, amelynek telkein 90 %-ban az építési övezetnek megfelelő funkciójú épület megvalósult.

Az építmény terepcsatlakozás feletti vetületének átlagos magassága a tetősík és a homlokzat síkjának metszéspontjáig mérve.

## Régészeti lelőhelyek

(A telek helyrajzi számokkal megjelölve)

- 1.) 50-51.
- 2.) 029/12; 031/144; 032/2; 2113/2.
- 3.) 0140/5-6, 17.
- 4.) 014/20, 31
- 5.) 014/33; 017; 018/1-5; 029/1.
- 6.) 029/1, 12.
- 7.) 02961; 030; 031/3-10, 144, 169.
- 8.) 089.
- 9.) 089.
- 10.) 960; 967; 969-972; 973/1-2; 974-986; 987/1-2; 989-990; 992-994; 996-1003; 1005; 1007; 1008/1-2; 1009-1026; 1027/1-2; 1028-1038; 1043.

## Helyi védelemre javasolt értékek listája:

(A telek helyrajzi számokkal megjelölve)

- 1.) 41
- 2.) 108
- 3.) 115
- 4.) 116
- 5.) 142
- 6.) 150
- 7.) 257
- 8.) 369