

## Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

### 33/2020 (X.30.) önkormányzati rendelete

#### Gyöngyös város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről\*

Gyöngyös Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában és a 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 31/2017. (VII.25.) önkormányzati rendeletben meghatározott partnerek-, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 28.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítész, környezetvédelmi és természetvédelmi, népegészségügyi, közlekedési hatósági, örökségvédelmi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási és erdészeti hatáskörben eljáró Heves Megyei Kormányhivatal,

bányafelügyeleti hatáskörben eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatala, közlekedési, népegészségügyi és örökségvédelmi hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala,

Bükk Nemzeti Park Igazgatósága,

Heves Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

Országos Vízügyi Főigazgatóság,

Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság,

Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság

Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság,

Innovációs és Technológiai Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály,

Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály,

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály,

Heves Megyei Rendőr-főkapitányság,

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság,

Heves Megyei Önkormányzat,

Gyöngyöshalász Községi Önkormányzat,

Visonta Községi Önkormányzat,

Abasár Községi Önkormányzat,

Pálosvörösmart Községi Önkormányzat,

Markaz Községi Önkormányzat,

Parád Nagyközség Önkormányzata,

Parásdasvár Községi Önkormányzat,

Gyöngyössolymos Községi Önkormányzat,

Gyöngyöstarján Község Önkormányzata,

Nagyréde Nagyközség Önkormányzata,

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Heves Megyei Kormányhivatal véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

## ELSŐ RÉSZ Általános rendelkezések

### I. FEJEZET A RENDELET HATÁLYA ÉS ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEI

#### 1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. § (1) E rendelet hatálya Gyöngyös város közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, valamint Gyöngyös Város Önkormányzata Képviselő-testületének Gyöngyös város településképe védelméről szóló 16/2018. (III. 29.) önkormányzati rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel kell alkalmazni.
- (3) E rendelet mellékletei:
- a) 1. melléklet: Építési övezetek beépítési paraméterei
  - b) 2. melléklet: SZ-1 jelű szabályozási terv (M 1:2000)
- (4) A szabályozási terven ábrázolt kötelező vonalas szabályozási elemek méretezés, vagy egyértelmű térképi vonalhoz való kapcsolódás hiányában digitális mérésel állapítandók meg az önkormányzatnál tárolt digitális szabályozási terven.

#### 2. Értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában:

1. *Átmenő telek*: Olyan építési telek, amely legalább két utcafronttal rendelkezik, de nem minősül sarokteleknek.
2. *Csoportos beépítési mód*: Zártsorú beépítési móddal épült sorházak, láncházak, átriumházak, amelyek közel egységes építési terv alapján, egyszerre épültek (pl. a Gólya, Csalogány, Aranyas, Fecske, Nap, Hold, Napnyugta és Gothárd utcákban) illetve épülnek, tehát a zártsorú beépítési módnak egy fajtája.
3. *Főépület*: a telek jellemző rendeltetési egységét befogadó, a telek beépítését meghatározó épület.
4. *Kézműipari építmény*: Olyan gazdasági célú épület, melyben a fő termelő tevékenység gépesített munkavégzés nélkül történik, elsősorban a hagyományos kézművesség termékeinek előállításával. Az épületben hagyományos kézműipari, gépesítés nélküli termelő tevékenység, kismértékű gépesítéssel folyó, környezetet nem zavaró, jellemzően kézműipari tevékenység folytatható.
5. *Kialakult telekméret*: Amennyiben egy építési övezetben az építési telek kialakítható minimális telekmérete kialakultként van szabályozva, úgy a legkisebb kialakítható

telekméret meghatározásánál a telektömbben, illetve építési övezetben megtalálható legkisebb építési telek mérete az irányadó.

6. *Kiegészítő építmény*: Az építmények azon csoportja, amelyek az építési övezetben vagy övezetben elhelyezhető építmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek, nem minősülnek melléképítménynek és nem önálló rendeltetési egységek.
7. *Közforgalmú szolgáltató*: közfeladatot, illetőleg közérdekű vagy egyéb szolgáltatást, ellátást a szolgáltatás, illetve az azzal összefüggő tevékenység biztosítására szolgáló létesítménye.
8. *Saroktelek*: Az a telek, amely nem úszótelek, és a közterülettel, vagy e rendelet hatályba lépésekor már kialakított magánúttal egynél több, egymással szöveget bezáró határvonallal érintkezik.
9. *Zárványtelek*: olyan építési övezetben fekvő kialakult telek, amely az építési telkekre külön jogszabályban előírt megközelíthetőséggel nem rendelkezik.

## II. FEJEZET

### KÖZTERÜLETEKKEL, KÖZMŰVEKKEL, KÖRNYEZETVÉDELEMMEL ÉS EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

#### 3. Közterület alakításra vonatkozó előírások

3. § (1) A szabályozási terven jelölt közterületek kialakítása szükséges a hozzá csatlakozó és általa kiszolgált telkek beépíthetőségéhez.

(2) Belterületen új közúti közlekedési célú terület kiépítése során biztosítani kell

a) legalább az egyoldali járdát a vegyes használatú utak kivételével,

b) a 10,0 m-es szabályozási szélesség elérése esetén legalább egyoldali fasort, vagy zöld sávot,

c) a felszíni vizek árokkal, csapadékcsatornával való elvezetését, vagy helyben szikkasztását, ártalommentes elhelyezését.

(3) Azon közintézmények, közforgalmú szolgáltatók, melyek telkén belül nem lehet az előírás szerinti parkolók számát kialakítani, a szükség szerinti parkolók a telekhatártól mért legfeljebb 300 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók.

(4) A közterületeket csak a legszükségesebb nagyságú burkolt felülettel lehet ellátni. A burkolatlan felületeket – ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák – fenntartható zöldfelületként kell kialakítani.

4. § Egynél több telket megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút gazdasági terület építési övezeteit kivéve csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki.

#### 4. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

5. § (1) Az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó szabályokat a településképi rendelet határozza meg.

(2) A lakó és vegyes építési övezetekben a saroktelken oldalhatáron álló épület a közterület felé nyílás nélküli homlokzati kialakítású nem lehet.

(3) A település közigazgatási területén kialakítandó parkolók fásítandók, legalább minden 4 parkolóhelyre 1 db lombos fát kell telepíteni, vagy a meglévőt megőrizni. A fákat úgy kell elhelyezni, hogy az elhelyezésre szánt szilárd burkolttal el nem látott felületnek - a fa törzse körül min. 1,0 m szélességben - legalább 3m<sup>2</sup> /fa méretűnek kell lennie.

(4) A megújuló energiát hasznosító berendezések tükröződő felület elkerülésével létesíthetők.

(5) 10 m-nél keskenyebb közterületek saroktelkein az útkereszteződéseknél a telek sarokpontjától számított 4-4 m-en belül a kerítéseket 80%-ban, 0,6 m feletti teljes magasságukban átláthatóan kell kialakítani, a csomópont beláthatósága az átláthatóságot akadályozó növényzet ültetésével nem korlátozható sem telken belül, sem közterületen.

## 5. Örökségvédelmi előírások

6. § (1) A település nyilvántartott régészeti lelőhelyeit a szabályozási terv tartalmazza.

(2) A nyilvántartott régészeti lelőhelynek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni.

(3) A régészeti érdekű terület földmunkával érintett részén, a beruházás megkezdése előtt régészeti szempontú állapotfelmérést (terepbejárást) kell végezni.

## 6. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

7. § (1) A nemzetközi és országos táj- és természetvédelmi területeket (a továbbiakban: védett terület) a szabályozási terv rögzíti.

(2) Az ökológiai hálózat magterületén lévő beépítésre nem szánt területeken építményt elhelyezni csak különleges esetben (természetvédelmi fenntartási célból, kutatási, oktatási, bemutatási, ismeretterjesztési cél megvalósítása érdekében, ökoturisztikai illetve a táj hagyományaival összefüggő mezőgazdasági célból) lehet.

(3) A tájképvédelmi terület övezete által érintett területeken a tájba illeszthetőség szempontjait a helyi településképi rendelet tartalmazza.

## 7. Környezetvédelmi előírások

8. § (1) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítmény, berendezés számára szolgáló építményt csak akkor és úgy szabad elhelyezni, hogy a zaj- és rezgésterhelés a területre, illetve létesítményre megállapított határértékeket ne haladja meg.

(2) Zaj- és rezgésvédelemi határérték túllépéssel már érintett területen az új védendő létesítményt csak műszaki védelemmel lehet megépíteni.

9. § (1) Új létesítmény kialakításánál, valamint a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél be kell tartani a telek határán mérve a kibocsátási és a környezetterhelési követelményeket és határértékeket.

(2) A zajtól védendő területeket külön jogszabályban meghatározottak szerint kell figyelembe venni.

10. § (1) Az állattartó épületek, állattartó építmények és a trágya, valamint egyéb bűzös hulladék kezeléséhez szükséges építmények, felületek a meglévő belterület határától mért 500 méter távolságon belül nem helyezhetők el.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott új építmény csak úgy építhető, ha az építési telken belül, a hozzá legközelebb eső lakótelek irányában a telek teljes hosszában 10 méter széles háromszintes növényállomány kerül telepítésre.

**11. § (1)** Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő új építmény, létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem érinthet

- a)* lakóterületet, vegyes területet, üdülőterületet, sport célú és temető különleges területet, zöldterületet, közjóléti erdőterületet, továbbá
- b)* természetvédelmi szempontból értékes területet - országos védelem alatt álló természeti területet, valamint az országos ökológiai hálózat magterületét és az ökológiai folyosó területet.

(2) Az országos védett természeti területek, valamint az országos ökológiai hálózat magterületei és ökológiai folyosó területei levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag érzékeny, sérülékeny területeknek tekintendők. E területek térségében kizárólag olyan építmények, létesítmények helyezhetők el, amelyek üzemelése esetén az ökológiailag sérülékeny területekre vonatkozó határértékek teljesülnek.

**12. § (1)** Az összegyűjtött csapadékvíz a befogadóba csak tisztán, vagy a környezetvédelmi vagy vízjogi engedélyben előírt minőségben vezethető.

**13. § (1)** A vízminőség-védelmi terület övezetén belül az alábbi tevékenységek végzése tilos:

- a)* erősen mérgező vagy radioaktív anyagok előállítása, feldolgozása, ilyen hulladékok tárolása, lerakása,
- b)* veszélyes hulladék lerakó létesítése,
- c)* egyéb ipari szennyvíz szikkasztás,
- d)* hígtrágya és trágyalé leürítés.

(2) Az vízminőség-védelmi terület övezetére eső területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez az alábbiakat kell figyelembe venni:

- a)* ha a szennyvíz közcsatorna hálózat 100 méter távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül,
- b)* ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t és 100 méternél nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, úgy a szennyvizet vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni,
- c)* ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup>-t és 100 méternél nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható, amennyiben az alábbiak egyszerre teljesülnek:
  - ca)* a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll, mert tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani,
  - d)* ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
    - da)* a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
    - db)* a tisztítóberendezéssel az a tisztítási határfok teljesül, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz;
  - e)* ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást, az bármekkora távolsággal érhető el.

**14. §** A település közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad. Zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.

**15. §** Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétégének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építtető köteles gondoskodni.

**16. §** Külterületen nagy bűzhatással járó nagyüzemi állattartó telepek szabályozási terven rögzített védőtávolságán belül lakóépület, üdülőépület, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális és igazgatási épület nem helyezhető el, kivéve a telepek működésével összefüggő építményt.

**17. §** A kizárólagos állami tulajdonú kisvízfolyások természetben meglévő partélétől vagy depóniájának mentett oldali lábvonalától számított 6,0 m, egyéb kisvízfolyások esetében 3,0 m széles parti sávjait szabadon kell hagyni karbantartási és fenntartási munkálatok elvégzésére. Ezen területeken állandó épület, építmény, kerítés nem helyezhető el, és fás szárú növények telepítése is tilos.

**18. §** A parti sáv tényleges területét a vízügyi hatósággal egyeztetve szükséges megállapítani. Az így kijelölt terület nem beépíthető, le nem burkolható, az ott meglévő természetközeli ökoszisztémák (nádasok, ligetes fás társulások, gyeppek) fennmaradását biztosítani kell.

**19. §** A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló épület, épületrész, építmény (pl. istálló, trágyatároló) nem létesíthető.

**20. §** Az alábányászott területeken építményt elhelyezni csak előzetes geotechnikai vizsgálatok eredményének figyelembevételével lehet.

## 8. Közművek előírásai

**21. § (1)** A szennyvíz törzshálózat kiépítéséig zárt rendszerű - a bűzhatás és a szivárgás megakadályozására alkalmas módon megvalósított és üzemeltetett - szennyvíztároló is elhelyezhető. Ahol a szennyvízcsatorna kiépült, ott az ingatlanokat egy éven belül kötelezően rá kell kötni.

(2) Új építés esetén az ingatlanon keletkező csapadékvizeket közvetlenül közterületre kivezetni tilos.

(3) Újonnan épített 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkoló esetében a parkoló felületén keletkező csapadékvizeket össze kell gyűjteni, és azok csak előtisztítást követően vezethetők befogadóba. Az előtisztítás során legalább mechanikai szűrést, valamint zsír- és olajfogót kell alkalmazni, amelynek rendszeres tisztításáról a tulajdonosnak kell gondoskodnia.

(4) A csapadékvíz elvezetése során biztosítani szükséges a csapadékvizek megtisztítását a befogadóba történő bevezetés előtt, amennyiben a befogadó nem zárt csatorna.

(5) Szennyvízelvezető-rendszerbe csak kommunális jellegű szennyvíz vezethető, amennyiben ettől eltérő a szennyvíz minősége, úgy azt az ingatlanon belül elő kell kezelni és csak az előkezelést követően vezethető a szennyvízcsatornába. A szennyvizek előkezelése csak a kezelt szennyvíz befogadját üzemeltető hozzájárulása után és felügyelete mellett történhet.

(6) Új építés esetén, amennyiben az ingatlan ellátható meglévő ivóvízhálózatról, úgy a technológiai vízigény biztosítása csak a vízigény maximum 20%-ig történhet fűrt kútból.

## 9. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

**22. § (1)** A város területe I. katasztrófavédelmi osztályba tartozik. A katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményeiről a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény rendelkezik e rendelet 2. függeléke szerinti tartalommal.

(2) Az elégséges védelmi szint biztosítása érdekében a településen a lakosság riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatásának tervezése indokolt.

## 10. A telekalakítás

**23. § (1)** Az övezeti és építési övezeti paraméterekben előírt legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb telkek is kialakíthatók közműépítmények elhelyezése érdekében (például szennyvízáttemelő, transzformátorház, vízgépház stb.), közcélú közlekedési területek (például kerékpárút, járda stb) kialakításánál, továbbá magánút számára.

(2) Ha a kialakult építési telek mérete kisebb az építési övezeti előírás által meghatározott kialakítható legkisebb területnél, akkor a telek területe kizárólag a szabályozási terv alapján történő közterületi határrendezés végrehajtása érdekében csökkenthető.

(3) Az övezetekben és építési övezetekben a szabályozási terven meghatározott közterület szabályozás vagy kialakítás végrehajtása érdekében a szabályozás után visszamaradó telkek az övezet vagy építési övezet beépítési paraméterei előírásaitól eltérőek is lehetnek.

(4) Telek kiegészítés és telekösszevonás abban az esetben is megengedett, ha az ilyen módon kialakuló telek területe a kiegészítés vagy telekösszevonás után is alacsonyabb marad az előírt legkisebb kialakítható telekméretnél.

(5) Nyúlványos (nyeles) telek újonnan nem alakítható ki.

**24. §** Nem kötelező telekhatárt létrehozni az övezethatár, illetve az építési övezet határa mentén. A különböző övezet és építési övezet területén csak a saját építési előírásának megfelelő paraméterek (beépítési mód, legnagyobb beépítettség, megengedett legnagyobb épületmagasság, kötelező zöldfelületi arány, előírt közművesítettség) érvényesíthetők. Az építési hely az építési övezetek saját területén belül értelmezendő.

**25. §** Telekalakítás során nem alakulhat ki – közlekedési, közműtelek kivételével – új zárványtelek.

## III. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

### 11. Általános építési szabályok

**26. §** Építési telken melléképítmény önállóan, főépítmény létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha építése, elhelyezése az építési övezetben létesíthető egyéb rendeltetési egységet tartalmazó főépítmény építési övezeti előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza.

**27. § (1)** Ha a telken meglévő épületek épületmagassága nagyobb, mint az 1. mellékletben az érintett területre meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság, az épület felújítható, bővíthető, de a bővítmény épületmagassága nem haladhatja meg a megengedett legnagyobb értéket.

(2) Ha a telek meglévő beépítettségi mértéke nagyobb, mint az 1. mellékletben az építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb beépítési mérték, a telken meglévő épület felújítható, de sem a beépíttség, sem a bruttó szintterület mértéke, sem a beépítési magasság nem növelhető a tetőtér beépítését kivéve. Tetőtér beépítés esetén az épületmagasság mértéke legfeljebb 0,5 méterrel növelhető, amennyiben az 1. mellékletben meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság azt lehetővé teszi.

(3) Ha a telek kialakult beépítése nem felel meg az érintett területen meghatározott beépítési módoknak vagy az építési helyre, elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de bővíteni csak az előírások szerinti építési helyen belül lehet, és új rendeltetési egység nem alakítható ki.

**28. §** Ahol a megengedett maximális épületmagasság meg van határozva, ott annak értékét az utcai homlokzatmagasságra is teljesíteni kell, azt nem lépheti túl.

**29. §** (1) A terepszint alatti építmények közül földalatti parkoló, garázs és nyilvános illemhely építhető.

(2) Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül helyezhető el.

**30. §** A közterület felől minden 9,0 méter szélességet meghaladó önálló építési telek hátsó kertjének a gépjárművel való megközelítését biztosítani kell. Zártsorú beépítés esetén az e célra kialakított kocsiathajtó szabad szélességének és belmagasságának legalább 3 méternek kell lennie.

**31. §** (1) Az előkert határa – amennyiben a szabályozási terv, az övezeti vagy építési övezeti előírások máshogy nem jelölik – a kialakult állapotnak megfelelő, mely egyben az utcavonal felőli kötelező építési vonalat is jelenti.

(2) Átmenő telek esetén csak az egyik, tetszőlegesen választott utcavonal felőli előkerti határvonal minősül kötelező építési vonalnak.

(3) Az (1) bekezdésben előírt építési vonalon új építés esetén az épülethomlokzatot az építési vonal hosszának legalább 40%-án végig kell építeni.

**32. §** Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött legalább 0,75 m magasságban helyezendő el.

**33. §** Épületrész kinyúlása a közterület fölé az eresz és az áttört korlátú erkély kivételével

a) 12 m-nél keskenyebb utcában nem megengedett,

b) 12-20 m közötti szélességű utcán legfeljebb 60 cm,

c) 20 m-nél szélesebb utcán legfeljebb 90 cm lehet, de homlokzati hossza nem haladhatja meg az épület homlokzati hosszának egyharmad részét.

**34. §** Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatárra, vagy attól 0,5- 1,0 m közötti úgynevezett „csurgótávolságra” kell elhelyezni. Amennyiben az előírás szerinti oldalhatáron való épületelhelyezés a szomszédos ingatlanon meglévő épülettől megtartandó építmények közötti legkisebb telepítési távolság betartása miatt nem volna lehetséges, akkor az épületet az építési oldalhatárt jelentő telekhatártól távolabb, de legfeljebb 3,0 m távolságra is el lehet helyezni, vagy az épületet az építési oldalt jelentő telekhatáron tűzfalasan kell kialakítani.

**35. §** Az egyes övezetekben és építési övezetekben előírt zöldfelületi fedettségbe a fásított parkolók területe nem számítható be.



**36. §** Az övezetekben és építési övezetekben az előírt maximális épületmagasság – a technológiai indokoltság mértékéig – az épületrészeknél illetve a műtárgyaknál túlléphető (pl. terménytároló, keverő, siló, kémény stb.), maximum 30 méterig.

**37. §** (1) A természetes terep lejtési viszonyait, valamint a telekhatártól mért 0,5 m-es sávban a terep szintjét megváltoztatni nem szabad.

(2) Az épített támfal magassága legfeljebb 1,20 m lehet.

(3) Ahol a telek, építési telek lejtése – az épület telepítési helyén - eléri a 30%-ot, az építési övezetre megadott maximális épületmagasság megtartása mellett a lejtő felőli oldalon a homlokzatmagasság az övezetben megengedett maximális épületmagasság értékénél legfeljebb 20%-kal nagyobb lehet.

## MÁSODIK RÉSZ

### Beépítésre szánt területek

## IV. FEJEZET

### ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK TAGOLÓDÁSA

#### 12. Beépítésre szánt építési övezetek

**38. §** (1) A település területének beépítésre szánt területei sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekre tagolódnak:

*a)* lakóterület, ezen belül

*aa)* nagyvárosias lakóterület (Ln-1, Ln-2, Ln-3, Ln-4, Ln-5, Ln-6, Ln-7, Ln-8, Ln/Dk-1, Ln/Dk-2, Ln/Dk-3, Ln/Dk-4, Ln/Dk-5, Ln/Dk-6),

*ab)* kisvárosias lakóterület (Lk-1, Lk-2, Lk-3, Lk-4, Lk-5, Lk-6, Lk-7, Lk-8, Lk-9, Lk-10, Lk-11, Lk-12, Lk-13, Lk-14, Lk-15, Lk-16, Lk-17, Lk-18, Lk-19, Lk-20, Lk-21, Lk-22, Lk-23, Lk-24, Lk-25, Lk-26, Lk-27, Lk-28, Lk-29, Lk-30, Lk-31, Lk-32, Lk-33, Lk-34, Lk-35, Lk-36, Lk-37, Lk-38, Lk-39, Lk-40, Lk-41, Lk-42, Lk-43, Lk-44, Lk-45, Lk-46, Lk-47, Lk-48, Lk/Dk-1, Lk/Dk-2, Lk/Dk-3, Lk/Dk-4, Lk/S-1, Lk/Vk-1, Lk/Vk-2, Lk/Vk-3, Lk/Vk-4, Lk/Vk-5, Lk/Vk-6, Lk/Vk-7, Lk/Vk-8, Lk/Vk-9, Lk/Vk-10, Lk/Vk-11, Lk/Vk-12, Lk/Vk-13, Lk/Vk-14, Lk/Vk-15, Lk/Vk-16, Lk/Vk-17, Lk/Vk-18, Lk/Vk-19, Lk/Vk-20, Lk/Vk-21, Lk/Zs-1, Lk/Zs-2, Lk/Zs-3, Lk/Zs-4, Lk/Zs-5, Lk/Zs-6, Lk/Zs-7, Lk/Zs-8, Lk/Ék-1, Lk/Ék-2, Lk/Ék-3, Lk/Ék-4),

*ac)* kertvárosias lakóterület (Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5, Lke-6, Lke-7, Lke-8, Lke-9, Lke-10, Lke-11, Lke-12, Lke-13, Lke-14, Lke-15, Lke-16, Lke-17, Lke-18, Lke-19, Lke-20, Lke-21, Lke-22, Lke-23, Lke-24, Lke-25, Lke-26, Lke-27, Lke-28, Lke-29, Lke/Dk-1, Lke/Dk-2, Lke/Dk-3, Lke/S-1, Lke/S-2, Lke/Ék-1, Lke/Ék-2, Lke/Ék-3, Lke/Ék-4),

*ad)* falusias lakóterület (Lf-1, Lf-2, Lf-3),

*b)* vegyes terület, ezen belül

*ba)* településközpont terület (Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4, Vt-5, Vt-6, Vt-7, Vt-8, Vt-9, Vt-10, Vt-11, Vt-12, Vt-13, Vt-14, Vt-15, Vt-16, Vt-17, Vt-18, Vt-19, Vt-20, Vt-21, Vt-22, Vt-23, Vt-24, Vt-25, Vt-26, Vt-27, Vt-28, Vt-29, Vt-30, Vt-31, Vt-32, Vt-33, Vt-34, Vt-35, Vt-36, Vt-37, Vt-38, Vt-39, Vt-40, Vt-41, Vt-42, Vt-43, Vt-44, Vt-45, Vt-46, Vt-47, Vt-48, Vt-49, Vt-50, Vt-51, Vt/Dk-1, Vt/Dk-2, Vt/Dk-3, Vt/S-1, Vt/T-1, Vt/Vk-1, Vt/Vk-2, Vt/Vk-3, Vt/Vk-4, Vt/Vk-5,

Vt/Vk-6, Vt/Vk-7, Vt/Vk-8, Vt/Vk-9, Vt/Vk-10, Vt/Vk-11, Vt/Vk-12, Vt/Vk-13, Vt/Vk-14, Vt/Vk-15, Vt/Vk-16, Vt/Vk-17, Vt/Vk-18, Vt/Vk-19, Vt/Vk-20, Vt/Vk-21, Vt/Vk-22, Vt/Vk-23, Vt/Vk-24, Vt/Vk-25, Vt/Vk-26, Vt/Vk-27, Vt/Vk-28, Vt/Vk-29, Vt/Vk-30, Vt/Vk-31, Vt/Vk-32, Vt/Vk-33, Vt/Vk-34, Vt/Vk-35, Vt/Vk-36, Vt/Vk-37, Vt/Vk-38, Vt/Vk-39, Vt/Zs-1, Vt/Zs-2, Vt/Zs-3, Vt/Zs-4, Vt/Zs-5, Vt/Zs-6),

c) gazdasági terület, ezen belül

ca) kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1, Gksz-2, Gksz-3, Gksz-4, Gksz-5, Gksz-6, Gksz-7, Gksz-8, Gksz-9, Gksz-10, Gksz-11, Gksz-12, Gksz-13, Gksz-14, Gksz-15, Gksz-16, Gksz-17, Gksz-18, Gksz-19, Gksz-20, Gksz-21, Gksz-22, Gksz-23, Gksz-24, Gksz-25, Gksz-26, Gksz-27, Gksz-28, Gksz-29, Gksz-30, Gksz-31, Gksz-32, Gksz-33, Gksz-34, Gksz-35, Gksz-36, Gksz-37),

cb) ipari gazdasági terület (Gip-1, Gip-2, Gip-3, Gip-4, Gip-5, Gip-6, Gip-7, Gip-8, Gip-9, Gip-10, Gip-11, Gip-12, Gip-13, Gip-14, Gip-15, Gip-16, Gip-17, Gip-18, Gip-19, Gip-20),

d) üdülőterület, ezen belül

da) üdülőházas terület (Üü-1, Üü-2, Üü-3, Üü-4, Üü-5),

db) hétvégházhas terület (Üh-1, Üh-2, Üh-3, Üh-4, Üh-5),

e) különleges terület, ezen belül

ea) honvédelmi terület (K-hon-1),

eb) garázs terület (K-g-1, K-g-2),

ec) idegenforgalmi terület (K-id-1, K-id-2, K-id-3),

ed) állatkert terület (K-ál-1),

ee) bevásárlóközpont terület (K-bk-1, K-bk-2),

ef) egészségügyi terület (K-eü-1, K-eü-2, K-eü-3, K-eü-4),

eg) közműterület (K-köz-1, K-köz-2, K-köz-3, K-köz-4),

eh) mezőgazdasági üzemi terület (K-mü-1, K-mü-2),

ee) oktatási terület (K-ok-1, K-ok-2, K-ok-3, K-ok-4, K-ok-5, K-ok/T-1, K-ok/T-2),

ej) pince terület (K-pi-1),

ek) sportolási célú terület (K-sp-1, K-sp-2, K-sp-3, K-sp-4, K-sp-5, K-sp-6, K-sp-7, K-sp-8, K-sp-9, K-sp/T-1, K-sp/T-2, K-sp/Vk-1),

el) strand terület (K-st-1),

em) temető terület (K-t-1).

(2) Az építési övezetek telkeinek kialakítható legkisebb területét, a beépítési módját, a beépítettség megengedett mértékét, a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértékét, a zöldfelület legkisebb mértékét és a közművesítettség előírt mértékét e rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(3) Az építési övezetekben az építési telek beépítését megelőzően annak vízrendezéséről, a csapadékvíz elvezetés kiépítéséről előzetesen kell gondoskodni.

## V. FEJEZET LAKÓTERÜLETEK

### 13. Lakóterületek általános építési előírásai

39. § (1) Új épület építésekor a gépjárműtároló a fő funkciót tartalmazó épületben létesülhet, az utca felől csak egy áthajtó, illetve egy lakásos épületben egy garázkapuként létesülhet.

- (2) A terepszint alatti vagy a legalább 1,0 m-nél mélyebbre süllyesztett, földdel fedett, kertészeti eszközökkel kialakított tető a telek beépítettségébe nem számítható, de az övezeti előírások szerinti kötelező zöldfelületi fedettség biztosításánál tetőkertként figyelembe veendő.
- (3) Zárt sorú beépítés esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság értékénél a szomszédos ingatlanok felé néző homlokzatmagasság sem lehet nagyobb.
- (4) Lakóterületen zavaró hatású nagyforgalmú kereskedelmi-szolgáltató létesítmény (vidámpark, cirkusz) nem helyezhető el időszakos vagy átmeneti jelleggel sem.
- (5) A lakóterületek építési övezeteiben kialakított építési telken lakás funkciójú rendeltetési egységenként a falusias (Lf) és kertvárosias (Lke) lakóterületeken legalább 300 m<sup>2</sup>, míg a nagyvárosias (Ln), kisvárosias (Lk) és vegyes (Vt) lakóterületeken legalább 150 m<sup>2</sup> telekhányadot szükséges biztosítani. Ha az építési telek területe nem éri el a 300 m<sup>2</sup>-t, akkor a telken egy lakás funkciójú rendeltetési egység építhető.
- (6) A lakóterületek építési övezeteiben új építés esetén a beépítéssel egyidejűleg az építési telken rendeltetési egységenként legalább 1 db fa telepítendő és fenntartandó.
- (7) A lakóterületek építési övezeteiben új építés esetén az építési telken lakás funkciójú rendeltetési egységenként 1,5 db személygépjármű parkolóhelyet kell kialakítani. A számítással kapott parkolóhelyek száma felfelé kerekítendő. Amennyiben a megfelelő számú parkolóhely kialakítása az építési telken belül nem megoldható, a parkolásról szóló helyi rendeletben meghatározottak szerint a parkolóhely közterületen is biztosítható.

#### 14. Nagyvárosias lakóterület (Ln)

**40. § (1)** A nagyvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meghaladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A nagyvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda és
- f) sport, és
- g) parkolóház

rendeltetést is tartalmazhat.

#### 15. Kisvárosias lakóterület (Lk)

**41. § (1)** A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) szállás jellegű,
- h) igazgatási, iroda,
- i) kézműipari és
- j) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

- (3) Az építési övezetben nem helyezhető el
- a) önálló parkoló-terület és garázs 3,5 tonna önsúlynál nehezebb járművek számára,
  - b) termelő kertészeti építmény és
  - c) üzemanyagtöltő.
- (4) Az építési övezetben a melléképítmények közül nem helyezhető el
- a) közműpótló műtárgy,
  - b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - c) állatól, állatkifutó,
  - d) trágyatároló, komposztáló,
  - e) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló és
  - f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (5) Az „Lk/Ék-4” jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság értékét a párkánymagasság értéke legfeljebb 1,0 méterrel lépheti túl.

### 16. Kertvárosias lakóterület (Lke)

**42. § (1)** A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el üzemanyagtöltő.

### 17. Falusias lakóterület (Lf)

**43. § (1)** A falusias lakóterület elsősorban lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) szállás jellegű,
- d) igazgatási, iroda,
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató és
- g) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az Lf-2 építési övezetben amennyiben a telekméret eléri az építési övezetben előírt minimális telekméret kétszeresét, úgy a hátsókert mérete 0,0 méter. A hátsó telekhatárra épületet csak tűzfalasan lehet elhelyezni.

## VI. FEJEZET VEGYES TERÜLETEK

### 18. Településközpont terület (Vt)

44. § (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) a lakosságot és az idegenforgalmat szolgáló intézmény, közösségi szórakoztató, kulturális, valamint kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) parkoló, parkolóház,
- f) kézműipari és
- g) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A melléképtmények közül nem helyezhető el sem építési helyen, sem elő-, oldal-, és hátsókertben:

- a) hulladéktartály-tároló,
- b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- c) állat ól, állatkifutó,
- d) trágyatároló, komposztáló,
- e) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló.

(4) Utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületeknél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, a lakás padlóvonala az utca járdaszintje fölött 0,75-0,9 m közötti magasságban helyezendő el.

(5) A meglévő lapostetős épületekre a meglévő építménymagasság növelése nélkül abban az esetben is építhető magas tető, ha az épület meglévő magassága nagyobb, mint az övezetben megengedett érték.

(6) Zártsorú beépítési módú saroktelek esetén a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke az építési övezetben meghatározottnál 20%-kal magasabb, de a 80%-ot nem lépheti túl.

(7) A „Vt-41” jelű építési övezetben üdülőépület, idősek otthona célú szociális létesítmény és e rendeltetésekkel összhangban lévő, azokat szolgáló létesítmény helyezhető el.

(8) A „Vt-20” jelű építési övezetben az üdülőterület ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó létesítmények helyezhetők el. Lakó rendeltetést sem önállóan, sem egybeépítve nem tartalmazhatnak az építmények.

## VII. FEJEZET GAZDASÁGI TERÜLETEK

### 19. Ipari gazdasági terület (Gip)

45. § (1) Az ipari gazdasági terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető

- a) az ipari, az energiaszolgáltató és a településgazdálkodás építményei,
- b) termelő üzemek,
- c) raktározás és más tároló építmények,
- d) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek elhelyezhető építmények,

- (3) Ha az építési övezeti előírás vagy a szabályozási terv másképp nem rendelkezik az előkertben portaépület, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterülettel elhelyezhető.
- (4) Az építési övezetben a különlegesen veszélyes, (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes) építmények nem helyezhetők el.
- (5) Nem helyezhető el az övezetben főépület hiányában lakórendeltetés és gépjárműtárolón kívül önállóan terepszint alatti építmény.
- (6) Amennyiben az építési telek legkisebb mélysége az 50,0 métert eléri, új épület elhelyezésekor
- a) az előkert mérete 10,0 méter
  - b) a hátsókert mérete 10,0 méter,
  - c) az oldalkert mérete 10,0 méter.
- (7) Az előkertben háromszintű növényállományt (gyep, 40 db cserje/150 m<sup>2</sup>, 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>) kell telepíteni, mely a zöldfelületi fedettségbe beszámítható. A növénytelepítés megszakítható a megközelítést szolgáló kapunyitás számára.
- (8) Az építési övezetben elhelyezhető - a (2) bekezdésben foglaltakon kívül -:
- a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - b) 10 000 m<sup>2</sup> szintterületet meg nem haladó kereskedelmi és szolgáltató, valamint épületnek minősülő közlekedési épület is.
- (9) Az építési övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások elhelyezhetők a telekterület 10%-áig, de maximum 300 m<sup>2</sup>-ig. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (10) A technológiai vízigényt elsősorban a bányászati víztelenítésből pótoló vízmennyiségből kell biztosítani.

## 20. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

- 46. §** (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül -:
- a) igazgatási, egyéb irodaépület,
  - b) logisztikai központ,
  - c) inkubátorház,
  - d) sportépítmény,
  - e) parkolóház, üzemanyagtöltő,
  - f) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - g) egyéb közösségi szórakoztató és
  - h) raktár épület is.
- (3) Az építési övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások elhelyezhetők a telekterület 10%-áig, de maximum 300 m<sup>2</sup>-ig. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (4) Amennyiben az építési telek legkisebb mélysége az 50,0 métert eléri, új épület elhelyezésekor az elő-, oldal-, és hátsókert mérete is 10,0 méter.
- (5) Az előkertben háromszintű növényállományt (gyep, 40 db cserje/150 m<sup>2</sup>, 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>) kell telepíteni, mely a zöldfelületi fedettségbe beszámítható. A növénytelepítés megszakítható a megközelítést szolgáló kapunyitás számára.
- (6) A technológiai vízigényt elsősorban a bányászati víztelenítésből pótoló vízmennyiségből kell biztosítani.

## VIII. FEJEZET ÜDÜLŐTERÜLETEK

### 21. Üdülőházas terület (Üü)

47. § (1) Az építési övezetben olyan üdülőépületek, üdülőtáborok és kempingek helyezhetők el, 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) Az építési övezetben nem helyezhető el lakó, közösségi szórakoztató rendeltetés sem önálló, sem más rendeltetéssel egy épületben.

(3) A kemping oldalhatárainak teljes hosszában legalább 5 m széles, kétszintes zöldsávot kell kialakítani. A zöldsáv területén egy sor nagy lombkoronát nevelő, (azonos fajú fákból álló) fasor, és 5 m széles sűrű cserjesor telepítendő. A zöldsáv megszakítható a megközelítést szolgáló kapunyitás számára.

### 22. Hétvégi házas terület (Üh)

48. § (1) Az építési övezetben minden 400 m<sup>2</sup> telekterület után 1 db üdülőegység építhető, de az épületek maximum két üdülőegységet foglalhatnak magukba.

(2) Az építési övezetben nem helyezhető el lakó, közösségi szórakoztató rendeltetés sem önállóan, sem más rendeltetéssel egy épületben.

(3) Az építési övezetben elhelyezhető a terület használatával összhangban lévő rekreációs célú építmény, valamint sportolást szolgáló építmény.

## IX. FEJEZET KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### 23. Honvédelmi célú különleges terület (K-hon)

49. § (1) A terület a honvédség és a belbiztonság számára kizárólagosan igénybevett területeket foglalja magában.

(2) Az építési övezetben a honvédelmi feladatok ellátására szolgáló, belbiztonságot-, katasztrófaelhárítást szolgáló és a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági létesítmények és az azokat kiegészítő építmények helyezhetők el.

(3) A kiegészítő építmény építménymagassága nem haladhatja meg a 3,5 métert.

### 24. Garázs különleges terület (K-g)

50. § (1) A terület jellemzően több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, gépkocsi tároló funkciójára szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben elhelyezhetők

a) garázsok,

b) személygépjárművek-, motorkerékpárok- és kerékpárok szervize,

c) a létesítmény üzemeltetését, fenntartását, védelmét szolgáló építmény.

- (3) Az építési övezetben kerítés nem építhető.
- (4) Az építési övezetben meglévő garázsépületek csak egy épülettömegben újíthatók fel.
- (5) Az építési övezetben vízbekötés esetén a szennyvízelvezetést úgy kell megoldani, hogy legalább mechanikai szűrés, zsír- és olajfogó műtárgy is kerüljön beépítésre.

## 25. Idegenforgalmi különleges terület (K-id)

- 51. §** (1) Az építési övezetben az idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport, ismeretterjesztő, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és szálláshely szolgáltató, konferencia központ létesítményei helyezhetők el.
- (2) A terepszint alatti építmények közül pinceszint önállóan, épület nélkül nem építhető.
- (3) Az építési övezetekben környezetet nem zavaró hatású olyan gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény is elhelyezhető, amely az idegenforgalomhoz is kapcsolódóan étel-miszer – ital (pálinka, bor), továbbá használati eszközök kézműipari, vagy legfeljebb kisüzemi szintű – készítését szolgálja.

## 26. Állatkert különleges terület (K-ál)

- 52. §** (1) Az építési övezetben az állatok és növények bemutatásával, az állattartással összefüggő rendeltetés mellett vendéglátó, irodai, szociális kiszolgáló helyiségeket, továbbá a személyzet számára legfeljebb nettó 100 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 db lakást befogadó épületek létesítésére szolgál.
- (2) A területen elhelyezhetők még az oktatás, kutatás, egészségügy építményei is maximum a telekterület 10%-ig.

## 27. Bevásárlóközpont különleges terület (K-bk)

- 53. §** (1) A területen elsősorban az 5 000 m<sup>2</sup> hasznos bruttó szintterületet meghaladó bevásárlóközpontok és nagykiterjedésű kereskedelmi célú létesítmények, vásárok, kiállítások, kongresszusi létesítmények számára kijelölt terület. A hasznos bruttó területbe a gépkocsi tároló szintterület nem tartozik bele.
- (2) A szükséges parkolóterület kialakításakor előírt telepítendő fa minimum kétszer iskolázott helyben őshonos lombhullató fafajából kerüljön ki. A 12 férőhelynél nagyobb parkolók esetén a fák kedvezőbb életfeltételének biztosítása miatt legalább 1,5 méter széles zöld sáv telepítendő.

## 28. Egészségügyi különleges terület (K-eü)

- 54. §** (1) Az építési övezetek a Bugát Pál Kórház és a Mátrai Állami Gyógyintézet egészségügyi célú létesítményeinek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az építési övezetekben az ott dolgozók részére szálláshely, illetve szolgálati lakás létesíthető a telekterület maximum 10%-áig.
- (3) Az építési övezetekben elhelyezhető az (1) és (2) bekezdésekben foglaltakon túl
- a) igazgatási, iroda,
  - b) nevelési, oktatási és
  - c) szociális
- rendeltetésű építmény is.



- (4) Az építési övezetben amennyiben a rendeltetésszerű használatot nem zavarja,
- a) a pihenést szolgáló, rekreációs célú építmények és
  - b) az ellátást szolgáló kereskedelmi célú építmények (pl. gyógyszertár, stb.)
- is elhelyezhetők.

### 29. Különleges közmű terület (K-köz).

- 55. §** (1) A település közműellátásának biztosításához szükséges, területigényes létesítmények elhelyezésére (hőközpont, trafóállomás, gázfogadó, stb.) szolgáló területek.
- (2) A létesítmény körül a tevékenység és az alkalmazott technológia függvényében a szabályozási terven feltüntetett védőtávolságot kell biztosítani.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhetők a közművek területigényes építményei, azokat kiszolgáló épületek, műtárgyaik, műszaki és biztonsági berendezéseik, valamint a létesítmények üzemeltetését, fenntartását, védelmét szolgáló építmények.
- (4) A „K-köz-2” jelű építési övezetben a meteorológiai állomás és az ahhoz kapcsolódó, azt kiszolgáló építmények is elhelyezhetők.

### 30. Mezőgazdasági üzemi különleges terület (K-mü)

- 56. §** (1) Az építési övezetbe a mezőgazdasági üzemek tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása folyik, amelyek nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági, illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmasak.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhetők:
- a) mezőgazdasági üzemi építmények,
  - b) a mezőgazdasági termeléssel, borászattal összefüggő kereskedelmi, szolgáltató, tároló építmény,
  - c) a tevékenységhez kapcsolódó kiszolgáló rendeltetésű épületek (szociális épület, iroda, raktár, porta, stb.)
  - d) a létesítmény fenntartását, üzemeltetését, védelmét szolgáló építmény és
  - e) a létesítményben a tulajdonos, használó, személyzet számára lakás a telekterület 1%-áig, de maximum 100 m<sup>2</sup>-ig.
- (3) Az építési övezetben közműpótló műtárgyak a vonatkozó jogszabályok szerint létesíthetők a teljes közművesítettség kiépítéséig.

### 31. Oktatási különleges terület (K-ok)

- 57. §** (1) Az építési övezet a város oktatási célú létesítményeinek elhelyezésére szolgáló része. Ide tartoznak az alap-, közép-, és felsőfokú oktatási intézmények, a tangazdaság, a kollégiumi falu, stb.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhetők
- a) az oktatási célt szolgáló,
  - b) az oktatáshoz kapcsolódó létesítmények (konyha, ebédlő, könyvtár, kollégium, stb),
  - c) a sportlétesítmények, a sportoláshoz kapcsolódó,
  - d) a kutatás-fejlesztés céljára szolgáló és
  - e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó építmények.

### 32. Pince különleges terület (K-pi)

- 58. §** (1) Az építési övezetbe a Farkasmályi pincesor területe tartozik.
- (2) Szennyvizet, csapadékvizet szikkasztani tilos, gyűjtésük zárt rendszerű egyedi tárolóban történhet.
- (3) Az építési övezetben kizárólag a szőlőgazdálkodással, borászattal és borturizmussal összefüggő építmények helyezhetők el.
- (4) Présház kizárólag pincével együtt létesíthető.

### 33. Sportolási célú különleges terület (K-sp)

- 59. §** (1) Az építési övezetben elhelyezhetők szabadtéri vagy fedett sportpályák, illetve olyan sportolási célú létesítmények, amelyek a környező lakóterületre nincsenek zavaró hatással. Elhelyezhetők továbbá a sportlétesítmények üzemeltetéséhez szükséges kiszolgáló épületek.
- (2) A „K-sp-2” jelű és „K-sp-9” jelű építési övezetekben – az (1) bekezdésben foglaltakon túl – idegenforgalmi, turisztikai célokat szolgáló létesítmények is elhelyezhetők, azaz a pihenést, szabadidő eltöltését, szórakozást elősegítő és azokat kiszolgáló létesítmények. (pl. fedett minigolf, tenisz, (gör)korcsolya, gördeszka, go-kart, squash pálya, stb.). A létesítmények kiszolgálásához kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó egység is létesíthető.
- (3) A „K-sp/Vk-1” jelű építési övezetben gyógy- és wellnessközpont és az ehhez kapcsolódó szolgáltatások is elhelyezhetők.
- (4) A „K-sp-3” jelű építési övezetben – az (1) bekezdésben foglaltakon túl – elhelyezhetők
- a) a szabadidő eltöltését, turizmust, testedzést szolgáló építmények (pl.: turistaház, menedékház, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épület, erdei tornapálya, játszóhely),
  - b) kemping,
  - c) szabadidőpark,
  - d) nyomvonal jellegű sportpálya (pl. bobbpálya, futópálya, stb.),
  - e) nyomvonal jellegű szállító eszköz (pl.: sífelvonó, sikló, stb)
  - f) nem zavaró hatású rendezvények, kiállítások ideiglenes építményei és
  - g) kutatás, ismeretterjesztés építményei.
- (4) A „K-sp-3” jelű építési övezetben
- a) a teljes közművesítettség kiépítéséig közműpótló berendezések alkalmazhatók,
  - b) pavilont elhelyezni nem lehet és
  - c) a szennyvíz elszikkasztása tilos.

### 34. Strand célú különleges terület (K-st)

- 60. §** (1) Az építési övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható létesítmények elsősorban: strand-, gyógyfürdő, kemping, és kiszolgáló létesítményeinek (öltöző, fogadóépület, vizesblokk, raktárak, üdülőépület, kereskedelmi- vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épület, kemping-, sport- és pihenőépítmények) elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető még – az (1) bekezdésben foglaltakon túl –
- a) gyógy- és wellness-,
  - b) oktatást szolgáló (pl.: tanuszoda),
- rendeltetés is.

### 35. Temető különleges terület (K-t)

- 61. §** (1) Az építési övezet a temetkezési célú létesítmények elhelyezésére szolgáló övezet.  
(2) Az építési övezetben hagyományos vagy urnafalas temetkezés építményei kialakíthatók.  
(3) Elhelyezhetők továbbá
- a) iroda, üzemeltetési és szociális épület,
  - b) sírbolt és síremlék, dísz-szórókút,
  - c) a temetők üzemeltetéséhez szükséges épületek, valamint a temetkezést kiszolgáló vendéglátó és kereskedelmi létesítmények.
- (4) Az építési övezet területén a melléképítmények közül kizárólag
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) hulladéktartály-tároló,
  - c) kerti építmény,
  - d) komposztáló, és
  - e) zászlótartóoszlop
- helyezhető el.
- (5) A sírhelyek fölé tervezett síremlék, kriptá-bejárat tömege a nem lehet nagyobb egy 3,0 méter élhosszúságú kockánál.  
(6) A sírhelyeket szegélyező járófelületek (járda) szintjét a szomszédos sírhely járószintjéhez – akadálymentesen – kell igazítani.  
(7) Az építési övezet ellátásához szükséges parkolóterületet közterületen is el lehet helyezni.

## HARMADIK RÉSZ

### Beépítésre nem szánt területek

## X. FEJEZET ÖVEZETEK TAGOLÓDÁSA

### 36. Beépítésre nem szánt területek övezetei

- 62. §** A település területének beépítésre nem szánt területei sajátos használatuk szerint a következő övezetekre tagolódnak:
- a) Közlekedési és közműterület, ezen belül
    - aa) Közúti közlekedési terület (Köu),
    - ab) Kötőpályás közlekedési terület (Kök)
  - b) Zöldterület (Z)
  - c) Erdőterület, ezen belül
    - ca) Védelmi erdő (Ev),
    - cb) Gazdasági erdő (Eg),
    - cc) Közjóléti erdő (Ek)
  - d) Mezőgazdasági terület, ezen belül
    - da) Általános mezőgazdasági terület (Má),
    - db) Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
  - e) Vízgazdálkodási terület (V)
  - f) Különleges beépítésre nem szánt területek, ezen belül
    - fa) beépítésre nem szánt közműterület (K-közb),
    - fb) sípálya terület (K-sí),
    - fc) kegyeleti park terület (K-kp),

- fd*) anyagkezelő terület (K-ak),
- fe*) megújuló energia hasznosítási terület (K-en),
- ff*) sétány terület (K-sé).

## XI. FEJEZET KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

### 37. Közúti közlekedési terület

**63. §** (1) A közlekedés és a közmű területek közül a Köu-1, Köu-2, Köu-3, Köu-4, Köu-5, Köu-6, Köu-7, Köu-8 és Kök jelű övezetek az országos és a helyi közút, a kerékpárforgalmi létesítmények, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút, köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, a közmű és a hírközlés építményei, továbbá utcabútorok, köztárgyak helyezhetők el, valamint fasor (növényzet) elhelyezésére szolgálnak.

(2) A közlekedési területen elhelyezhetők az OTEK 26. §-ában szereplő funkciók.

(3) A közlekedési területen belül a műtárgyakat, a közműveket, a közterületi építményeket és a növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést, az utak beláthatóságát ne zavarják. A közlekedési területen belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak a közút kezelőjének hozzájárulásával lehetséges.

(4) A közforgalom elől el nem zárt magánutak műszaki kialakításánál a közforgalmú utakra érvényes előírások szerint kell eljárni.

(5) A kerékpáros pihenők és tárolók kialakítását a kijelölt nyomvonalakhoz kapcsolódóan kell kijelölni, amelyek helyszíneiről a felhasználókat megfelelő módon tájékoztatni és a nyomvonal mentén előjelezésükről gondoskodni szükséges.

(6) A gyalogos közlekedés számára, beépített területen legalább az út egyik oldalán járda építendő, ha erre nincs lehetőség a közúti forgalom lassítását forgalomcsillapító létesítményekkel kell megoldani (sebesség-csökkentő borda beépítése, illetve sáv-elhúzás).

(7) A közterületek burkolatlan felületeit, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.

**64. §** (1) Köu-1: Országos főút területének szabályozási szélessége

*a*) a teljes közigazgatási területen: szabályozási terv szerinti érték,

*b*) védőtávolsága: külterületen az út tengelyétől számított 100-100 méter.

(2) Köu-2: Országos mellékutak területének szabályozási szélessége

*a*) a szabályozási terv szerinti érték,

*b*) az út védőtávolsága külterületen az út tengelyétől számított 50-50 méter.

(3) Köu-3: Helyi gyűjtőutak területének szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték. Új helyi gyűjtőutak szabályozási szélessége minimum 22 méter.

(4) Köu-4: Kiszolgáló utak szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték. Új kiszolgáló utak szabályozási szélessége minimum 12 méter.

(5) Köu-5: Önálló kerékpárutak területe. Szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték, illetve kialakult.

(6) Köu-6: Gyalogutak területe. Szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték, illetve kialakult. Új gyalogutak szabályozási szélessége 3 méter.

(7) Köu-7: Külterületi dűlő- és egyéb utak területének szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték, illetve kialakult.

(8) Köu-8: Jelentős parkolóterületek (magán és közhasználatú).

(9) Az utak kiépítése során (a legalább 12 méter szélességű út esetén) mindkét oldalon, egyéb esetben az egyik oldalon fasort kell telepíteni és fenntartani, kivéve ahol az a közlekedés biztonságát veszélyeztetné, illetőleg ha a növényzet kihelyezését műszaki adottságok nem teszik lehetővé. A növénytelepítésre termőhely-idegen inváziós növényfajok nem használhatók.

### 38. Kötőpályás közlekedési terület

**65. §** (1) A kötőpályás közlekedési terület övezete kizárólag vasúti pálya, keskeny nyomtávú vasút, valamint azok megállóinak és állomásainak, műtárgyainak, üzemi épületeinek, csapadékvíz elvezető rendszerének, továbbá iparvágányok, a közúti közlekedés pályái, parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek és a (2) bekezdésben meghatározott funkciójú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén

- a) a vasúti közlekedéshez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató (kivéve önálló szálláshely), valamint a személyzet számára szolgáló lakás építményei,
- b) a vasút működéséhez szükséges közlekedési építmények és irodák,
- c) a közlekedőket kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek és
- e) zaj- és rezgésvédelmi műtárgyak

helyezhetők el.

(3) Az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület legfeljebb a telekterület 10%-a lehet. Az építmények maximum 6,0 méter homlokzatmagassággal helyezhetők el.

## XII. FEJEZET ZÖLDTERÜLETEK

### 39. Zöldterület (Z)

**66. §** (1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

(2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül - kerekesszékekkel és gyermekkocsival is - megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

(3) Az övezet területén

- a) játszókert, játszótér,
- b) sportpark,
- c) pihenőkert,
- d) díszkert,
- e) kutya futtató,
- f) közösségi kert, és
- g) dísztó

alakítható ki.

(4) Az övezet területén elhelyezhetők

- a) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épületek,
- b) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
- c) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,

- d)* terület fenntartásához szükséges építmények,
  - e)* nyilvános illemhelyek,
  - f)* a parkolás építményei,
  - g)* épülethez kapcsolódó, akadálymentesítést szolgáló liftek, rámpák,
  - h)* kilátó illetve kilátó-vendéglátó terasz és
  - i)* a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmények.
- (5) Vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület a telekterület maximum 3%-án építhető. Egy tömegben legfeljebb 75 m<sup>2</sup> beépített alapterületű épület építhető.
- (6) A zöldterület telkén épület legfeljebb 4,5 m épületmagassággal helyezhető el.
- (7) Kilátó épületmagassága legfeljebb 10 méter lehet.

### **XIII. FEJEZET ERDŐTERÜLETEK**

#### **40. Erdőterület**

**67. §** (1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.

(2) Az erdő területfelhasználási célja szerint

- a)* védelmi (Ev),
- b)* gazdasági (Eg) vagy
- c)* közjóléti (Ek)

lehet.

(3) A védelmi erdőben – az erdei kilátó, a magasles kivételével – épületet elhelyezni nem lehet.

(4) Gazdasági rendeltetésű erdőterületen 100 000 m<sup>2</sup> telekterület felett legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

(5) Új építmények szabadonálló beépítési móddal, legfeljebb 3,5 m épületmagassággal helyezhetők el.

(6) A közjóléti erdőterület övezetében az alábbiak is elhelyezhetők:

- a)* szabadidő eltöltését, turizmust, testedzést szolgáló építmények (pl.: turistaház, menedékház, vendéglátó -, szálláshely szolgáltató épület, erdei tornapálya, játszóhely)
- b)* kemping, táborhely
- c)* szabadidőparkok,
- d)* sportlétesítmények,
- e)* sportpályák (pl.: kerékpárpálya, tenispálya, kispályás futballpálya),
- f)* nyomvonal jellegű sportpálya,
- g)* nyomvonal jellegű szállító eszköz,
- h)* nem zavaró hatású rendezvények, kiállítások ideiglenes létesítményei,
- i)* kutatás-, ismeretterjesztés építményei.

(7) A gazdasági- és közjóléti erdő övezetben amennyiben a telek természetvédelmi érintettségű (Natura 2000 területtel vagy Nemzeti Ökológiai Hálózat övezetével, vagy országos jelentőségű védett vagy fokozottan védett területekkel vagy más a 1996 évi. LIII. tv. által védett természeti értékkel érintett telken), épületet elhelyezni – erdei kilátó, magasles valamint az erdő rendeltetésével nem ellentétes természetvédelmi célú épület kivételével – nem lehet. A beépíthetőség maximuma 0,1%.

## XIV. FEJEZET MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

### 41. Általános mezőgazdasági terület (Má)

68. § (1) Az általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, a borászat és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) Az övezetben

a) a 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,

b) a 720-1500 m<sup>2</sup> közötti terület nagyságú telken - a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - legfeljebb 10%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,

c) az 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, de 5000 m<sup>2</sup>-nél kisebb terület nagyságú telken legfeljebb 7%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,

d) az 5000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, de 10000 m<sup>2</sup>-nél kisebb terület nagyságú telken legfeljebb 5%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,

e) az egy hektárt meghaladó területű telken építmény legfeljebb 3%-os beépítettséggel helyezhető el.

(3) Az övezetben gazdasági épületeket elhelyezni szabadon álló beépítési móddal, maximum 7,5m épületmagassággal lehet.

(4) Az övezetben lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 3%-os beépíttség felét nem haladhatja meg, és bruttó alapterülete nem lehet több 200 m<sup>2</sup>-nél. A különálló lakóépület épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet. Lakóépületet 35-45°-os egyszerű nyeregtetővel lehet építeni.

(5) A mezőgazdasági területen több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva, a (2) bekezdésben meghatározottak szerint csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m<sup>2</sup>-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. Ebben az esetben a birtokközpont beépíttségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telkén a beépíttség a 45%-ot nem haladhatja meg.

(6) A birtokközpont telkén az (1) és a (4) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület is elhelyezhető.

(7) Az állattartó épületek trágya és híg trágya tárolását zárt műtárggyal helyben kell megoldani.

(8) Az övezetben amennyiben a telek természetvédelmi érintettségű (Natura 2000 területtel vagy Nemzeti Ökológiai Hálózat övezetével, vagy országos jelentőségű védett vagy fokozottan védett területekkel vagy más a 1996 évi. LIII. tv. által védett természeti értékkel érintett), annak művelési ága a természetvédelmi területtel érintett részeken nem változtatható meg.

(9) A (8) bekezdésben meghatározott telken belül a természetvédelmi érintettségű területrészen építményt elhelyezni nem lehet.

## **42. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)**

**69. § (1)** Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol jellemzően kertgazdálkodást, valamint zöldség-, gyümölcsstermesztést folytatnak.

(2) Az övezetben lakó rendeltetésű épületek nem helyezhetők el.

(3) Az övezetben a telkek legfeljebb 5%-os beépítésével elhelyezhető egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince). Az építmények maximális épületmagassága 4,0 m lehet.

(4) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5,0 m lehet.

(5) Az övezetbe tartozó telkeken szabadon álló beépítéssel lehet elhelyezni épületet.

(6) Az övezetben amennyiben a telkek természetvédelmi érintettségű (Natura 2000 területtel vagy Nemzeti Ökológiai Hálózat övezetével, vagy országos jelentőségű védett vagy fokozottan védett területekkel vagy más a 1996 évi. LIII. tv. által védett természeti értékkel érintett), annak művelési ága a természetvédelmi területtel érintett részeken nem változtatható meg.

(7) A (6) bekezdésben meghatározott telken belül a természetvédelmi érintettségű területrészen építményt elhelyezni nem lehet.

## **XV. FEJEZET VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK**

### **43. Vízgazdálkodási terület (V)**

**70. § (1)** Az övezetbe a vízgazdálkodással összefüggő területek, az álló- és folyóvizek, közcélú nyílt csatornák medre, valamint a vízkivételi helyek területe tartozik.

(2) Az övezetben - ha külön jogszabály másként nem rendelkezik - a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően a vízkár-elhárítási, vízisport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.

(3) Az övezetben a beépítettség legnagyobb mértéke legfeljebb 1%. Az elhelyezésre kerülő építmények legnagyobb épületmagassága 4,0 méter.

## **XVI. FEJEZET KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

### **44. Beépítésre nem szánt különleges közműterület (K-közb)**

**71. § (1)** Az övezetbe a település közműellátásának biztosításához szükséges kialakult állapotú területigényes létesítmények elhelyezésére (hőközpont, trafóállomás, gázfogadó stb.) szolgáló területek tartoznak, melyek külön jogszabályban meghatározottak szerint beépítésre szánt területnek nem jelölhetők ki.

(2) A meglévő létesítmény körül a tevékenység és az alkalmazott technológia függvényében a szabályozási terven feltüntetett védőtávolságot kell biztosítani.

(3) Az építési övezetben elhelyezhetők a közművek területigényes építményei, azokat kiszolgáló épületek, műtárgyaik, műszaki és biztonsági berendezéseik, valamint a létesítmények üzemeltetését, fenntartását, védelmét szolgáló építmények.



#### 45. Sípálya különleges terület (K-sí)

72. § (1) Az övezet területén csak a sípályák üzemeltetéséhez, fenntartásához szükséges műtárgyak (pl. kötél tartó oszlopok, felvonóberendezés, stb.), valamint a sportoláshoz szükséges, annak biztonságosságát elősegítő épületeknek nem minősülő építmények helyezhetők el.

#### 46. Kegyeleti park különleges terület (K-kp)

73. § (1) Az övezetbe az egykori izraelita temető területe tartozik.

(2) Az övezetben

- a) a kegyeleti park fenntartását, üzemeltetését, védelmét szolgáló épületek és
- b) kápolna, kegyeleti emlékhely

helyezhető el.

(3) Az övezetben épületeket szabadon állóan, legfeljebb 5%-os beépítettséggel lehet elhelyezni, legfeljebb 6,0 méteres épületmagassággal.

#### 47. Anyagkezelő különleges terület (K-ak)

74. § (1) Az övezet területén

- a) az anyag mozgatását, átválogatását, ártalmatlanítását, elhelyezését szolgáló építmények (pl.: mérlegház, hídmérleg, átválogató csarnok, stb),
- b) a tevékenységhez kapcsolódó kiszolgáló rendeltetésű épületek (szociális-, irodaépület, raktár, porta, stb),
- c) a létesítmény üzemeltetését, fenntartását, védelmét szolgáló építmények

helyezhetők el.

(2) Az övezetben

- a) a kialakítható telek legkisebb területe 5000 m<sup>2</sup>,
- b) a beépíttség megengedett legnagyobb mértéke 5%.

(3) Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,5 méter.

#### 48. Megújuló energia hasznosítási különleges terület (K-en)

75. § (1) Az övezet területén a megújuló energiaforrások hasznosításának sajátos építményfajtái és a funkcióhoz közvetlenül kapcsolódó építmények és a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló rendeltetések helyezhetőek el.

(2) Az övezet területén elhelyezett létesítményt be kell keríteni.

(3) A napelemtáblák közül a kevésbé tükröződő, illetve polarizáló típusúak telepíthetők (fényvisszaverődést csökkentő bevonattal).

(4) A napelemtábláknak fehér, nem polarizáló osztó sávozást kell tartalmazniuk.

(5) Az övezetben

- a) a kialakítható telek legkisebb területe 5000 m<sup>2</sup>,
- b) a beépíttség megengedett legnagyobb mértéke 10%.

(6) Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 5,0 méter.

## 49. Sétány különleges terület (K-sé)

76. § (1) Az övezet az OTÉK szerinti „fásított köztér, sétány” terület.

(2) Az övezet területén

- a) vendéglátó rendeltetésű építmény,
- b) pavilonok,
- c) utca-, és parkbútorok,
- d) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
- e) kültéri sporteszközök,
- f) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei és
- g) nyilvános illemhelyek

helyezhetők el.

## NEGYEDIK RÉSZ

### Egyes településrészek kiegészítő előírásai

## XVII. FEJEZET

### EGYES TELEPÜLÉSRESZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI

## 50. Városközpont kiegészítő előírásai

77. § (1) A „.../Vk-...” jelű építési övezetekben az alábbi előírásokat is be kell tartani:

a) Az építési telek területén belül az épület elhelyezésére szolgáló területet a következők szerint kell meghatározni:

aa) a telek építési határvonala az utca felől azonos az utcafronti telekhatárral. E telekhatártól hátrahúzott homlokzat, árkád, illetve az emeleten előreugró homlokzat, zárterkély nem alakítható ki,

ab) zárt sorú beépítési mód esetén az építési hely a telek mindkét oldalhatáráig tart. Az építési hely területén belül az épületek új beépítés esetén a telek mindkét oldalhatárán zárt beépítéssel csatlakozzanak,

ac) meglévő „hézagosan zárt sorú” beépítés esetén tömör kerítés épített kapuépítménnyel, legalább 3,0 méter magassággal létesítendő,

ad) a fő funkciót tartalmazó épület mindenkor az utcai beépítési vonalra épüljön. Az épületszárny vagy a hátsó telekhatárig épül, vagy az épület és a hátsó telekhatár közötti távolság nem lehet kevesebb sem 6,0 m-nél, sem az oda néző homlokzat magasságának tényleges mértékénél.

(2) Az építési telken új épület építéskor egy főépület építhető. A megmaradó épülettel már beépített telken a gépjárművek saját telken történő tárolásának elősegítésére egy legfeljebb 3,0 m épületmagasságú gépjárműtároló épület építhető, ha az egyéb vonatkozó előírások betarthatók.

## 51. Dél-Kálvária-part kiegészítő előírásai

78. § (1) A „.../Dk-...” jelű építési övezetekben az alábbi előírásokat is be kell tartani:

a) A lakóterületen nem helyezhető el

aa) üzemanyag-töltő

ab) szálláshely szolgáltató épület,

- ac)* igazgatási épület,
  - ad)* termelő kertészeti építmény,
  - ae)* egyéb közösségi szórakoztató épület,
  - af)* haszonállat tartására szolgáló épület.
- b)* Az előkert mérete minimum 5,0 méter, csoportos beépítés esetén 3,0 méter.
- c)* Az alakítható telek minimális szélessége 18,0 méter.
- d)* Az OTÉK 42.§-a szerint számítandó kötelező parkoló-férőhely legfeljebb 20%-át, a – közterület tulajdonosának és kezelőjének hozzájárulásával – a közterületen is ki lehet alakítani.
- (2) Az „Lke/Dk-...” jelű építési övezetekben maximálisan csak a kötelezően előírt parkoló szükséglet kétszeresének megfelelő számú vagy nagyságú garázs építhető.

## 52. Észak-Kálváriapart kiegészítő előírásai

- 79. §** (1) Az „.../Ék-...” jelű építési övezetekben az alábbi előírásokat is be kell tartani:
- a)* a lakóterületeken az épületek földszintjén kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkciók és a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműves tevékenység is megengedett, azzal a feltétellel, hogy ezek bruttó szintterülete nem haladhatja meg a beépített bruttó szintterület 1/3-át,
  - b)* háztartással kapcsolatos tárolóépület, barkácsműhely, műterem, járműtároló önálló épületként is elhelyezhető,
  - c)* nem helyezhető el
    - ca)* üzemanyagtöltő,
    - cb)* árusító pavilon,
  - d)* a kialakítható minimális telekszélesség 17,0 méter, kivéve a „Lke/Ék-4”, „Lk/Ék-2” és „Lke/Ék-1” építési övezetekben,
  - e)* az oldalkert mérete
    - ea)* szabadonálló beépítési mód esetén a maximális épületmagasság fele,
    - eb)* oldalhatáron álló beépítési mód esetén minimum 5,0 méter, kivéve a „Lke/Ék-1” jelű építési övezetben;
  - f)* szabadonálló beépítési mód esetén a telken belül a burkolt felület aránya legfeljebb 30% lehet,
  - g)* az előkert mérete kialakult utcafronti beépítés esetén 0,0 méter, nem kialakult utcaszakasz esetén minimum 3,0 méter.
- (2) Az „Lke/Ék-1” jelű építési övezetben
- a)* a kialakítható minimális telekszélesség 15,0 méter, a minimális telekmélység 40,0 méter,
  - b)* az oldalkert mérete minimum 4,0 méter.
- (3) Az „Lke/Ék-4” és „Lk/Ék-2” jelű építési övezetben az előírt számú gépjárműtároló csoportonként tömbösítve is elhelyezhető.

## 53. A Seregély utca – Diósmalom utca – Kakastánc utca – Rigó utca által határolt terület kiegészítő előírásai

- 80. §** (1) Az „.../S-...” jelű építési övezetekben az alábbi előírásokat is be kell tartani:
- a)* az építési övezetekben telkenként legfeljebb három rendeltetési egység helyezhető el, melyből maximum kettő lehet lakó rendeltetésű,
  - b)* a háztartással kapcsolatos tárolóépület, barkácsműhely, műterem, járműtároló kiegészítő funkciójú épületként elhelyezhető a főépület tömegéhez csatlakozóan;

- c) az építési övezetekben
  - ca) az előkert mérete 5,0 méter,
  - cb) az oldalkert mérete minimum 4,5 méter,
  - cc) a hátsókert mérete minimum 6,0 méter;
- d) a csapadékvíz a telken belül elszivárogtatható, illetve csapadékvíz-gyűjtő ciszterna létesíthető.

#### 54. A Károly Róbert Campus Mátrai úti tangazdasága és környezete kiegészítő előírásai

81. § (1) A „.../T-...” építési övezetekben az alábbi előírásokat is be kell tartani:

- a) az előkert mélysége 5,0 méter,
  - b) a hátsókert mérete minimum 6,0 méter,
  - c) a vezetékes közművek és hírközlési vezetékek föld alatt helyezendők el.
- (2) A „Vt/T-1” építési övezetben lakóépület önállóan nem építhető.

#### 55. Zsellérközös településrészek kiegészítő előírásai

82. § (1) Az „.../Zs-...” jelű építési övezetben az alábbi előírásokat is be kell tartani:

- a) Az építési telek területén az építési hely a telek mindkét oldalhatáráig tart. Az építési hely területén belül az épületek új beépítés esetén a telek mindkét oldalhatárán zárt beépítéssel csatlakozzanak.
- b) Az építési övezetekben lakóépületek mellett kereskedelmi, szolgáltatási és igazgatási-intézményi, vendéglátó, kézműipari, turisztikai funkciójú létesítmények is elhelyezhetők.
- c) Az építési övezetben új épület csak a 150 m<sup>2</sup>-t meghaladó építési telken építhető. A 150 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken álló meglévő épület felújítható és korszerűsíthető, de nem bővíthető.

(2) Az „Lk/Zs-3” jelű, az „Lk/Zs-5” jelű, az „Lk/Zs-4” jelű és az „Lk/Zs-6” jelű építési övezetekben

- a) új épület a telek északi sávjában összeépülve, a déli homlokzat felé keretes jelleggel alakítható ki;
- b) a kötelező építési hely a telek északi sávjában 8,0 méter;
- c) a telek déli sávjában legfeljebb 6,0 méter hosszán építhető be, de ez a sáv nem lehet nagyobb a telek hosszának 1/3-ánál.

(3) Az „Lk/Zs-3” jelű, az „Lk/Zs-2” jelű, az „Lk/Zs-6” jelű, és az „Lk/Zs-1” jelű, építési övezetekben

- a) új épület a telek nyugati sávjában összeépülve, a keleti homlokzat felé keretes jelleggel alakítható ki;
- b) a kötelező építési hely a telek nyugati sávjában 8,0 méter;
- c) a telek keleti sávjában legfeljebb 6,0 méter hosszán építhető be, de ez a sáv nem lehet nagyobb a telek hosszának 1/3-ánál.

(4) A „Vt/Zs-...” jelű építési övezetekben

- a) új épület a telek keleti sávjában összeépülve, a nyugati homlokzat felé keretes jelleggel alakítható ki;
- b) a kötelező építési hely a telek keleti sávjában 8,0 méter;
- c) a telek nyugati sávjában legfeljebb 6,0 méter hosszán építhető be, de ez a sáv nem lehet nagyobb a telek hosszának 1/3-ánál.

**ÖTÖDIK RÉSZ**  
**Záró rendelkezések**

**XVIII. FEJEZET**  
**HATÁLYBA LÉPTETŐ ÉS HATÁLYON KÍVÜL HELYEZŐ RENDELKEZÉSEK**

**56. Hatályba léptető rendelkezés**

**83. §** Ez a rendelet 2020. december 1-én lép hatályba, és rendelkezéseit az ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

**57. Hatályon kívül helyező rendelkezés**

**84. §** Hatályát veszti a Gyöngyös Város Építési Szabályzatáról szóló 3/2007. (II.19.) Önk. rendelet.



**Hiesz György**  
polgármester



**Dr. Kozma Katalin**  
jegyző

*\* A Képviselő-testület a rendeletet 2020. október 29-i ülésén fogadta el.*

