

# KISOROSZI

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Kisoroszi Község Önkormányzat képviselő-testülete 3/2019. (III.22.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról



**Megbízó**  
Kisoroszi Község Önkormányzata  
Molnár Csaba Polgármester  
2024 Kisoroszi, Széchenyi út 93.  
Tel.: 26-392-015

**Tervező**  
Völgyzugoly Műhely Kft.  
2083 Solymár, Bimbó u. 20.  
Tel.: 1-439-0491, 70-944-3015, 20-9138-575

**Településrendezés:**

Ferik Tünde - okl. építészmérnök,  
településrendező vezető tervező  
TT/1 13-1259

**Tájrendezés,  
környezetvédelem:**

Kéthelyi Márton - okl. tájépítészmérnök  
TK 01-5282

**Közlekedés:**

Tóth Attila  
közlekedéstervező (Tkö 01-10559)  
(TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.)

**Vízi közművek:**

Bíró Attila - okl. építőmérnök (MK 01-2456)  
(InfraPlan Kft.)

**Energiaközművek,  
távközlés:**

Hanczár Emőke - okl. építőmérnök (MK: 01-2418)  
(KÉSZ Kft.)

**Régészet:**

Kustár Rozália - régész-muzeológus, örökségvédelmi  
szakértő (6/2011)

**Munkatárs:**

Südi Beáta - építészmérnök  
Ronyecz Zsófia - okl. tájépítészmérnök  
Pósfai Máté - okl. tájépítészmérnök



2019. április  
VZM 1452/18

kisoroszi\_tre\_jovahagyott\_190326.doc

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>I. FEJEZET</b> -----	<b>3</b>
<b>ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK</b> -----	<b>3</b>
1. A SZABÁLYZAT HATÁLYA ÉS MELLÉKLETEI-----	3
2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK-----	3
3. A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEINEK ALKALMAZÁSA-----	4
4. A KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK-----	4
5. A TÁJ- ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK-----	4
6. A KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK-----	4
7. ÁRVÍZVÉDELEM-----	5
8. A VÉDŐTERÜLETEKRE ÉS VÉDŐTÁVOLSÁGOKRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK-----	5
9. A TELEKALKITÁS-----	5
<b>II. FEJEZET</b> -----	<b>6</b>
10. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK-----	6
11. VÍZELLÁTÁS, SZENNYVÍZELVEZETÉS, SZENNYVÍZKEZELÉS-----	6
12. FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS-----	7
<b>III. FEJEZET</b> -----	<b>8</b>
13. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK-----	8
14. A TEREPRENDEZÉSRE, RÉZSÚ, TÁMFAL ÉS KERÍTÉS ÉPÍTÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK-----	8
15. A BEÉPÍTÉSI MÓD ÉS AZ ÉPÍTÉSI HELY-----	9
16. MELLÉKÉPÜLETEK ÉS EGYES MELLÉKÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE-----	9
<b>IV. FEJEZET</b> -----	<b>10</b>
17. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK-----	10
18. KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET-----	10
19. FALUSIAK LAKÓTERÜLET-----	11
20. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET-----	12
21. ÜDÜLŐHÁZAS TERÜLET-----	12
22. KÜLÖNLEGES TERÜLET - SPORTTERÜLET-----	13
<b>V. FEJEZET</b> -----	<b>13</b>
23. A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK-----	13
24. ZÖLDTERÜLET-----	14
25. VÉDELMI ERDŐTERÜLET-----	14
26. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET-----	14
27. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET-----	15
28. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - TEMETŐ-----	15
29. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - GOLFPÁLYA-----	15
30. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - BÁNYA-----	16
31. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - HULLADÉKUDVAR-----	16
32. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - SPORTTERÜLET-----	16
33. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - KÖZÖSSÉGI KERT-----	16
34. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI-----	17
<b>VI. FEJEZET</b> -----	<b>17</b>
35. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK-----	17

## Kisoroszi Község Önkormányzat képviselő-testülete 3/2019. (III.22.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról

Kisoroszi község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek és az érintett területi és települési önkormányzatok, valamint a településfejlesztéssel, a településrendezéssel és a településképpel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2018. (II.15.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### I. Fejezet Általános előírások

#### 1. A szabályzat hatálya és mellékletei

- 1.§** (1) E rendelet hatálya Kisoroszi község közigazgatási területére terjed ki.  
(2) Jelen építési szabályzat mellékletei:  
a) 1. melléklet: Szabályozási terv (SZT-1, SZT-2)  
b) 2. melléklet: Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai  
c) 3. melléklet: A felszín alatti vízbázisok védőterületei és védőidomai

#### 2. Értelmező rendelkezések

- 2.§** E rendelet alkalmazásában:
- a) Áttört szerkezetű kerítés: az a kerítés, amelynek a közterület felőli merőleges vetületének összes felülete legalább 25%-ban átlátható. Az összes felület a lábazatot is tartalmazza.
  - b) Fekvő telek: a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
  - c) Főépület: az építési övezetben illetve övezetben meghatározott rendeltetést tartalmazó épület.
  - d) Meglévő épület: az ingatlanon álló, szabályosan létesült épület, vagy a még be nem fejezett, vagy használatba nem vett, de az épület jogszabály szerinti fogalmának megfelelő épület.
  - e) Melléképület: a főépület rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület, amely az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó előírásokban meghatározott rendeltetést nem tartalmazhat.
  - f) Tájba illeszkedő: a tájban elhelyezésre kerülő építménynek a táji adottságokhoz funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, amely a környezettel való összhang megteremtését célozza.
  - g) Telek be nem építhető része: az építési telek, telek azon része ahol épület nem helyezhető el, nem építési hely.
  - h) Telekszélesség: előkerti telekhatáron mért telekszélesség.
  - i) Terepszint alatti beépítettség mértéke: A terepszint alatti építmény(ek) által műszakilag igénybevett terület bruttó nagyságának és a telek sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya.
  - j) Utcavonalon elhelyezett épület: az épület közterület felőli homlokzata az utcai telekhatáron áll.
  - k) Zárványtelek: Építési telkek illetve telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal, vagy magánút kapcsolattal nem rendelkező telek.

### 3. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

#### 3.5 (1) Kötelező erejű szabályozási elemek:

- a) tervlap területi hatálya;
- b) belterület határ, mely egyben övezethatár is;
- c) szabályozási vonal;
- d) építési övezet, övezet határa és jele;
- e) telek be nem építhető része;
- f) kötelező megszüntető jel;
- g) méretezés;
- h) megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság.

#### (2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) védőtávolságok;
- b) művi értékvédelem
  - ba) műemlék;
  - bb) műemlék épület és telke;
  - bc) műemléki környezet határa;
  - bd) nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
  - be) régészeti övezet határa;
- c) táj- és természetvédelem
  - ca) Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó övezet határa és területe;
  - cb) Országos ökológiai hálózat - pufferterület övezet határa és területe;
  - cc) Nemzeti park határa és területe;
  - cd) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa;
  - ce) Natura2000 terület határa.
- d) egyéb korlátozó tényezők
  - da) vízbázis belső védőövezet határa;
  - db) vízbázis külső védőövezet határa;
  - dc) vízbázis hidrogeológiai „A” védőövezet határa;
  - dd) vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezet határa;
  - de) árvízvédelmi védekezési sáv;
  - df) fakadóvízzel veszélyeztetett terület és határa;
  - dg) hullámtér területe és határa;
  - dh) nagyvízi meder területének határa;
  - di) bányatelek határa.

(3) Az (1)-(2) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek.

### 4. A közterület alakítására vonatkozó előírások

4.5 Újonnan kialakításra kerülő, legalább 12 méter széles út esetén a közlekedésbiztonsági szabályok figyelembevételével legalább egy oldali fasor telepítendő.

### 5. A táj- és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

- 5.5 (1) A település külterületén a vízfolyások, utak mentén a Szabályozási terven jelölt fasorok, megtartandók, illetve telepítendőek; a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő.
- (2) A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, a Nemzeti Park területek és a Natura2000 területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
- (3) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen új épület létesítéskor vagy meglévő épület átalakításakor, bővítéskor a tájba illeszkedés látványtervvel igazolandó. A tájba illeszkedés érvényesítéséhez a látványtervnek a főbb megközelítési irányok felőli látványkapcsolatokat, a meglévő területhasználathoz való illeszkedést kell bemutatnia. .

### 6. A környezet védelmére vonatkozó előírások

6.5 (1) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telekhatáron belül kell teljesülniük.

- (2) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a külön jogszabályban meghatározott parti sáv nem beépíthető, az ott meglévő természetközeli ökoszisztémák (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) fennmaradását biztosítani kell.
- (3) A vízbázisok védőterületein építési és egyéb tevékenységek csak a vonatkozó jogszabályban meghatározott korlátozásokkal folytathatók.
- (4) A vízbázisok (vízműutak, források, egyéb kutak) védelmének biztosítására kijelölt, a település közigazgatási területére rányúló hidrogeológiai védőterületen belül a vonatkozó jogszabályban előírt területhasznosítási korlátozást figyelembe kell venni.
- (5) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
- (6) Csak olyan építési tevékenység végezhető, amelynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
- (7) Csak olyan építési tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést.
- (8) A település területén önálló hulladékgazdálkodási tevékenység kizárólag Kb-Hull övezet területén folytatható az övezeti előírások figyelembe vételével.
- (9) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj illetve rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.
- (10) Állattartó építményeket az építésügyi és a környezetvédelmi jogszabályoknak megfelelően lehet létesíteni vagy arra rendeltetést megváltoztatni.
- (11) Az állattartást úgy kell folytatni, hogy az se a felszíni, se a felszín alatti vizek fertőzését, káros szennyezését ne idézze elő.

## 7. Árvízvédelem

- 7.5** (1) Az árvízvédelmi 10m széles védekezési sávban épület vagy építmény nem helyezhető el, a területet árvízvédelmi, karbantartási célra szabadon kell hagyni.
- (2) Az árvízvédelmet nyújtó védekezési sávtól a mentett oldalon 110 m-es sávban fakadóvíz előfordulásával kell számolni, területén a vonatkozó jogszabályban előírtakat kell betartani.
  - (3) A hullámtéri, vagy ártéri területekre vonatkozó jogszabályban megengedett hasznosítástól eltérő új hasznosítás csak akkor lehetséges:
    - a) ha az árvíz elleni védelem már kiépült, illetve megoldott
    - b) az árvízi védelem kiépítése, kialakítása az illetékes hatóságokkal engedélyezett módon történt
    - c) a terület mentetté vált és annak a szükséges átminősítése is megtörtént.
  - (4) A nagyvízi meder területébe tartozó területen a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell eljárni.

## 8. A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások

- 8.5** (1) A Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöli:
- a) közlekedési területek,
  - b) közművek, közműlétesítmények,
  - c) szennyvízáttemelő.
- (2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak szerint kell eljárni.

## 9. A telekalakítás

- 9.5** (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telek az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
- (2) Nyúlványos telek kizárólag meglévő zárványtelek feltárására alakítható ki. Új nyeles telek nyél (nyúlvány) nélkül számított területe az építési övezetben, övezetben előírt kialakítható legkisebb telekméretnek megfelelő kell legyen.
  - (3) Közműterület vagy közműlétesítmény céljára bármely építési övezetben, övezetben az előírásnál kisebb telek is kialakítható.
  - (4) Amennyiben a telekalakítás kizárólag egy telek keresztirányú megosztására vonatkozik, a telekosztás akkor is végrehajtható, ha a kialakuló telek szélessége nem éri el az övezetben kialakítható minimális telekszélességet, de nem kevesebb, mint ennek 70%-a.

- (5) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása vagy közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha az építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásai nem teljesülnek.
- (6) Magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.
- (7) Telekegyesítés akkor is végezhető, ha a kialakuló építési telken a rendeltetési egységek száma a telekegyesítés után meghaladja az építési övezet előírásaiban megengedett legnagyobb rendeltetésszámot.

## II. Fejezet A közműellátás és hírközlés

### 10. Általános előírások

- 10.5** (1) A meglévő és a tervezett közüzemű:
- vízellátás,
  - vízvezetés (szenny- és csapadékvíz),
  - energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),
  - elektronikus hírközlés
- hálózatai és létesítményei, építményei továbbá azok ágazati előírások szerinti védőtávolságai számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- (3) Új út építése, út rekonstrukciója esetén:
- a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
  - a meglévő közművek szükséges felújításáról,
  - a csapadékvizek elvezetéséről,
  - közforgalmú út esetén belterületen és külterület beépítésre szánt területén a közvilágítás kiépítéséről,
  - magánút esetén kül- és belterület beépítésre szánt területén a térvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
- a feleslegessé vált hálózatot és létesítményt, építményt el kell bontani,
  - az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:
- az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
  - a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
    - 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
    - 12 m szabályozási szélességű vagy azt meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
- (6) A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
- beépítésre szánt területen az építési övezetre vonatkozó előírások szerinti közműellátás biztosított;
  - beépítésre nem szánt területen az emberi tartózkodásra szolgáló épületben a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosított;
  - a szennyvíz-elvezetésre és a csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó szabályozási előírások teljesülnek;
  - az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

### 11. Vízellátás, szennyvízvezetés, szennyvízkezelés

- 11.5** (1) Új vízvezeték csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.
- (2) Új szennyvízvezető hálózatot elválasztott rendszerrel kell építeni.
- (3) Ha a telek vezetékessé vízellátással rendelkezik, és a közcsontra hálózat rendelkezésre áll, a szennyvíz ártalmatlanítására közműpótló berendezés nem alkalmazható.

- (4) A település hidrogeológiai és geológiai adottsága miatt, valamint a talaj, talajvíz és a felszíni vizek védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz is közvetlen, vagy drénhálózattal történő talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (5) Beépítésre szánt csatornázatlan és beépítésre nem szánt területen új épületet építeni csak a szennyvíz környezet károsítás nélküli kezelésének megoldásával lehet, az alábbiak betartásával:
- a) Amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az  $5 \text{ m}^3$ -t:
- aa) a szennyvizet egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe lehet összegyűjteni,
  - ab) az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni,
  - ac) a közműpótló medence használata csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- b) Amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az  $5 \text{ m}^3$ -t és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül, a külterületen keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
- ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható (felszín alatti tisztított vízelhelyezés tilos)
  - bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
  - bc) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
  - bd) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- c) Amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az  $5 \text{ m}^3$ -t, és a közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül, a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
- ca) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll (felszín alatti tisztított víz elhelyezés tilos),
  - cb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
  - cc) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
  - cd) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- d) Amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az  $5 \text{ m}^3$ -t, de valamelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, építeni csak közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.
- (6) Szennyvízátelőelő mőtárgytól biztosítandó védőtávolság igény:
- a) egyedi eljárás alapján meghatározott esetben, az abban rögzített méretű,
  - b) egyedi eljárás hiányában
    - ba) bűzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett mőtárgy esetén 20 m,
    - bb) bűzzár, zajvédelem nélküli mőtárgy esetén 150 m.
- védőtávolság betartása szükséges.

## 12. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

- 12.5** (1) A felszíni vizek (vízfolyások, vízfelületek, tavak) mederkarbantartó parti sávját közterületként kell szabadon hagyni, amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgálmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani. A biztosítandó parti sáv:
- a) a Duna és a Szentendrei Duna-ág mentén 10 m-es sáv
  - b) a tavak mentén 6 m-es sáv
  - c) kis vízfolyások, nyílt árkok mentén minimum 3 m-es sáv.
- (2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetést kell kiépíteni.
- (3) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítókéességét minden beruházásnál ellenőrizni kell és csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (4) Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását megoldani és csak késleltetve, fékezetten lehet a befogadó nyilatkozatnak megfelelően a közhálózatba (akár zárt csapadékcatorna, akár nyílt árkos a közcsatorna hálózat) kivezetni.

- (5) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt méretét úgy kell meghatározni, hogy
- az 3,5 m-nél szélesebb nem lehet
  - telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével)
  - az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, és
  - a vízszállítás akadálymentes legyen.

### III. Fejezet Az építés általános szabályai

#### 13. Általános előírások

- 13.§** (1) Az építési övezetben előírt legkisebb kialakítható telekméretet el nem érő, de az építési telekre vonatkozó egyéb előírásoknak megfelelő telek, az övezeti előírások figyelembevételével beépíthető, ha az épület elhelyezésére vonatkozó szabályok (telepítési távolság, elő-, oldal- és hátsókert méret) betarthatók.
- (2) Beépítésre szánt terület építési övezeteiben az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak az építési helyen belül bővíthető, a jogszabályi és az egyéb övezeti előírások figyelembe vételével.
- (3) Meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható.
- (4) Az építési övezetekben terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül helyezhető el.
- (5) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve a (7) bekezdésben foglaltak esetén.
- (6) A település területén szélerómú park, szélerómú torony - háztartási méretű kiserómúnek számító szélerómú kivételével - nem helyezhető el.
- (7) A háztartási méretű kiserómúnek számító szélerómú telepítésének feltétele, hogy:
- magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot legfeljebb 3 méterrel haladhatja meg,
  - dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen.

#### 14. A tereprendezésre, rézsű, támfal és kerítés építésére vonatkozó előírások

- 14.§** (1) Amennyiben a tereprendezésre épületelhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a meglévő terepszinthez viszonyított - feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,0 m-t, de együttesen legfeljebb a 1,5 m-t.
- (2) Az eredeti, természetes terepfelszín a telekhatárok melletti 1,0 méteres sávban nem változtatható meg.
- (3) Támfal kialakítása során a természetes terepszint
- felfelé legfeljebb 1,0 méterrel,
  - lefelé legfeljebb 1,0 méterrel,
- de együttesen legfeljebb 1,5 méterrel változtatható meg.
- 15.§** (1) Az utcafronti kerítés magassága, az Lf1 és Lf2 építési övezetek kivételével, legfeljebb 1,8 m lehet.
- (2) Az utcafronti kerítés, az Lf1 és Lf2 építési övezetek kivételével, kizárólag áttört szerkezetű lehet.
- (3) Lf1 és Lf2 építési övezetben az építési telkek utcai kerítésének magassága legfeljebb 2,0 m lehet.
- (4) Az oldal és hátsó telekhatáron, valamint telken belül kizárólag áttört kerítés építhető, amelynek magassága nem haladhatja meg az 1,8 m-t.
- (5) Külterületen, beépítésre nem szánt területen kizárólag lábazat nélküli drótfonatos kerítés, vadvédelmi háló építhető, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.
- (6) Gazdasági és védelmi erdőterületen kerítés, a (5) bekezdés figyelembevételével, csak természetvédelmi, vadgazdálkodási vagy erdőgazdálkodási célból építhető.
- (7) Sportpálya területén labdafogó háló, kerítés valamennyi övezetben és építési övezetben 6,0 m magasságig építhető.



## 15. A beépítési mód és az építési hely

- 16.5** (1) Újonnan beépítésre kerülő, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
- (2) Beépített telektömbben, oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár. A déli irányhoz közelebb eső telekhatár kizárólag abban az esetben lehet az építési hely határvonala, amennyiben a szomszédos telek beépítési lehetőségét nem korlátozza, a beépítést nem nehezíti. Ebben az esetben ikres épületcsatlakozás is kialakítható.
- (3) Új épület építési vonala
- illeszkedjen az utcában kialakult állapothoz;
  - saroktelek esetén illeszkedjen a csatlakozó utcákban kialakult állapothoz.
- (4) A (3) bekezdés szerinti kialakult állapothoz való illeszkedést az alábbiak szerint kell meghatározni:
- meg kell vizsgálni az érintett telket befoglaló telektömbben mindazokat a telkeket, amelyek előkertje a vizsgálat telekkel megegyező közterülettel határos;
  - ha az a) pont szerinti szempontok alapján kijelölt vizsgálat alá vont területen a beépített telkek száma kevesebb mint 10, akkor az azonos építési övezetbe tartozó szomszédos telektömb is bevonható a vizsgálatba;
  - a vizsgált területen meg kell állapítani a meglévő épületek utcafronti falsíkjá és a telek utcafronti telekhatára közötti távolságot (jelen bekezdésben a továbbiakban: távolság) és az alapján az alábbi szempontok figyelembevételével kell meghatározni az új épület építési vonalát:
    - ha vizsgált területen a meglévő épületek legalább 75%-a esetében a c) pont szerinti távolság megegyezik, akkor az új épület építési vonalát is ezzel megegyezően kell megállapítani;
    - ha a vizsgált területen meglévő épületek legalább 75%-a esetében a c) pont szerinti távolság 1 méteres értékhatáron belül van, akkor az új épület építési vonalát is ezen az értékhatáron belül kell megállapítani;
    - a c) pont szerinti távolság számításakor a beépítetlen telkeket figyelmen kívül kell hagyni.
- (5) Lf1 és Lf2 építési övezetekben az előkert mérete 0 m.
- (6) Az Lf1 és Lf2 építési övezetek kivételével az előkert mérete 5 m.
- (7) Fekvő telek esetében, amennyiben annak mélysége nem haladja meg a 20 m-t, és ha az a szomszédos telek beépítését nem korlátozza, a hátsókert 1 méter, az előkert 3 m.
- (8) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje:
- 10 m szélességet el nem érő építési telkek esetében a telek oldalkertje 3,0 méter,
  - 12 m szélességet el nem érő építési telkek esetében a telek oldalkertje 4,0 méter,
  - 12 m széles vagy annál szélesebb telek esetében az övezetben szabályozott épületmagasság.
- (9) Lf1 és Lf2 építési övezetben a zárt sorúan beépített építési telken lévő meglévő épület felújítható, átalakítható, átépíthető.
- (10) Szabadon álló beépítési mód esetén az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.

## 16. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése

- 17.5** (1) Melléképítmény kizárólag főépület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.
- (2) Üvegház, fóliasátor építési helyen kívül kizárólag az építési telek hátsókertjében helyezhető el.

## IV. Fejezet Beépítésre szánt területek

### 17. Beépítésre szánt területek

- 18.5** (1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:
- |                             |       |
|-----------------------------|-------|
| a) Kertvárosias lakóterület | (Lke) |
| b) Falusias lakóterület     | (Lf)  |
| c) Településközpont terület | (Vt)  |
| d) Üdülőházas terület       | (Üü)  |
| e) Különleges területek     |       |
| ea) sportterület (K-Sp)     |       |
- (2) Lakóterületeken a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb járművek számára gépjárműtároló önálló építményként nem helyezhető el.
- (3) A beépítésre szánt területek építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

### 18. Kertvárosias lakóterület

- 19.5** (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető főépület:
- lakó;
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - kulturális;
  - szállás jellegű;
  - sport
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein a közművesítettség mértéke teljes.
- (4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság - 38-43°-os tetőhajlásszögű, jellemzően utcára merőleges tetőgerincű utcai oromfalas épület esetén - 0,5 méterrel túlléphető.
- (5) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein a megengedett legnagyobb épületmagasság az igazgatási, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épületek esetében 3 méterrel túlléphető.
- (6) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy főépület helyezhető el, kivéve, ha az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb. Ebben az esetben az építési telken két főépület helyezhető el.
- (7) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein összesen legfeljebb három önálló rendeltetési egység, de legfeljebb két lakás helyezhető el. Amennyiben a meglévő rendeltetések száma ennél nagyobb, úgy a meglévő rendeltetés a (2) bekezdésnek megfelelően módosítható.
- (8) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben állattartó épület:
- kizárólag főépület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve melléképületként helyezhető el,
  - csak a megengedett beépítési mérték 30 %-át meg nem haladó, de legfeljebb 100m<sup>2</sup> bruttó alapterületű lehet,
  - építési helyen belül, vagy az építési telek hátsókertjében helyezhető el,
  - a telek közterületi határvonalától mért 10 m mélységű telekrészen nem helyezhető el.
- (9) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- trágyatároló,
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- (10) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben az elő- és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el:
- állatól, állatkifutó;

- b) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop;
  - c) gépkocsi tárolásra szolgáló műtárgy.
- (11) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az előkertben, az oldalkert legkisebb méretén belül, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.
- (12) Lke3\* építési övezetben az utcai homlokzatmagasság nem haladhatja meg a 4,5 m-t.

### 19. Falusias lakóterület

- 20.5** (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető főépület:
- a) lakó;
  - b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
  - c) kereskedelmi, szolgáltató;
  - d) szállás jellegű;
  - e) igazgatási, iroda;
  - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - g) kulturális, közösségi szórakoztató;
  - h) sport
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein a közművesítettség mértéke teljes.
- (4) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein a megengedett legnagyobb épületmagasság az igazgatási, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épületek esetében 3 méterrel túlléphető.
- (5) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy főépület helyezhető el, kivéve, ha az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, ebben az esetben az építési telken két főépület helyezhető el.
- (6) Falusias lakóterület építési telkén legfeljebb egy lakó rendeltetési egység létesíthető.
- (7) Falusias lakóterület építési övezeteiben állattartó épület:
- a) kizárólag főépület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve melléképületként helyezhető el,
  - b) csak a megengedett beépítési mérték 30 %-át meg nem haladó, de legfeljebb 100m<sup>2</sup> bruttó alapterületű lehet,
  - c) építési helyen belül, vagy az építési telek hátsókertjében helyezhető el, a szomszédos telek építési helyének határvonalától legalább 10 m távolságra,
  - d) a telek közterületi határvonalától mért 10 m mélységű telekrészen nem helyezhető el.
- (8) Falusias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül trágyatároló nem helyezhető el.
- (9) Falusias lakóterület építési övezeteiben az elő- és az oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el:
- a) állatól;
  - b) gépkocsi tárolásra szolgáló műtárgy.
- (10) Falusias lakóterület építési telkein kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az előkertben és az oldalkert legkisebb méretén belül, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.
- (11) Falusias lakóterület építési övezeteiben a Szabályozási terven jelölt utcaszakaszokon az utcai homlokzatmagasság nem haladhatja meg a 4,0 m-t.
- (12) Lf1 építési övezetben az építési telkek tovább nem oszthatók, telekegyesítésen és telekhatár-rendezésen kívül telekalakítás nem végezhető.
- (13) Lf1 és Lf2 építési övezetben a 500m<sup>2</sup>-es vagy annál kisebb területű telkek megengedett legnagyobb beépítettsége és terepszint alatti beépítettsége 40%-ig növelhető, melynek mértékét az illeszkedés szabályai alapján kell meghatározni.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> az OTÉK-nál megengedőbb építési paraméterek alkalmazásához a Pest Megye Kormányhivatal Állami Főépítésze a PE/AF/00057-4/2019 záró szakmai vélemény kiegészítésében hozzájárult

- (14) Lf1 építési övezetben a beépítési mód oldalhatáron álló. Amennyiben a telken kialakult beépítés ettől eltérő, úgy az épületek építési helyen belüli elhelyezésének módját az illeszkedés szabályai szerint kell meghatározni, a telepítési távolság betartásával.
- (15) Lf1 és Lf2 építési övezet építési telkein - a (14) bekezdés figyelembevételével - az épület oldalfalát a telek oldalhatárán vagy az attól számított legfeljebb 1 méteres sávon belül kell elhelyezni.
- (16) Lf1 és Lf2 építési övezet építési telkein előkertre vagy közterületre nyílóan gépjárműtároló nem létesíthető.
- (17) Lf1 és Lf2 építési övezetben a (13) és (14) bekezdés szerinti illeszkedés általános szabálya az alábbi vizsgálatok és számítások szerint alkalmazható:
- d) figyelembe kell venni az érintett telket befoglaló telektömbben a telkek beépítettségét és a telkeken az épületek beépítési módját;
  - e) a vizsgálat alá vont területet úgy kell kijelölni, hogy legalább 10 db beépített telek kerüljön bele, vagy ha a befoglaló telektömb kevesebb számú telekből áll, akkor az azonos építési övezetbe tartozó szomszédos telektömb is bevonható a vizsgálatba;
  - f) a vizsgált területen a telkek beépítettségének átlagával kell számolni, mely számítás során a beépítetlen telkeket figyelmen kívül kell hagyni;
  - g) a számítások során a figyelembe vehető adatokat a jogszerű állapotok képezik.
- (18) A (17) bekezdés szerinti vizsgálat nélkül a telek méretétől függetlenül az Lf1 építési övezetben 30%, az Lf2 építési övezetben 25% a telkek megengedett legnagyobb beépítettségének mértéke és megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettségének mértéke.

## 20. Településközpont terület

- 21.§ (1)** Településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) igazgatási, iroda;
  - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - c) kulturális, közösségi szórakoztató;
  - d) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
  - e) sport
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein a közművesítettség mértéke teljes.
- (4) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (5) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein a megengedett legnagyobb épületmagasság hitéleti épület építése esetén 3 méterrel túlléphető.
- (6) Településközpont terület építési övezeteiben az OTÉK által előírt várakozóhelyek 100%-a közterületen vagy parkolásmegváltással is biztosítható.
- (7) Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
  - b) állatól, állatkifutó;
  - c) trágyatároló;
  - d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

## 21. Üdülőházas terület

- 22.§ (1)** Üdülőházas terület a Szabályozási terven Üü jellel jelölt építési övezet, mely olyan üdülő rendeltetésű épületek, üdülőtáborok és kempingek elhelyezésére szolgál, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.
- (2) Üdülőházas terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) üdülő;

- b) kereskedelmi, szolgáltató;
  - c) szállás jellegű;
  - d) igazgatási, iroda;
  - e) kulturális, közösségi szórakoztató;
  - f) sport  
rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Üdülőházas terület építési övezeteinek építési telkein a közművesítettség mértéke teljes.
- (4) Üdülőházas terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
  - b) állatól, állatkifutó.
- (5) Üdülőházas üdülőterület építési övezeteiben állattartó épület nem építhető.
- (6) Üü1 építési övezet építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (7) Üü1 építési övezet építési telkein épület a telekhatártól legalább 5 m-re helyezhető el.
- (8) Üü1 építési övezet építési telkein önálló gépjárműtároló épület elhelyezése nem megengedett.

## 22. Különleges terület - sportterület

- 23.§** (1) Különleges terület - sportterület a Szabályozási terven K-Sp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - sportterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) sport;
  - b) kereskedelmi, szolgáltató;
  - c) szállás jellegű  
rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges terület - sportterület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (4) Különleges terület - sportterület építési övezeteinek építési telkein a közművesítettség mértéke teljes.
- (5) Különleges terület - sportterület építési övezeteinek építési telkein sportcsarnok építése esetén az építési övezetben előírt legnagyobb megengedett épületmagasság 5 méterrel túlléphető.

## V. Fejezet

### Beépítésre nem szánt területek

#### 23. A beépítésre nem szánt területek

- 24.§** A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:
- |   |           |
|---|-----------|
| a) Zöldterület  |           |
| aa) Közkert   | (Zkk)     |
| b) Erdőterületek  |           |
| ba) Védelmi erdőterület                                     | (Ev)      |
| bb) Védelmi erdőterület-vízgazdálkodási terület             | (Ev-V)    |
| c) Mezőgazdasági területek                                  |           |
| ca) Általános mezőgazdasági terület-szántó                  | (Má-sz)   |
| cb) Általános mezőgazdasági terület-gyep                    | (Má-gy)   |
| cc) Általános mezőgazdasági terület-vízgazdálkodási terület | (Má-V)    |
| d) Vízgazdálkodási terület                                  |           |
| da) Vízgazdálkodási terület                                 | (V)       |
| e) Különleges beépítésre nem szánt terület                  |           |
| ea) Temető  | (Kb-T)    |
| eb) Golfpálya   | (Kb-Golf) |
| ec) Bánya   | (Kb-B)    |
| ed) Hulladékudvar   | (Kb-Hull) |
| ee) Sportterület  | (Kb-Sp)   |
| ef) Közösségi kert  | (Kb-Kk)   |
| f) Közlekedési- és közműterület                             |           |
| fa) Közúti  | (KÖu)     |

## 24. Zöldterület

- 25.5** (1) Zöldterület (közkert) a Szabályozási terven Zkk jellel jelölt övezet, amely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.
- (2) Zkk1 övezetben épület nem helyezhető el. Az övezet területén meglévő kápolna felújítható, átépíthető.

## 25. Védelmi erdőterület

- 26.5** (1) A védelmi erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, amely elsősorban a természeti környezet, a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
- (2) Védelmi erdőterület övezetben - az OTÉK-ban meghatározott műtárgyakon túl - a természetvédelemmel, az élőhely védelemmel és a terület használatával összefüggő funkciójú műtárgyak is elhelyezhetők.
- (3) Ev1 övezetben épület nem helyezhető el.
- (4) Ev1 övezet tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezettel érintett területén meglévő épület felújítása, korszerűsítése, átalakítása esetén a tájba illeszkedés a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó.
- 27.5** (1) A védelmi erdőterület-vízgazdálkodási terület a Szabályozási terven Ev-V jellel jelölt terület, amely elsősorban a természeti környezet, a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál, területén vízgazdálkodási tevékenység folytatható.
- (2) Ev-V1 övezetben épület nem helyezhető el, meglévő építmény felújítható, korszerűsíthető, alapterületének növelése nélkül átalakítható.
- (3) Ev-V1 övezet telkein meglévő épület felújítása, korszerűsítése, átalakítása esetén a tájba illeszkedés a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó.

## 26. Általános mezőgazdasági terület

- 28.5** (1) A Szabályozási terven Má-sz jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, továbbá az ehhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
- (2) Általános mezőgazdasági területen - az OTÉK-ban meghatározott műtárgyakon túl - a természetvédelemmel, az élőhelyvédelemmel és a terület használatával összefüggő funkciójú műtárgyak is elhelyezhetők.
- (3) Má-Sz1 övezetben, a vízminőség-védelmi övezetekkel és a védőövezetekre vonatkozó korlátozásokkal összhangban, a mértékadó árvízszintnél magasabban fekvő területeken helyezhető el épület.
- (4) Má-sz1 övezetben elhelyezhető épület:
- növénytermesztéshez kapcsolódó;
  - állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
  - az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító rendeltetést tartalmazhat.
- (5) Má-sz1 jelű övezetben lakóépület nem létesíthető.
- (6) Má-sz1 övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- |  |                            |
|--|----------------------------|
| a) a beépíthető telek legkisebb területe:            | 30000m <sup>2</sup> (3ha); |
| b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:    | 5%;                        |
| c) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 4,5 m.                     |
- (7) Má-sz1 övezetben több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki, ha az legalább 30000m<sup>2</sup> (3ha). A birtoktest esetében a 5%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont). A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 10000 m<sup>2</sup> (1ha). A birtokközpont telkén a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke 30%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 4,5 m.
- (8) Má-sz1 jelű övezetben földszintes gazdasági és állattartó épület esetén az övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság 3 m-rel túlléphető, amennyiben azt az alkalmazott technológia megköveteli.
- (9) Má-sz1 övezet közművesítettségének mértéke részleges.

- (10) Má-sz1 övezetben a részleges közművesítettség feltételeként előírt közüzemi ivóvízellátás kötelezettsége az övezet azon telkeit nem érinti, ahol az ivóvízellátás egyedileg, a népegészségügyi szakigazgatási szerv által elfogadott módon megoldott.
- (11) Má-sz1 övezetben a részleges közművesítettség feltételeként előírt közüzemi villamosenergia-ellátás kötelezettsége az övezet azon telkeit nem érinti, ahol a villamos-energia ellátás egyedileg megoldott.
- 29.§** (1) A Szabályozási terven Má-gy jellel jelölt övezet elsősorban a hagyományos legelő- és gyepgazdálkodáshoz, valamint a hagyományos legeltetéses állattartáshoz kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgál.
- (2) Má-gy1 övezetben épület nem helyezhető el, új birtokközpont nem létesíthető.
- 30.§** (1) A Szabályozási terven Má-V jellel jelölt övezet elsősorban a hagyományos legelő- és gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó tevékenységek, valamint vízgazdálkodási tevékenység végzésére szolgál.
- (2) Má-V1 övezetben épület nem helyezhető el.

## 27. Vízgazdálkodási terület

- 31.§** (1) Vízgazdálkodási terület a Szabályozási terven V jellel jelölt övezet.
- (2) V1 övezetben épület nem helyezhető el.
- (3) A Duna mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.

## 28. Különleges beépítésre nem szánt terület - temető

- 32.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető a Szabályozási terven Kb-T jellel jelölt övezet, amely kizárólag a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, s az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető övezetben elhelyezhető:
- a) terület rendeltetésszerű használatát, fenntartását és őrzését szolgáló építmény;
- b) ravatalozó, kápolna;
- c) urnafal.
- (3) Kb-T1 övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- |  |                       |
|--|-----------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe:                              | 5000 m <sup>2</sup> ; |
| b) a kialakítható telek legkisebb szélessége:                            | 30 m;                 |
| c) a beépíthető telekrész határvonalának a telekhatártól mért távolsága: | 5,0m;                 |
| d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:                        | 2%;                   |
| e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:                     | 4,5 m.                |
- (4) Kb-T1 övezet telkein a közművesítettség mértéke legalább részleges, a szennyvíz tisztítását és elhelyezését közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve kell megoldani.
- (5) Kb-T1 övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- (6) Kb-T1 övezet telkein kápolna építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3 méterrel túlléphető.

## 29. Különleges beépítésre nem szánt terület - golfpálya

- 33.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - golfpálya a Szabályozási terven Kb-Golf jellel jelölt övezet, amely sportpályák, sportlétesítmények és kiszolgáló épületeik elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - golfpálya terület övezeteiben elhelyezhető építmény:
- a) kulturális, közösségi szórakoztató;
- b) szállás jellegű;
- c) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Kb-Golf1 övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- |  |                             |
|--|-----------------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe:                              | 20000 m <sup>2</sup> (2ha); |
| b) a kialakítható telek legkisebb szélessége:                            | 70 m;                       |
| c) a beépíthető telekrész határvonalának a telekhatártól mért távolsága: | 5,0m;                       |
| d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:                        | 2%;                         |
| e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:                     | 6,0 m;                      |
| f) a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:      | 2%.                         |
- (4) Kb-Golf1 övezet telkein a közművesítettség mértéke legalább részleges, a szennyvíz tisztítását és elhelyezését közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve kell megoldani.
- (5) Kb-Golf1 övezet telkein több épület is elhelyezhető.

- (6) Kb-Golf1 övezet területén új épület létesítésekor vagy meglévő épület átalakításakor, bővítésekor a tájba illeszkedés látványtervvel igazolandó. A tájba illeszkedés érvényesítéséhez a látványtervnek a főbb megközelítési irányok felőli látványkapcsolatokat, a meglévő területhasználathoz való illeszkedést kell bemutatnia.

### 30. Különleges beépítésre nem szánt terület - bánya

- 34.5 (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - bánya a Szabályozási terven Kb-B jellel szabályozott övezet, amely elsősorban az ásványvagyon kitermelésére szolgáló terület.  
(2) Kb-B1 övezetben épület nem helyezhető el.

### 31. Különleges beépítésre nem szánt terület - hulladékudvar

- 35.5 (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - hulladékudvar a Szabályozási terven Kb-Hull jellel jelölt övezet, amely a hulladékgazdálkodáshoz, hulladék ideiglenes elhelyezéséhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.  
(2) Kb-Hull1 övezetben épület nem helyezhető el.

### 32. Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület

- 36.5 (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület a Szabályozási terven Kb-Sp jellel jelölt övezet, amely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.  
(2) Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület övezeteiben elhelyezhető építmények:  
a) sportépítmények;  
b) sportépítmények kiszolgáló létesítményei;  
c) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmények.  
(3) Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület övezeteinek telkein több épület is elhelyezhető.  
(4) Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:  
a) a kialakítható telek legkisebb területe: 5000 m<sup>2</sup>;  
b) a kialakítható telek legkisebb szélessége: 40 m;  
c) a beépíthető telekrész határvonalának a telekhatártól mért távolsága: 5,0m;  
d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 1%;  
e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m;  
f) a zöldfelület legkisebb mértéke: 70%;  
g) a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 1%.  
(5) Kb-Sp1 övezet területén új épület létesítésekor vagy meglévő épület átalakításakor, bővítésekor a tájba illeszkedés látványtervvel igazolandó. A tájba illeszkedés érvényesítéséhez a látványtervnek a főbb megközelítési irányok felőli látványkapcsolatokat, a meglévő területhasználathoz való illeszkedést kell bemutatnia.

### 33. Különleges beépítésre nem szánt terület - közösségi kert

- 37.5 (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - közösségi kert terület a Szabályozási terven Kb-Kk jellel szabályozott övezet, amely elsősorban a helyi lakosság zöldség és gyümölcstermesztését biztosító, kertészeti művelés alatt álló terület.  
(2) Különleges beépítésre nem szánt terület - közösségi kert terület övezeteiben elhelyezhető építmény:  
a) közösségi épület, és  
b) épületnek nem minősülő kerti építmény, tárolóépítmény.  
(3) Kb-Kk1 övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:  
a) a kialakítható telek legkisebb területe: 1000 m<sup>2</sup>,  
b) a kialakítható telek legkisebb szélessége: 20 m,  
c) a beépíthető telekrész határvonalának a telekhatártól mért távolsága: 5,0m;  
d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3%,  
e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m,  
f) a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3%.  
(4) Kb-Kk1 övezet telkein a közművesítettség mértéke legalább részleges, a szennyvíz tisztítását és elhelyezését közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve kell megoldani.  
(5) Kb-Kk1 övezet telkein több épület is elhelyezhető.



### 34. Közlekedési területek általános előírásai

- 38.5** (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés létesítményeinek, valamint utcabútorok, helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.
- (3) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási terv ábrázolja.
- (4) 8 méternél keskenyebb út csak vegyes használatú útként építhető ki.

## VI. Fejezet Záró rendelkezések

### 35. Záró rendelkezések

- 39.5** (1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Kisoroszi község helyi építési szabályzatáról szóló 5/2006. (IX.29.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

Kisoroszi, 2019. március 22.

Molnár Csaba  
Polgármester

Eőryné dr. Mezei Orsolya  
Jegyző

Kisoroszi Község Önkormányzat képviselő-testülete 3/2019. (III.22.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról -2. melléklet

## ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Lke1	SZ	900	18	25	25	5,5	60
3	Lke2	SZ	700	18	25	25	5,5	60
4	Lke3	O	900	18	25	25	5,5	60
5	Lke3*	O	900	18	25	25	5,5	60
6	Lf1	O	-	16	30(40)	30(40)	4,5	50
7	Lf2	O	700	16	25(40)	25(40)	4,5	50
8	Lf3	O	700	16	15	15	4,5	60
9	Lf4	SZ	700	16	15	15	4,5	60
10	Vt1	SZ	550	12	50	50	6,0	30
11	Vt2	SZ	1000	20	35	35	6,0	40
12	Üü1	SZ	3000	30	20	20	4,5	50
13	K-Sp1	SZ	8000	50	10	10	6,0	70

O - oldalhatáron álló beépítés

SZ - szabadonálló beépítés

## Kisoroszi Község Önkormányzat képviselő-testülete 3/2019. (III.22.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról - 1. függelék

A védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozások a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet alapján

### 1. A védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozások

	A	B	C	D	E
1		Felszíni és felszín alatti vízbázisok		Felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai	
2		belső	külső	A	B
3		védőövezetek		Védőövezetek	
4	<b>BEÉPÍTÉS, ÜDÜLÉS</b>				
5	Lakótelep; új percellázás üdülőterület kialakítása	-	-	-	0
6	Lakó- vagy irodaépület csatornázással	-	x	+	+
7	Lakóépületek csatornázás nélkül	-	-	x	0
8	Szennyvízcsatorna átvezetése	-	x	0	0
9	Szennyvíztisztító telep	-	-	0	+
10	Házi szennyvíz szikkasztása	-	-	0	0
11	Települési folyékonyhulladék-lerakó létesítése és üzemeltetése	-	-	-	x
12	Települési hulladéklerakó (nem veszélyes hulladékok lerakása)	-	-	-	0
13	Építési hulladék lerakása	-	-	0	+
14	Temető	-	-	x	+
15	Házikertek, kiskertművelés	-	-	0	0
16	Sátorozás, fürdés	-	x	+	+
17	Sportpálya	-	x	+	+
18	<b>IPAR</b>				
19	Erősen mérgező vagy radioaktív anyagok előállítás, feldolgozása, ilyen hulladékok tárolása, lerakása	-	-	-	-
20	Mérgező anyagok előállítás, feldolgozása, tárolása	-	-	-	0
21	Mérgező anyagokkal nem dolgozó üzemek, megfelelő szennyvízelvezetéssel	-	x	0	+
22	Ásványolaj és -termékek előállítás, vezetése, feldolgozása, tárolása	-	-	x	0
23	Veszélyeshulladék-ártalmatlanító	-	-	-	x
24	Veszélyeshulladék-lerakó	-	-	-	-
25	Veszélyes hulladék üzemi gyűjtő	-	-	x	0
26	Élelmiszer-ipari szennyvizek szikkasztása, hulladékaik tárolása	-	-	-	0
27	Egyéb ipari szennyvíz szikkasztás	-	-	-	-
28	Salak, hamu lerakása	-	-	0	0
29	<b>MEZŐGAZDASÁG</b>				
30	Erdőtelepítés és művelés vegyszeres kezelés nélkül	-	+	+	+
31	Erdőfelújítás vegyszeres kezelés nélkül	+	+	+	+

32	Növénytermesztés	-	o	o	o
33	Komposztálótelep	-	-	x	o
34	Önellátást meghaladó állattartás	-	-	x	o
35	Legeltetés, háziállat tartás	-	o	o	+
36	Szervestrágyázás	-	o	o	+
37	Mútrágyázás	-	o	o	o
38	Hígrágya és trágyalé kijuttatása termőföldre	-	-	-	o
39	Hígrágya- és trágyalé leürítés	-	-	-	-
40	Szennyvízöntözés	-	-	-	o
41	Tisztított szennyvízzel való öntözés	-	-	o	+
42	Növényvédő szerek alkalmazása	-	o	o	o
43	Növényvédő szer-kijuttatás légi úton	-	-	-	o
44	Növényvédőszer-tárolás és -hulladék elhelyezés	-	-	-	x
45	Növényvédő szeres eszközök mosása, hulladékvizek elhelyezése	-	-	-	o
46	Szerves- és műtrágya raktározása és tárolása	-	-	x	o
47	Szennyvíziszap tárolása	-	-	x	o
48	Szennyvíziszap termőföldön történő elhelyezése	-	-	x	o
49	Állathullák elföldelése, döngkutak létesítése és működtetése	-	-	-	o
50	Haltenyésztés, haletetés	-	-	o	o
51	KÖZLEKEDÉS				
52	Autópálya, autóút, vízzáróan burkolt csapadékvízárók-rendszerrel	-	o	o	+
53	Egyéb út, vízzáróan burkolt csapadékvízárók-rendszerrel	-	o	+	+
54	Egyéb út	-	o	o	+
55	Vasút	-	x	o	+
56	Gépkocsiparkoló	-	-	o	+
57	Üzemanyagtöltő-állomás	-	-	x	o
58	Gépkocsimosó, javítóműhely, sódeponia	-	-	o	+
59	<i>Egyéb tevékenység</i>				
60	Bányászat	-	-	x	o
61	Fúrás, új kút létesítése	-	o	o	o
62	A fedő- vagy vízvezető réteget érintő egyéb tevékenység	-	-	o	o

## 2. Jelmagyarázat

	A	B	C
1	-	=	Tilos
2	x	=	Új létesítménynél, tevékenységnél tilos, a meglévőnél a környezetvédelmi felülvizsgálat vagy a környezeti hatásvizsgálat eredményétől függően megengedhető
3	o	=	Új vagy meglévő létesítménynél, tevékenységnél a környezeti hatásvizsgálat, illetve a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően megengedhető
4	+	=	Nincs korlátozva